



**Dato:** 13 november 2024/ HHK

**Sagsnr:** 03.10.00-G01-1-24

**By Byggeri og Ejendomme**

## Referat af styringsdialogmøde med DAB 2024

**Mødedato:** 25. oktober 2024

### Deltagere fra DAB

Ulla Gregor; Kvalitetschef

Anders Kristiansen, Økonomidirektør

### Deltagere fra Frederiksberg Kommune

*By-, Kultur- og Miljøområdet:*

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, Jurist

Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder (referent)

### Referat/ Dagsorden

Mødet fulgte den fremsendte dagsorden.

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning 2021, styringsrapport 2022

#### 1.1 Regnskab 2023

DAB har i 2023 haft et underskud på 7,92 mio. kr. Det kan blandt andet henføres til en mindre indtægt på byggesagshonorarer, idet byggeriet af almene boliger har haft vanskelige vilkår med de stigende byggepriser, som byggemarkedet er præget af.

Der har dog samtidig været et positivt afkast på investeringerne, der kommer de administrerede selskaber til gavn.

En institution med friplejeboliger gik konkurs, og DAB har måttet afskrive sit tilgodehavende her. Andre tilgodehavender er nu kommet hjem, og det vil afspejle sig i regnskabet for 2024.

DAB har indtægtsført et beløb på ca. 0,5 mio. kr., som stammer fra indbetalinger, det ikke har været muligt at sætte modtager på. Der er tale om summen af mange små posteringer.

Revisor har kvitteret for, at forretningsgange er blevet revideret, og der er tilføjet to nye forretningsgange vedrørende IT-indkøb og budgetproces. Forretningsgangene fremmer

i høj grad effektiv drift, og nu er det gjort mere eksplicit i beskrivelserne af forretningsgangene.

EG bolig er godkendt af myndighederne til at sikre, at lovgivningens nye regler vedrørende regnskabssystemerne overholdes.

Revisors kommentar om ene adgang til konti angår medarbejdere og medlemmer af afdelingsbestyrelser, der har MasterCard. Der er tale om mindre rådighedsbeløb, der afregnes jævnlige.

Frederiksberg Kommune anerkender, at revisor bemærker, at DAB har en veludviklet egenkontrol, samt at administrationsudgifter pr. administreret enhed er væsentligt lavere end hos andre almene boligadministrationer.

Frederiksberg Kommune anerkendte desuden, at afsætningsposten er nedbragt betydeligt de senere år, idet posten til tabssager er nedbragt betydeligt.

Kommunen bemærkede, at man tidligere havde godkendt regnskabet i brev af 1. oktober 2024. Udover de kommentarer, som kommunen fremførte på mødet, bemærkede kommunen, at det ønskes, at regnskabet og revisionsprotokollatet indsendes til kommunen pr. e-mail inden for seks måneders fristen.

## **1.2 Årsberetning og styringsrapport**

DAB har indledt en proces sammen med Lejerbo om en sammenlægning med henblik på en fælles styrkelse og fremtidssikring af selskaberne. Det skal drøftes i de to administrationsselskabers repræsentantskaber. DAB har repræsentantskabsmøde i maj.

Som led i organisationens egenkontrol, har DAB undersøgt tilslutningen blandt bestyrelser til at fastlægge en god strategi for bestyrelsesarbejdet, hvilket er led i DABs arbejde for at styrke beboerdemokratiet. 32 ud af de 50 bestyrelser har behandlet strategipunktet på deres bestyrelsesmøde. Det forventes, at de øvrige bestyrelser behandler det i 2025, eller når det bliver relevant for dem.

DAB har arbejdet med at lave nye, mere overskuelige dagsordener for organisationsbestyrelsesmøder med tydelige indstillinger. 47 organisationsbestyrelser bruger det og har givet positiv feedback.

Der er gennemført egenkontrol på udlejning og ind- og fraflytninger, herunder antal udsendelser via E-mail. Egenkontrollen har også behandlet hjemtagelse af byggesagshonorarer.

## **2. Hvordan sikres det bedst, at boligorganisationerne i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger får mest mulig værdi for de investerede midler.**

DABs organisationsbestyrelse har haft en temadrøftelse af DABs ydelser i renoverings-sager. Hvor ligger skillelinjen mellem det, DABs byggeafdeling varetager, og det der lægges ud til eksterne rådgivere. DAB varetager bl.a. kommunikation og information til bestyrelser og byggeudvalg mm. DABs byggeadministration skal i princippet være kost-ægte, og byggesagshonoraret fastsættes derefter.

## **3. Hvordan sikres det bedst, at omkostninger og husleje holdes på et sådant niveau, at boligerne kan udlejes efter deres formål. Herunder:**

### **3.1 Effektiv Drift**

80 – 85% af alle forsendelser er digitale. Det forudsætter at DAB har CPR numre. Og digitale udsendelser er en af vejene til en mere effektiv drift.

En evt. sammenlægning med Lejerbo vil medføre effektivisering af IT-udgifter mm.

DAB arbejder med at effektivisere indkøb gennem brug af Bolinds indkøbsportal. Indkøb vil være emne for egenkontrol i 2025.

- 4. Hvordan sikres det bedst, at boligorganisationerne ved udlejning af boliger tilgodeser grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår, og at en varieret beboersammensætning søges fremmet.**

Egenkontrollen viser, at der sker hurtig genudlejning, og at tomgang er minimal.

- 5. Hvordan sikres det bedst, at boligorganisationernes ledelser udviser god ledelseskik og arbejder for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.**

DAB arbejder med god selskabsledelse i organisationer, herunder som nævnt gode dagsordener og god mødeforberedelse mm.

Der arbejdes særskilt med indsatser, der kan tiltrække og fastholde medarbejdere.

### **6. Orientering fra Frederiksberg Kommune**

Frederiksberg Kommune orienterede om, at forslaget til Kommuneplan 2025 forventes sendt i høring fra 18. december til 14. februar 2025.

Frederiksberg Kommune stiller som udgangspunkt krav om 25% almene boliger i lokalplaner, og herved fremkommer en del nybyggerier ved delegeret bygherremodel. Frederiksberg Kommune er interesseret i at gennemføre også meget små almene byggerier.

*Referent Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder*