

Mødedeltagere	Rune Gielsager Bidstrup Bærtelsen, Jette Milton (Lillerød Boligforening). Stine Steffensen (Boligkontoret DK) og Janne Møller-Pedersen (Allerød Kommune/referent)
Tema	Beslutning/Information
	Dagsordenen er følgende: - Borgmester hilser på. Hvad optager aktuelt boligorganisationen og hvilke projekter er der i gang? - Regnskab - Styringsrapport - Evt. Der tages udgangspunkt i regnskabet og styringsrapport fra 2022/23
Nyt	Borgmester Karsten Längerich og direktør Agnete Thomsen deltog i forbindelse med dette punkt. Boligorganisationen regner med og håber på, at få mulighed for at realisere et projekt ved Engbuen på et areal, som boligorganisationen selv ejer. Rammebeløbet udfordrer generelt etablering af almene boliger – men der vil formentlig godt kunne bygges et modulbyggeri på egen grund. Projektet i Lyngø er desværre ikke muligt at gennemføre inden for den nuværende ramme, men det forventes, at projektet kan sælges til en projektudvikler/privat bygherre, der kan etablere boliger uden at være underlagt rammebeløb. Det er hensigten at et salg af projektet, kan indbringe en indtægt til delvis dækning af de afholdte udgifter. Agnete Thomsen præsenterer strategi for almene boliger, og redegør for det arbejde der pt. foregår med revidering af kommuneplanen.
Årsregnskab, protokollat og egenkontrol	En gennemgang af egenkontrollen for organisation og afdelinger viser, at punkter som var markeret med rødt lys sidste år – fortsat er markeret med rødt. Det gælder arbejdskapital (for lav), huslejeniveau (højere end gns.) og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold (for lav – der planlægges med optagelse af lån). Dertil er dispositionsfonden nu markeret med rødt, idet der i årets løb har været afholdt udgifter for mere end 5 mio. kr., til projektet i Lyngø som nu er skrinlagt. Derudover får en del afdelinger får desuden dårligere rating (A-E) end sidste år, og parameteren "rating" får nu gult trafiklys. Henlæggelser Igen i år kan det konstateres, at henlæggelser til planlagt- og

Tema	Beslutning/Information
	periodisk vedligeholdelse er utilstrækkelige i mange afdelinger, og at der budgetteres med anden kapitaltilførsel til kommende arbejder. Det fremgår af årsberetningen, at der er ansat en bygningskonstruktør, der har særligt fokus på kvaliteten i langtidsbudgettet til vedligeholdelse. Revisionen opfordrer til, at der løbende sikres tilstrækkelige midler, og kommunen er enig i denne opfordring. Tab ved fraflytninger I to afdelinger (11 og 14) vurderes det, at der ikke er opsparet nok til at dække tab ved fraflytninger. Selvom opsparingen øges i budget 2024/2025, vurderer revisionen at henlæggelsen kan være utilstrækkelig. Bemærkninger vedr. afsætninger i byggesag Renoveringer er blevet dyrere end forventet. En del af forklaringen er, at der sommetider opdages "nye" problematikker når arbejder igangsættes – derudover har den generelle prisudvikling betydet en stigning i udgifterne. Afdelingernes resultat I indværende år har alle afdelinger med undtagelse af 13 og 14 haft overskud på driften. Afdelingerne 10 og 11 har haft relativt store overskud og gentagne overskud, som overstiger 5 % af den årlige driftsudgift. Det fremgår, at det skyldes afslutning af renoveringsager og endelig finansiering fortsat udestår. Udgifter til renholdelse Det fremgår af revisionsprotokollat, at det udgiften til renholdelse lå ca. 21 % regionsgennemsnittet i regnskabsåret 2022/23, og at der har været en stigning på 3,2 % i regnskabsåret 2023/24. I seneste regnskabsår udgør udgiften 9.614 kr. pr. lejemålsenhed. Årets driftsresultat i afdelinger Det kan konstateres, at to afdelinger har underskud på driften i regnskabsåret 2023/2024. Indeståenderne på resultatkonti udgør mellem -112.394 kr. i afdeling 13 og 528.074 kr. i afdeling 17. Revisionen påser og bemærker, at resultatkonti afvikles efter gældende regler. Boligorganisationens arbejdskapital og dispositionsfond Boligorganisationen har haft et mindre overskud i årets løb, også selvom, at der er også ydet tilskud til diverse opgaver på ca. 200.000 kr. i årets løb. Arbejdskapitalen er øget lidt, og selvom denne er øget svagt årligt de seneste fem år er målsætningen endnu ikke opfyldt. Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden til en række formål. I

