

Ishøj Kommune kritisk regnskabs gennemgang for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen – regnskab 2019 og styringsrapport 2020

1. Indledning

Ishøj kommune fører som beliggenhedskommune tilsyn med disse boligorganisationer og afdelinger (kilde: LBF stamdata):

Organisationer	Familieboliger Total Antal	Ungdomsboliger Total Antal	Ældreboliger Total Antal	I alt
0038 Sydkystens Boligselskab, SYD-BO - KAB	65			65
0049 Boligforeningen AAB	1.356 + 499 Enkelt værelser	48	42	1.945
0165 Vridsløselille Andelsboligforening - BO-VEST, Boligsamarbejdet på Vestegnen	674			674
0193 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 - DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a.	1.894			1.894
0214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09)	14			14
0280 Ishøj Boligselskab - Domea.dk	443 + 87 enkelt værelser			530
0927 Lejerbo Køge Bugt - Lejerbo	80			80
7183 Ishøj Kommune, egne ældreboliger			277	277
	4.526 + 586 ev	48	319	5.479

Der er overvejende tale om beliggenhedsafdelinger, dog har Vildtbanegård og Ishøj Boligselskab hjemsted i kommunen.

Der er kommet 2 nye boliger siden sidste år i Vildtbanegård.

1.1 Kritisk regnskabs gennemgang

Regnskabsmaterialet skal gennemgås kritisk af kommunen (se § 116 i driftsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 70 af 26.1.2018). Resultatet af regnskabsgennemgangen ses i sammenhæng med styringsrapporten og især styringsrapportens oplysninger om afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal. Lister over boligorganisationernes og afdelingernes nøgletal udarbejdes i regnskabsdatabasen i overensstemmelse hermed og kommenteres, nøgletallene for afdelingerne indgår som bilag 1.

Styringsrapporterne bør også for beliggenhedsafdelingerne gennemgås og ønskes til drøftelse eller andre forhold sammenfattes til brug for dialogmøderne.

Dette notat er således både en kritisk regnskabsgennemgang og en gennemgang af de indberettede styringsrapporter, der er fremsendt.

Der anvendes følgende materiale til brug for regnskabsgennemgangen:

Organisationstype	Materiale
Almen boligorganisation	Regnskaber er offentligt tilgængelige på Landsbyggefondens regnskabsdatabase så snart de er indberettet i systemet. Revisionsberetningen og bestyrelsens beretning kan ses på www.almenstyringsdialog.dk , lukket del, når styringsrapporten er indberettet. Referater fra bestyrelsesmøder og øverste myndighed kan i langt de fleste tilfælde ses på boligorganisationens hjemmeside. Kun referater, som er offentligt tilgængelige gennemgås.

1.2 Styringsrapporterne og eventuelle dialogmøder

Kommunen er forpligtet til at afholde dialogmøder med hjemstedboligorganisationer, men vælger selv for beliggenhedsafdelinger, om der afholdes dialogmøder med afdelingerne helt eller delvist.

Dialogmødet tager udgangspunkt i den styringsrapport, som hvert år udarbejdes af boligorganisationen. Hjemstedskommunen fastsætter frister for indberetning af rapporten til www.almenstyringsdialog.dk.

Styringsrapport 2020 forholder sig regnskaber afsluttet i 2019, og der kan være tale om regnskabsår, som ikke følger kalenderåret. For de afdelinger, som er beliggende i Ishøj Kommune, er det kun Lejerbo, der har et andet regnskabsår, end kalenderåret, idet dette for Lejerbo løber fra 1.10-30.9.

Man skal være opmærksom på, at det kun er hjemstedskommunen, der kan fastsætte frister for indsendelse af styringsrapporter.

1.2.1 Effektivitetstal

Effektivitetstallene beregnes ved hjælp af en benchmarkmodel, der er udviklet til den almene sektor. Først beregnes en afdelings effektiviseringspotentiale. Det sker ved, at afdelingen sammenlignes med en gruppe lignende, men billigere afdelinger – også kaldet ”bedste praksis”. Modellen antager, at ”billigt” er lig med ’effektivt’, og selvom det naturligvis ikke altid er tilfældet, så er det et godt udgangspunkt. Sammenligningen mellem afdeling og bedste praksis bliver foretaget indenfor en række udvalgte driftskonti. Forud for sammenligningen er udgifterne omregnet til ” pr. lejemål”. Effektiviseringspotentialet er den procentvise udgiftsforskel, der som minimum er på alle konti mellem bedste praksis og afdelingen.

