

Årsberetning 2019
for
Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Økonomi pr. 31/12 2019

Den almene Andelsboligforening Kunstnerbyen har i 2019 et underskud på 5.418 kr., der skyldes mindre renteindtægter end budgetteret.

Balancen udgør 1.718.159 kr.

Dispositionsfonden udgør 763.108 kr. og er i løbet af året tilført de pligtmæssige bidrag fra afdelingen samt ydelser fra udamortiserede opførelseslån. 40 % af de pligtmæssige bidrag og to tredjedele af de udamortiserede lån indbetales til Landsbyggefonden. 60 % af de pligtmæssige bidrag sættes ind på Boligorganisationens konto for egen trækingsret i Landsbyggefonden og en tredjedel af de udamortiserede lån tilgår Boligorganisationens dispositionsfond.

Arbejdskapitalen er negativ med beløbet 14.908 kr.

Egenkapitalen er øget med 81.579 kr. og udgør herefter 749.651 kr.

Andelsboligforeningens afdeling Kunstnerbyen

Afdelingen har i 2019 et overskud på 98.053 kr., der primært skyldes mindre forbrug af kontoen almindelig vedligeholdelse.

Afdelingens husleje blev pr. 1/1 2019 reguleret med 11 kr. m²/år svarende til 1,51 % og gennemsnitslejen udgør herefter 734,63 kr. m² årligt.

Udøvet økonomistyring

Finansiel styring

Egenkapitalen udgør 44 % af aktiverne. Dispositionsfondens disponible del udgør 17.208 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at kravet til likvide midler pr. lejemålsenhed er opnået og afdelingen derfor ikke skal bidrage til dispositionsfonden før den likvide del er under 5.763 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er påbegyndt henlæggelse til arbejdskapitalen, der udgør -67 kr. pr. lejemålsenhed.

For yderligere styrkelse af likviditeten, vil der være fokus på at øge arbejdskapitalen i form af større bidrag fra afdelingen samt en forøgelse af afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, således at henlæggelsen over en 4-årig periode ligger omkring 200 kr. pr. m².

Der er udarbejdet driftsbudget for Andelsboligforeningens afdeling og for Andelsboligforeningen. Hvert år ved budgetternes fremlæggelse og godkendelse af Andelsboligforeningens bestyrelse er de faktiske udgifter for året sammenholdt budgetteringen, så der med rettidig omhu kan ageres i tilfælde af væsentlige afvigelser.

Kapacitetsstyring

Administrationens ressourcer vurderes løbende i forhold til produktivitet og effektivitet. Det tilstræbes at kapaciteten tilpasses det aktivitetsniveau, der forventes i fremtiden.

De digitale redskaber øges. Ud over de allerede implementeret digitale redskaber for beboere og boligsøgende som er digital signatur for lejekontrakt, tillæg lejekontrakt, forlig, referater, aftaler om individuelle forbedringsarbejder o.l. kan MobilePay anvendes til betaling af fx husleje m.m. Via hjemmesiden kan opskrivning foretages og både opskrivnings- og opnoteringsgebyr betales der fra. Opskrivning til ventelisten er dog sat i bero på grund af det store antal, der er skrevet op. Med den fraflytningsstatistik der er, er der langt mere end 20 års ventetid på en bolig i Kunstnerbyen.

Andelsboligforeningen omfatter kun én afdeling og muligheden for fælles drift er umiddelbart ikke til stede inden for egne rækker.

Aktivitetsstyring

I Administrationen er der indført digital signatur på alle områder, hvor dette lovmæssigt er muligt. Der er en løbende aktivitet på dette område for at udvikle de administrative ydelser, der bedst muligt opfylder beboernes behov.

Ledelsesinformation

Der er ikke udarbejdet opgørelse over ressourceforbrug. Ved implementering af det nye lønsystem er projektet TimeMap påbegyndt. Et digitalt system for tids- og opgavestyring, der i det kommende år bliver effektueret på alle afdelinger med ansatte, der er administreret af Almenbo inkl. Almenbo selv.

Skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder foreligger og gennemgås årligt. Samtlige skriftlige forretningsgange er revideret således, at disse tydeliggør driftsbekendtgørelsens krav om sparsommelighed og samtidig er af et sådant omfang, at en udefrakommende person ville kunne træde ind på driftsområdet i forbindelse med et medarbejderskift.

På afdelingsniveau er der udarbejdet en langsigtet udgiftsplanlægning i forhold til de opretningsarbejder og renoveringsarbejder som vurderes udført over en 20-årig periode.

Der er endnu ikke udarbejdet en strategi for mål og langsigtede opgaver for boligforeningen.

Boligforeningen har pt ikke identificeret væsentlige risici.

Egenkontrol

Kunstnerbyens bestyrelse har fokus på en generel energirenovering af boligerne, som er forelagt afdelingsmødet i 2019. Derudover er der planlagt opretning af husenes skorstene samt en løbende udskiftning af husenes sanitet. Der vil foreligge endelig beslutning omkring energirenoveringen af samtlige huse i 2020. Bestyrelsen har også været i dialog med administrator omkring fordele og ulemper ved at opløse Andelsboligforeningen og fusionerer ind i Almenbo.

Effektivitetstal

Den almene sektor skal som helhed effektivisere driften med 1,5 mia. kr. frem mod 2020.

Andelsboligforeningens effektivitetstal er vedhæftet.

Mål for fremtiden

Hvert år debatteres der mål for afdelingens udgifter og hvilke indsatser der kan gøres for til stadighed at have attraktive boliger, der fremstår tidssvarende både ud- og indvendig.

Afdelingens opførelsesår og beliggenhed taget i betragtning ligger huslejen på et niveau, der er konkurrencedygtigt.

Det er målet at holde husleje i ave ved årlige vurderinger af driftsudgifterne, hvor det tilsigtes at reducere udgifterne gennem effektivisering og sparsommelighed.