

Mødedeltagere	Birthe Petersen, Laila Nebel (Lillerød Boligforening). Tonny Bjørn og Solvejg von Barm, Boligkontoret DK. Janne Møller-Pedersen (Allerød Kommune/referent)
Tema	Beslutning/Information
	<p>Der tages udgangspunkt i styringsrapport fra 2020/21</p> <p>Dagsorden er følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nyt fra Boligorganisationen siden sidst - Regnskab og - Styringsrapport - Aftale om fleksibel udlejning - Evt.
Nyt fra boligorganisationen siden sidst	<p>Processen vedrørende lokalplan og nybygger i Lynge (Langkæret/Birkekrogen) har været langsommelig. Boligorganisationen finder, at man til stadighed bliver mødt med nye krav, som rækker ud over det forventelige. Boligorganisationen oplever, at det er vanskeligt at få afklaret fra kommunens side, hvad der egentlig mangler afklaring - og hvordan man kommer videre i forløbet.</p> <p>Der arbejdes med plan om at bygge nyt på egen matrikel ved Engbuen. Der er indledt et samarbejde med den anden ejer af arealet, og der pågår en gunstig dialog om projektet. Der påtænkes forskellige boligtyper som tilgodeser flere behov/målgrupper – herunder boliger til bofællesskab, som der opleves stor efterspørgsel efter. Når projektet er skitseret holdes et møde, hvor ideerne præsenteres for relevant personkreds i kommunen.</p> <p>Renoveringen af afdeling 4 og 5 er i fuld gang. I Kirkevænget har arbejdet med badeværelserne krævet mere omfattende indgriben end forudsat – og det har været nødvendigt at genhuse flere beboere. Renoveringen i afdeling 5 har budt på en omfattende vandskade og et bolig med et dybt hul under fundamentet. Uanset de uforudsete udfordringer er der fremdrift i begge projekter. I afdeling 4 afsluttes arbejderne i Kirkevænget snart, hvorefter der fortsættes i Møllevænget. Der forventes en afslutning af projektet i løbet af sommeren 2022. For så vidt angår afdeling 5 forventes det, projektets afslutning vil ligge ultimo 2022.</p> <p>I afdeling 10 og 11 arbejdes stadig med afhjælpning af fejl og mangler efter renoveringen. Der er introduceret en løsning med udvendig termofotografering af ejendommene med henblik på at identificere de "gardinkasser", som er dårligt isoleret. Der er tillige fundet en løsning på udbedringen, så denne kan foretages på en dag i den enkelte</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>bolig. Der er udarbejdet en video om selve udbedringen, så de berørte beboere får mulighed for at orientere sig om processen. Løsningen præsenteres på det kommende afdelingsmøde. For så vidt angår faldstammerne er der endnu ikke fundet en løsning på mangeludbedringen. Den endelige finansieringsplan burde være på plads, og det forventes, at sagen kan afsluttes i LBF snarest.</p> <p>Afdelingerne 1-3 tager stilling til evt. sammenlægning i det nye år, og en større renovering ventes igangsat med støtte fra boligorganisationens dispositionsfond.</p>
Styringsrapport og årsregnskab	<p>Overordnet set ser det fornuftigt ud for både organisation og afdelinger.</p> <p>For så vidt angår styringsrapporten fremgår det, at effektiviteten for organisationen er steget med knap 3-% point til 88,6 %, hvormed Lillerød Boligforening ligger over regionsgennemsnittet på 79,1%.</p> <p>Der er ingen røde afdelinger er i år, og der er langt flere afdelinger som har opnået en stigning i effektivitetsgraden - end der er afdelinger som er faldet i forhold til året før. I indeværende år er det afdeling 14 Jægerhegnet/Lindebakken og afdeling 2, Rosenvænget som ligger under gns. for regionen. Generelt kan det konstateres, at nogle af afdelingerne scorer væsentligt anderledes end det foregående år – både bedre og dårligere.