

Mødedeltagere	Fra AAB Gurli Nielsen (formand) og Torben Holm (næstformand), fra DAB: Pia Jeppesen. Fra Allerød Kommune: Janne Møller-Pedersen.
---------------	--

Tema	Beslutning/Information
Dagsorden	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Nyt siden sidst</li> <li>2 Regnskab og protokol</li> <li>3 Styringsrapport</li> <li>4 Evt.</li> </ol>
Nyt siden sidst	<p>Tagrenoveringen på Prins Valdemars Allé er afsluttet, og dette arbejde er forløbet fint.</p> <p>Der er til gengæld udfordringer på Allerød Torv, hvor der er blevet udført dyre renoveringsopgaver, og hvor der mangler, at blive taget stilling til den endelige finansiering.</p> <p>Kommunen kan muligvis imødesee en ansøgning om, at afdelingen ønsker at afskrive underskud over en periode på 10 år. Den forventes, at kunne behandles administrativt uden kommunal garanti, og at den indeholder relevant data herunder beregninger af forskellige scenariers betydning for husleje.</p>
Regnskab og protokol	<p>Der tages udgangspunkt i regnskabsåret 2022.</p> <p>Boligorganisationen har haft et underskud i regnskabsåret på ca. 130 t.kr. Det skyldes primært renteudgifter. Arbejdskapitalen har på ultimo tidspunktet et indestående på ca. 246 t.kr, og afdelingerne indbetaler fortsat til denne.</p> <p>Indestående på dispositionsfonden udgør 2.368 t.kr. og ligger dermed under det fastlagte niveau på 6.205 kr. pr. lejemål, hvilket betyder, at afdelingerne fortsat indbetaler til denne.</p> <p>I regnskabsåret er der ydet tilskud til afdelingerne fra både dispositionsfond og arbejdskapital. Arbejdskapitalen ventes styrket og dispositionsfondens indeståender forventes at ligge mellem 1 og 2 mio. kr. i de kommende år.</p> <p>Af årsberetningen fremgår, at man fortsat arbejder med at styrke indkøbsområdet og evt. med at implementere en indkøbsportal.</p> <p>Der er gennemført en analyse af driften, som viser at man har opnået en 12,7 % af det ønskede effektiviseringsmål på 16,4 %. Det fremgår, at der siden regnskab 2014 er opnået besparelser på mange af de områder, hvor boligorganisationen har indflydelse – men også at udgifter til renovation, forsikringer og opsparing er steget. Styringsrapporten indikerer</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>effektiviseringspotentiale i flere afdelinger.</p> <p>Der er også gennemført en analyse af fraflytninger gennem de seneste fire år. Det samlede niveau ligger mellem 36 og 51 fraflytninger, svarende til mellem 8,4% og 11,8 %. I afdeling Mariehaven har der været ekstraordinært mange fraflytninger i forhold til tidligere år, men mange ses at være "naturlige" flytninger. Boligorganisationen redegør for, at tilbud oftere genudsendes nu end det tidligere har været tilfældet.</p> <p>Der er enkelte ja markeringer i regnskabet – herunder at dispositionsfonden dækker tab ved ledighed og at der er afdelinger med underskudsaldo, som afvikles budgetmæssigt i løbet af tre år.</p> <p>Revisionen bemærker, at årsregnskabet kan påtegnes uden forbehold, men med følgende kommentarer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Boligorganisationens anvendelse af arbejdskapitalen. Det fremgår, at der er ydet tilskud til en enkelt beboers køkkenrenovering i forbindelse med indflytning. Revisionen anbefaler lejestigning for den pågældende lejer.</li> <li>2 Sikkerhed for henlagte midler i afdeling Uglevang. Det fremgår, at forbedringsarbejder er finansieret af henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.</li> <li>3 Henlæggelser i Skovbo til tab ved fraflytning mv. bør revurderes i kommende budgetter (opsparingen er meget høj)</li> <li>4 Afdelinger med modtagelse af delvis godtgørelse af afholdte lønudgifter. Det fremgår, at momsregnskabet i forbindelse med leverede ydelser til ekstern part i ejerforeninger ikke er i overensstemmelse med reglerne.</li> </ol> <p>Kommentarerne drøftes, og det bemærkes i den forbindelse:</p> <p>Ad 1) Det fremgår, at bestyrelsen har truffet beslutning om at yde tilskuddet på trods af administrators anbefaling. Tilsynet bemærker, at man er enig i at tilskuddet ses, at være ydet i strid med de gældende regler. Dels er det ikke muligt, at tilgodese enkelte lejere ved at lade arbejdskapitalen betale for forbedringer i det enkelte lejemål, dels har afdelingen tidligere truffet beslutning om, at den lejer som får forbedringen også betaler for denne.</p> <p>Ad 2) Boligorganisationen bemærker, at man er optaget af henlæggelsesniveauet og på at øge opsparingen. Kommunen bemærker, at de henlagte midler [jf. driftsbekendtgørelsen § 67 – henvisning tilføjet] alene kan anvendes til det formål de er henlagt til. Hvis afdelingens midler</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>er udlånt til afdelingen selv, gælder det, at afdelingens midler rettidigt skal kunne gøres likvide til anvendelse efter deres formål [Driftsbekendtgørelsens § 51 – henvisning tilføjet].</p> <p>Ad 3) Boligorganisationen ønsker, at nedbringe henlæggelsen efterhånden som midlerne benyttes.</p> <p>Kommunen kan konstatere i regnskabet, at der pt. er henlagt 16.000 kr. og at der pt. ikke henlægges yderligere.</p> <p>Ad 4) Momsregnskabet i denne konstruktion er et generelt problem, der hvor ansatte ejendomsfunktionærer servicerer ejerforeninger med en ekstern part. Administrator arbejder for at få fundet en konstruktion, hvori forholdet kan håndteres og momsregnskabet kan hvor der er ejerforeninger</p> <p>Revisionen har gennemgået årsregnskabet, og revisionsprotokollatet er vedlagt materialet i styringsdialogportalen. Årsregnskabet er påtegnet af revisor uden forbehold og kritiske bemærkninger</p> <p>Kommunen har gennemgået 2022 regnskabet, og tager det til efterretning. Som opfølgning på drøftelserne imødeser kommunen boligorganisationens redegørelse for, hvordan det sikres at reglerne overholdes for så vidt angår spørgsmål 1 ovenfor og hvilke overvejelser som boligorganisationen gør sig i forhold til at sikre, at henlagte midler frigives til de formål, de er opsparet. Dette imødeser modtaget inden udgangen af februar 2024. Når spørgsmålet om håndtering af moms er afklaret vil kommunen gerne orienteres om dette.</p>
Styringsrapport	<p>Der er (heller ikke i år) røde afdelinger – dvs. afdelinger som udviser et meget stort effektiviseringspotentiale. En afdeling ud af seks er grøn og resten er gule. Effektiviteten er faldet med 1,3 %-point fra sidste år.</p> <p>To afdelinger (Uglevang og Julemosen) har kritiske nøgletal på henlæggelser til vedligeholdelse – Mariehaven har kritisk mange fraflytninger. For afdeling Uglevang fremgår, at henlæggelserne øges i det kommende budget. Kommunen er enig i dette tiltag, idet den lave husleje muliggør en større opsparring til de kommende planlagte vedligeholdelsesopgaver. For afdeling Julemose bemærkes det, at afdelingen på trods af at den er ny har bygningsmæssige udfordringer, men at man også er optaget af at sikre et rimeligt huslejeniveau.</p>
Næste møde	Medio – ultimo 2024