

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

Tema	Beslutning/Information
Årets dialogmøde	Dagsorden for mødet er - Nyt fra boligorganisationen siden sidst - Regnskab - Styringsrapport - Evt. - Der tages udgangspunkt i regnskab og tilhørende styringsdialograpport for 2023, der er indlæst i portalen.
Nyt fra boligorganisationen	Afdelingernes varmforsyning optager stadig boligorganisationen, herunder om det kan svare sig at udskifte den gamle løsning eller om man skal afvente en evt. udrulning af fjernvarme i området. Kommunens tekniske afdeling kan evt. kontaktes i forhold til oplysninger om den forventede udrulning af fjernvarme. Flere og flere beboere vælger en elbil, og har brug for at der er tilgængelige el-ladestandere. Hvis/når afdelingerne skal investere i en løsning kræver det afdelingsmødets godkendelse – og en afklaring af, hvad den nuværende installation kan klare af yderligere belastning. I et flere af afdelingerne har de gamle kloakdæksler været forsvundet /tilvokset. De er nu genfundet og tilgængelige, hvis der bliver behov for det. Kloakkerne er relativt gamle, men der har endnu ikke været behov adgang via dæksler til reparationer eller vedligehold.
Regnskab og protokol	Boligorganisationen har haft et overskud på 33.293 kr. i regnskabsåret 2023. Arbejdskapital, trækingsret og dispositionsfond Arbejdskapitalen er med ca. 128.074 kr. 100.000 kr. under målsætningen. Da arbejdskapitalen er mere end 75 % under målsætningen får dette forhold rødt trafiklys i egenkontrollen, og afdelingerne opkræves bidrag. Indestående i dispositionsfonden er øget, selvom der er ydet tilskud til en tv-inspektion og et driftstilskud til afdeling 3. De tre andre afdelinger har også fået bevilliget tilskud, som skal anvendes til hovedstandsættelse.

Tema	Beslutning/Information
	Revisionen bemærker at tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsesbeslutninger, og der forventes fortsat positiv udvikling i opsparingsniveauet. Igen er der akkumuleret trækningsrets midler i landsbyggefondens dispositionsfond. Der nu svarer til 13,8 års opsparing (ca. 3 mio. kr.). Det fremgår, at midlerne er indtægt i forhold til finansiering af kommende arbejder, og at bestyrelsen vil tage beslutning om fordelingen. Afdelingernes rating 1 afdeling får A i rating og 3 får B. Dermed har ratingen for en enkelt afdeling udviklet sig i negativ retning fra A til B. Afdelingernes resultat og opsparing til vedligeholdelse I regnskabsåret har afdeling 2 og 4 haft overskud på driften, og afdeling 1 og 3 har haft underskud, selvom der er ydet driftstilskud (afdeling 3). I afdeling 1 og 3 er resultatkonto negativ, men alle fire afdeling har en nettohenlæggelse, som er i plus. Henlæggelserne udgør mellem 470 kr. pr. m² og 1.041 kr. pr. m², og er over minimumsniveauet på 250 kr. pr. m², men alle fire afdelinger planlægger anden kapitalanskaffelse til planlagte vedligeholdelse. En del af afdelingerne allerede i løbet af de førstkomende år. Behovet for ekstern finansiering udløser et rødt trafiklys i egenkontrollen, og det bør være et fokusområde at sikre den fornødne opsparing. Der har været mange fraflytninger i afdeling 4 (4 i 16 boliger) i regnskabsåret 2023. Det er også den afdeling, hvor huslejeniveauet er højest, og hvor der sker fraflytninger til de øvrige afdelinger. Generelt er lejeniveauet rimeligt og den fremtidige udlejningssituation vurderes ikke at være problematisk idet, der fortsat er mange på venteliste. Revisionen vurderer, at boligorganisationen arbejder målrettet med de besluttede investeringstiltag og i øvrigt udviser sparsommelighed, effektivitet og produktivitet, Der er ingen kritiske bemærkninger eller forbehold. Allerød Kommune tager regnskabet for 2023 til efterretning.
Styringsrapport	I indeværende år er der relativt store ændringer i afdelingernes effektivitetstal – der er både afdelinger som stiger og falder et større antal procentpoint. Organisationens effektivitet ligger fortsat under kommune- og

Tema	Beslutning/Information
	regionsniveau, og der er sket et fald fra 77,8 til 74. Sidste år var afdeling 1 er rød, og Boligkontoret DK henvendte sig til Landsbyggefonden, da det så mærkeligt ud. Der var mistanke om, at det var en fejl. I indeværende år ligger afdeling 1, da også betydeligt over sidste års niveau. Det er fortsat lidt uklart om benchmark er korrekt. Alle afdelinger er imidlertid gule, hvilke indikerer, at der kan være et effektiviseringspotentiale. I afdelingerne 1-3 ses at opsparingen ligger over benchmark – og at den samlede opsparing også er over benchmark, men selvom det er tilfældet, er der jf. regnskab og egenkontrol behov for ekstern finansiering til kommende renoveringsopgaver.
Evt.	Næste møde ultimo 2025