</p> <p>For så vidt angår årsregnskab, herunder revisionsprotokollat og egenkontrol er nedenstående drøftet:</p> <p>Huslejeniveauet er fortsat over gns. i regionen i flere afdelinger, og det er fortsat et fokusområde jf. egenkontrol. Udlejningssituationen følges i henhold til protokollatet nøje ifht. lejeniveauet.</p> <p>Revisionen har valgt at dykke ned i udgiften til renholdelse pr. lejemålsenhed. I IB er den i gennemsnit på 8.434 kr. Det er 1.061 kr. eller 14,4 % over gennemnittet for i Region H. Revisionen anbefaler, at det undersøges, hvorfor boligorganisationen ligger højt. Det bemærkes, at bestyrelsen og administrationen er opmærksom på forholdet, men at man for nuværende har brug for at prioritere en solid driftsorganisation. Der ses stadig på muligheden for at udvide driftsfællesskabet med andre organisationer, med henblik på at styrke kompetencer og faglighed i eget regi.</p> <p>Det drøftes endvidere, at der ikke er afrapporteret til ledelsen for så vidt angår målsætning om indkøb. Det bemærkes, at det ikke er et udtryk for at målsætning om konkurrenceudsættelse og udbud af opgaverne ikke følges. Det overvejes, hvordan man kan give bestyrelsen afrapportering herom.</p>

Tema	Beslutning/Information
	<p>Det kan konstateres, at alle afdelinger i regnskabsåret 20/21 har overskud på driften. Der hvor overskuddet er højest udgør det mellem 417 kr. pr. og 5.977 kr. pr. bolig – størst i afdeling 2. Det samlede overskud pr. bolig i regnskabsåret udgør ca. 2.700 kr., og det ligger dermed på niveau med sidste år 2.900 kr. Det samlede årsresultatet set over en 3 årig periode afviger stadig med mindre end 5 %, og scorer derfor grønt i egenkontrollen.</p> <p>Indeståender på resultatkonti afvikles efter reglerne. Afdelinger med største indeståender pr. bolig er (afdeling 2, 3 og 14) har 7.200-9.700 kr. pr. lejemål.</p> <p>De fleste afdelinger har samme rating som i forbindelse med seneste regnskabsår. En enkelt afdeling ses forbedret.</p> <p>For så vidt angår boligorganisationen, er målsætningen for disponibel egenkapital nået – mens målsætningen for arbejdskapital ikke stadig ikke er nået. Den er øget en smule siden sidste regnskab, og ligger pt. ca. 1 mio. kr. under målet.</p> <p>En del af dispositionsfondsmidlerne er allokeret til div. formål, og med forventede kommende bidrag og fritagelse fra indbetaling ventes et fald i indeståenderne over den kommende årrække. Man kommer ikke under det fastlagte bufferminimum som er ca. 5.000 kr. pr. bolig, der skal sikre en fortsat soliditet.</p> <p>Revisionen har også foretaget en analyse af nettoadministrationsudgifterne, og kan konstatere at LB ligger ca. 8,1 % lavere end et gennemsnit af de 9 boligorganisationer, der har størst lighed med LB i forhold til størrelse, gns. afdelingsstørrelse og socioøkonomiske forhold.</p> <p>Revisionen har ikke kritiske bemærkninger til regnskabet og Allerød Kommune tager regnskab 20/21 til efterretning</p>
<p>Fleksibel udlejning aftale</p>	<p>Der ønskes indgået en ny aftale om fleksibel udlejning for afdelingerne 10 og 11.</p> <p>Man ønsker fortsat anvendelse af beskæftigelseskriteriet, idet andelen i de to afdelinger fortsat ses at ligge under gennemsnittet for almene boliger i kommunen. Det overvejes tillige om det er muligt, at benytte andre greb for at sikre gode dynamiske afdelinger, med en beboersammensætning som afspejler kommunens befolkningssammensætning.</p>
<p>Næste møde</p>	<p>Ultimo 2022</p>