Benchmarkmodellen sammenligner afdelinger, der har samme størrelse, samme boligtyper og er beliggende i samme region.

- Afdelinger med primært ungdoms- eller ældreboliger sammenlignes med tilsvarende afdelinger i hele landet for at sikre tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag.
- Hver afdeling benchmarkes mod minimum 30 sammenlignelige afdelinger, men oftest mod langt flere.
- Bedste praksis skal ikke bare være billigere end afdelingen samlet set, men også på hver af de benchmarkede konti. Dette er en måde at tage hensyn til eventuelle forskelle i konteringspraksis.
 - For at sikre størst mulig præcision i tallene bruger benchmarkmodellen kun et mindre udvalg af driftskonti. Disse er 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.
- Der produceres nye effektivitetstal kvartalsvis.
- For mere information om beregning af effektivitetstallene, se AlmenEffektivitet.dk

Effektivitetstallene beregnes på afdelingsniveau, men bliver samlet i en figur, der dækker hele organisationen.

Herunder ses de tre farvekategorier, som anvendes i styringsrapporten:

RØD: 0-70 % indikerer stort effektiviseringspotentiale. De røde afdelinger er som minimum 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

GRØN: 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 pct. billigere på samtlige benchmarkede konti.

Selvom de aftalte mål for effektivitet for 2020 er opnået, kan der fortsat forventes, at der vil blive aftalt nye mål.

2. Gennemgang af regnskaber for beliggenhed afdelinger

Nedenfor gennemgås regnskaber mv. for de ovenfor nævnte boligorganisationer med afdelinger i kommunen.

For beliggenhedsafdelinger er der ikke pligt til at afholde et dialogmøde. Det er således et kommunalt tilvalg at afholde et sådant møde.

2.1 038 Sydkystens Boligselskab, SYD-BO – KAB, 2 afdelinger med 65 boliger

Der er tale om to afdelinger, som er gået i drift i henholdsvis den 1.4.2015 og den 15.6.2016.

Bemærkninger til:

1) Regnskabstallene

For afdeling 19 er lejen nedsat og udgør nu 951 kr. pr. m² mod 1.021 kr. i 2018. Opsparingen på konto 407 (resultatkontoen) afvikles (efter de gældende regler) og dette må være årsagen til lejenedsættelsen. I afdeling 20 er lejen igen fastholdt, og henlæggelser er på trods heraf øget lidt.

2) Revisors beretning (revision Albjerg, Pia Søndergaard)

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold. Men revisor bemærker, at underfinansieringen i Baldershøve på 2,684 mio. kr. falder på plads, når byggeregnskabet udarbejdes, og udskiftningen af MgO pladerne er bragt på plads.

3) Bestyrelsens beretning

Nybyggeriet af almene boliger på institutionsgrunden er stillet i bero. Beretningen indeholder en længere omtale af nybyggeriet i Karise (det vil sige i Faxe kommune, se eventuelt omtalen af idegrundlaget her: <https://beboerbladet.dk/artikler/2020/juli/vil-du-ogsaa-plante-kaal-som-en-del-af-huslejen/>).

4) Styringsrapporter

Boligorganisationen vil gerne bygge nye almene boliger, og henviser også her til projektet i Karise.

Der er ingen ønsker til drøftelse.

Der er tale om høje administrationsudgifter, og dette begrundes med afdelingernes kursusvirksomhed og at IT udgifter indgår i administrationsbidraget.

Der er ingen kritiske nøgle for afdelingerne i Ishøj km.

Afdelingen Baldershøve er rød, mens Baldershøve er gul, og det betyder, at der er plads til forbedring

5) Konklusion

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger. Ønsker om nybyggeri kan drøftes.

2.2 0049 Boligforeningen AAB, 1 afdeling med 1.945 boliger

Der er 2 afdelinger med i alt 1.945 boliger, heraf 499 enkeltværelser.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er ikke steget fra 2018 til 2019 og udgør 712 kr. pr. m² i gennemsnit. Der er fortsat et overskud til afvikling.

