

Årsberetning 2021  
for  
Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

## Økonomi pr. 31/12 2021

Den almene Andelsboligforening Kunstnerbyen har i 2020 et underskud på 2.366 kr., der skyldes små afvigelser på renterne i forhold til budget.

Balancen udgør 1.750.345 kr.

Dispositionsfonden udgør 900.221 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 8.989 kr.

Egenkapitalen er øget med 62.494 kr. og udgør herefter 892.682 kr.

## Andelsboligforeningens afdeling

### Kunstnerbyen

Afdelingen har i 2021 et overskud på 5.873 kr., der skyldes små budgetafvigelser på driften.

Afdelingens husleje blev pr. 1/1 2021 reguleret med 0 kr. m<sup>2</sup>/år. Gennemsnitslejen udgør 728 kr. m<sup>2</sup> årligt.

## Udøvet økonomistyring

### Finansiel styring

Egenkapitalen udgør 51 % af aktiverne. Dispositionsfondens disponible del udgør 17.234 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 5.774 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er påbegyndt henlæggelse til arbejdskapitalen, der udgør 161 kr. pr. lejemålsenhed.

For yderligere styrkelse af likviditeten, er arbejdskapitalen øget i form af større bidrag fra afdelingen, ligesom der er planlagt en forøgelse af afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, således at henlæggelsen over en 4-årig periode ligger omkring 200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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 implementerede digitale redskaber for beboere og boligsøgende som er digital signatur for lejekontrakt, tillæg lejekontrakt, forlig, referater, aftaler om individuelle forbedringsarbejder o.l. MobilePay kan 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 ny 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.

Boligforeningen har ingen ansatte.

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. Den endelige beslutning omkring energirenoveringen af samtlige huse i 2020 er udskudt på grund af Covid-19, men der arbejdes på projektet og en dialog herom med kommunen.

Bestyrelsen har også været i dialog med administrator omkring fordele og ulemper ved at opløse Andelsboligforeningen og fusionerer ind i Almenbo. Efter Almenbos fusion med de tidligere 4 boligorganisationer skal denne fusion forelægges Almenbos bestyrelse inden den forelægges for Boligforeningens beboere.

## Effektivitetstal

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.

Kunstnerbyen har et efterslæb på bygningsvedligeholdelsen. Der ligger snarlige vedligeholdelsesarbejder på tage, facader, kloakker m.v. ligesom afdelingens tekniske installationer og inventar primært er fra bebyggelsen oprindelse. En opretning af bebyggelsen vil kræve en væsentlig kapital med en betragtelig huslejestigning til følge. Det forventes at lave en samlet planlægning af opretningsarbejderne, når der foreligger en granskningsrapport fra LBF.

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