

Deltagere	Leif Bo Hansen (formand for Lundegaard), Stine Steffensen (Boligkontoret DK) Janne Møller-Pedersen (Allerød Kommune/referent)
-----------	---

Tema	Beslutning/Information
Årets dialogmøde	<p>Dagsorden for mødet er</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nyt fra boligorganisationen siden sidst - Regnskab - Styringsrapport - Evt. - <p>Der tages udgangspunkt i regnskab 2022.</p>
Nyt fra boligorganisationen	<p>Ejendoms skatten er delvist udmeldt, men man har endnu ikke fået kigget ind i, hvad det betyder for afdelingerne. Afventer til data er tilgængelig for alle afdelinger.</p> <p>En del af afdelingerne får en stor stigning i huslejen i 2024. Denne stigning er besluttet uden den efterfølgende udmeldte stigning i renovationsudgifterne.</p> <p>Der er gennemført granskninger, men der er stadig elementer der afventer en endelig vurdering.</p>
Regnskab og protokol	<p>Boligorganisationen har haft et mindre overskud i året, og målsætningen for egenkapital nået. Der er ca. 2 mio. kr. i disponible midler i dispositionsfonden, der har et indestående over minimumsniveauet. Arbejdskapitalen udgør aktuelt under 100.000 kr. og er dermed under den saldo, hvor der godt kan opkræves bidrag fra afdelingerne.</p> <p>I indeværende år har boligorganisationen i henhold til egenkontrollen gult lys ved egen trækingsret (der er gennem en årrække akkumuleret mere end 8 års henlæggelser), god selskabsskik og effektiviseringstiltag. Afdelingerne har rødt lys ved opsparing til planlagte arbejder, da flere afdelinger har opsparet mindre en 250 kr. pr. m2, og gult lys ved opsparing til istandsættelse ved fraflytning, fordi udgiftsniveauet ligger over benchmark.</p> <p>Boligorganisationen redegør for, at man er ved at kigge på de kommende forbedringsarbejder med henblik på at fordele trækingsretsmidlerne. Henlæggelsesniveauet har også boligorganisationens interesse, og man arbejder også med at få henlæggelsesniveauet op, hvilket blandt andet også afspejles i de budgetter, som er vedtaget. Revisionen bemærker, at det vil være en fordel af hæve henlæggelserne.</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>Kommunen støtter denne anbefaling, således at afdelingerne i har henlæggelserne der er tilstrækkelige til kommende vedligeholdelsesopgaver.</p> <p>I regnskabsåret har to afdelinger overskud på driften og to har underskud. Revisionen bemærker, at resultatkonti afvikles efter reglerne.</p> <p>For så vidt angår henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning fremgår det, at boligorganisationens gennemsnitlige udgift til istandsættelse pr. m2 ligger over benchmark for regionen. Det blev drøftet sidste år, og her blev der redegjort for, at det skyldes, at den gennemsnitlige bo-periode er lang og at det kræver mere istandsættelse ved udflytning.</p> <p>Revisionen har foretaget en huslejeanalyse, som viser at huslejeniveauet i boligorganisationen generelt set ligger ca. 118 kr. pr. m2 under regionsgennemsnittet. Det er især nettokapitaludgifter og variable udgifter som er lavere mens offentlige og andre faste udgifter ligger højere.</p> <p>Revisionen har ingen kritiske bemærkninger eller forbehold.</p> <p>Allerød Kommune tager regnskabet for 2022 til efterretning.</p>
Styringsrapport	<p>Effektivitetstallene er næste uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Organisationens effektivitet ligger generelt under kommune og regionsgennemsnittet.</p> <p>Afdeling 1 er rød og har en effektivitet, på under 60 %, hvilket indikerer at der er et stort effektiviseringspotentiale. BDK mener at der er fejl i rapporten da tvillingværktøjet inde i LBF ikke viser rød. Meddelt til LBF. Afdeling 3 og 4 er gule, og det betyder, at der er et effektiviseringspotentiale. Afdeling 2 ligger i det grønne segment, hvilket indikerer at afdelingen er blandt de meste effektive.</p> <p>Af styringsrapporterne fremgår, at den årlige opsparing generelt set ligger over benchmark – og at den samlede opsparing ligger lidt over eller tæt på benchmark. Det går i tråd med målsætningen om at øge opsparingen til det planlagte vedligehold som jf. ovenstående er utilstrækkelig i forhold til forventede opgaver.</p>
Evt.	Næste møde ultimo 2023