Tema	Beslutning/Information
	afdelingerne 4 og 9 er der ydet bidrag til driftsstøtte. Den disponible del udgør nu mindre end 4 mio. kr., men selvom der er disponeret over midler i de kommende år, ventes denne at stige jf. 10 års oversigten i egenkontrollen. Afslutning renovering afd. 5, afd. 10 og 11 udestår fortsat. Renoveringen i afdeling 5 er blevet dyrere end budgetteret, men der søges om at indgå aftale med Landsbyggefonden om at øge det støttede lån. Revisionen har ikke kritiske bemærkninger til regnskabet. Revisionen konkluderer igen, at boligorganisationen arbejder seriøst og målrettet med implementering af de besluttede effektiviseringstiltag og at man arbejder på at optimere og effektivisere, hvor det er muligt – og at der udvises sparsommelighed, produktivt og effektivt. Allerød Kommune tager regnskab 2023/2024 til efterretning.
Styringsrapport	For så vidt angår styringsrapporten fremgår det, at effektiviteten for organisationen er faldet et procentpoint til 87. Der er fortsat ingen afdelinger, som er røde. Men for en del afdelinger har det været et fald i effektiviteten på 2-5 procentpoint i forhold til året før. Tre afdelinger er steget i effektivitetsmarkering og en afdeling mere end sidste år er grøn. Der kan være mange grunde til at det gennemsnitlige effektivitetstal er faldet, herunder f.eks. ekstraopkrævning til renovation i 2024 og 2025. Under alle omstændigheder kan data være med til at indikere, at der kan være et effektiviseringspotentiale. I afdeling 1 er nøgletal for henlæggelsen markeret rød – da den langt overstiger benchmark. Der redegøres for, at de skyldes at afdelingen står overfor en større renovering. Jf. ovenfor vedr. regnskab er det konstateret, at mange afdelinger mangler opsparing til planlagt vedligeholdelse. I styringsrapporten får afdeling 5 og 11 en gul markering, fordi den årlige opsparing til planlagt vedligeholdelse ligger noget under benchmark. I afdeling 5 er niveauet lavt da der netop er gennemført en større renovering og i afdeling vil niveauet blive øget i kommende budgetter.
Evt	Kommunal anvisningsret. Boligorganisationen nævner, at kommunen har en del boliger som fast tilgår Ældre og Sundhed i både afdeling 12 og 13 som går ud over de 25 % som kommunen ellers modtager til brug for akutboliganvisning. Det kan skyldes, at en del af boligerne er etableret som Ældre og Handicapvenlige boliger efter gamle regler, og at der blev indgået en aftale vedrørende dette da de blev bygget. Det aftales, at det undersøges om de gamle aftaler kan fremsøges,

Tema	Beslutning/Information
	hvorefter det må vurderes, om der er behov for justering. Boligorganisationen bemærker, at man gerne selv vil disponere over flere boliger end i dag. Der gennemføres kommunale arbejder ved Lillevang Skole, afdeling Skovvang. Boligorganisationen påpeger, at de store køretøjer har givet skader på den nyrenoverede parkeringsplads i afdeling 9 – og at overkørslen ved skolen indtil parkeringen har lidt overlast pga. de tunge køretøjer. Det aftales, at boligorganisationen retter skriftlig henvendelse om omfanget og placering. Formålet er at få viderebragt dette internt i organisationen, så det kan afklares hvad som evt. er aftalt i forhold til retablering.
Næste møde	Ultimo 2025