2) Revisors beretning (revision PWC, Benny Lundgaard)

Revisionen giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger, men revisor oplyser

Afdeling 55, Helhedsplan – etape 1-4

101 Afdelingen har i 2012 afsluttet renoveringen, og der er aflagt byggeregnskab for de støttede arbejder med en samlet anskaffelsessum på TDKK 1.229.854. Den faktiske anskaffelsessum overstiger den godkendte anskaffelsessum i skema B med TDKK 194.390. Landsbyggefonden har godkendt overskridelsen og med kommunalbestyrelsen godkendelse kan der hjemtages yderligere støttede og ustøttede lån på et tilsvarende beløb. Afdelingen har i marts 2016 opnået tilsagn om finansiering af i alt TDKK 202.810 hos Nykredit. I 2016 er der hjemtaget lån på TDKK 198.184. De sidste TDKK 4.626 afventer LBF godkendelse af reguleringskontoen. Vi er oplyst om, at der ikke er sket noget nyt i 2019. Vi er oplyst om, at AAB forventer at lukke sagen i 2020.

102 Reguleringskontoen er ved udgangen af 2016 opgjort til TDKK 177.377. Det er oplyst os, at Landsbyggefonden har meddelt, at reguleringskontoen ikke kan anvendes til delvis finansiering af overskridelsen. Det forventes dog, at beløb afledt af den afsluttede voldgiftssag kan dækkes af reguleringskontoen, jfr. afsnit 7 nedenfor. Vi har fået oplyst, at Landsbyggefonden har tilkendegivet, at saldoen på reguleringskontoen ved anmodning herom kan anvendes på kommende planlagte forbedringsarbejder. LBF har i 2017 godkendt udbedring af pultkviste og renovering af lokalcenteret med midler fra reguleringskontoen, og der er afholdt udgifter hertil i 2018. Reguleringskontoen er pr. 31. december 2019 opgjort til TDKK 169.171. Vi er oplyst om, at AAB forventer at lukke sagen i 2020.

103 Når den endelig finansiering er på plads vil der med Landsbyggefondens mellemkomst ske en endelig fastsættelse af huslejestøtten. Vi er oplyst om, at AAB forventer at lukke sagen i 2020.

Afdeling 55, Voldgiftssag

104 Voldgiftssagen anlagt af konkursboet efter Phil & Søn i forbindelse med helhedsplanen for etape 3 og 4 er i 2014 afsluttet. Vi har konstateret, at partnerne er nået til enighed om at afdelingen betaler TDKK 30.000 til fuld og endelig afregning. Beløbet er dækket af reguleringskontoen. Landsbyggefonden har endnu ikke givet skriftligt tilsagn om at beløbet kan dækkes af regulerings-kontomidlerne, men Landsbyggefonden har i den løbende dialog tilkendegivet at de vil se positivt herpå. Omkostninger til rådgivere mv. knyttet til voldgiftssagen forventes dækket af regulerings-kontoen. Da reguleringskontoen ikke er blevet endelig godkendt af LBF i 2019, vil der tidligst kunne ske en afklaring på dette i 2020. Vi er oplyst om, at AAB forventer at lukke sagen i 2020.

Afdeling 55, Underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum

105 Vi har konstateret en underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum på TDKK 8.433. Underfinansieringen forventes afviklet ved anvendes af reguleringskontoen efter godkendelse fra Landsbyggefonden. Vi er oplyst om, at AAB forventer at lukke sagen i 2020.

Voldgiftssagen er afsluttet, og der vurderes ikke at skulle foretages noget fra kommunens side.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen oplyser, at der er boligsocial helhedsplan for afd. 55. Dette involverer kun kommunen med en godkendelse, men ikke med kommunale midler.

Der findes en beboerorienteret hjemmeside.

4) Styringsrapport

Der er ingen særlige ønsker for afdelingerne i Ishøj Kommune.

Der er samlet for hele AAB en del sager i beboerklagenævnet, og hovedparten vedrører forbrug, fraflytning og husorden. AAB er opmærksom på problematikken.

Der er ingen kritiske nøgletal til afdelingen og afdelingen er gul (=der er plads til forbedring)

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning.

Men man kunne overveje, at afholdes der et dialogmøde, at få en opdateret status på renoveringssagerne.

2.3 0165 Vridsløselille Andelsboligforening - BO-VEST, 1 afdeling med 674 boliger

Afdelingen indeholder 674 boliger i én afdeling.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er ikke steget fra 2018 til 2019, men nedsat med 7 kr. pr. kvadratmeter. Resultatkontoen er stort set afviklet.

2) Revisors beretning (EY revision v/. Jesper Jørn Pedersen)

Revisors beretning indeholder ikke bemærkninger til den afdeling (Gadekæret) som er beliggende i Ishøj kommunen.

Det fremgår af revisors gennemgang, at Gadekæret er den eneste afdeling i VA med underskud i året.

Revisors gennemgang har ikke givet anledning til forbehold, bemærkninger eller tilsvarende.

3) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen oplyser, at der fortsat er problemer med skimmel som følge af problemer med ventilationssystemet.

Der planlægges nyt byggeri i Ishøj, se nedenfor.

4) Styringsrapporten

Styringsrapporten for afdelingen indeholder denne oplysning

I Gadekæret er der konstateret problemer med ventilationsanlæggene, som skaber udfordringer med indeklimaet og høj skimmelkoncentration i nogle boliger. Der kører en sag mod entreprenøren og rådgiverne som står bag udførelsen af anlæggene, hvor det er under afdækning i hvilket omfang de kan gøres ansvarlige for de konstaterede fejl og mangler. Indtil sagen er afklaret har der ikke kunne ske en udbedring, men der er foretaget akutafhjælpning.

Og denne bemærkning om vedligeholdelse og nybyggeri

Evt. kommentarer

Her svarer vi mindre tilfredsstillende, hvis vi har igangværende LBF projekter, har ansøgt om LBF støtte i afdelingen, om der er andre større vedligeholdelsesprojekter/problemer samt andre kendte problemstillinger etc. fra markvandring.

Vi svarer utilfredsstillende, hvis behovene ikke er tænkt ind i langtidsplanen.

Helhedsplanens arbejder er afsluttet, men der pågår voldgifts- og forsikringssag omkring udbedring af fejl og mangler i forbindelse med helhedsplanen.

Efter afslutning af voldgiftssag skal der planlægges omfattende afhjælpning af fejl og mangler ved bl.a. ventilationsanlæg. Dette skal ske ved anvendelse af den økonomiske erstatning eller med skadesdækning fra Byggeskadefonden.

Nybyggerisag er under opstart med fortætning af hjørne mellem Ishøj Parkvej og Ishøj Stationsvej

Der ønskes en drøftelse af Gadekæret og planerne om nybyggeri.

I hele VA er der 26 sager i beboerklagenævnet hvoraf de 19 vedrører forbrugsregnskaber.

Afdelingen er gul, og der forekommer ikke kritiske nøgletal.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Kommunen forudsættes at være bekendt med svampe/ventilationsproblemet.

På et dialogmøde kan drøftes sagen vedrørende skimmel/ventilation og nybyggeri i kommunen.

2.4 0214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09), 1 afdeling med 14 boliger (afdeling 22)

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er steget med 25 kr. pr. m² siden sidste år. Årets henlæggelser er fastholdt uændret. Der er ikke underskud til afvikling.

2) Revisors beretning (RI revision, revisor Lars Rasmussen)

Det oplyses, at revisionen generelt ikke har givet anledning til forbehold eller bemærkninger. Det oplyses af revisor, at der findes 20 årlige vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger

3) Bestyrelsens beretning

Der forekommer ikke særlige bemærkninger

4) Styringsrapporten

Der forekommer ikke kritiske bemærkninger eller ønsker til drøftelse. Afdelingen er gul.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Der er ikke særlige forhold til drøftelse.

2.5 0927 Lejerbo Køge Bugt – Lejerbo, 2 afdelinger med 80 boliger

1) Regnskabstallene og styringsrapport

Lejens størrelse er i den høje ende sammenlignet med kommunen øvrige boliger, det vil sige over 1.000 kr. pr.m² i gennemsnit. Der er fortsat underskud i Fasanparken, men det er halveret.

Styringsrapporten indeholder disse kritiske nøgletal

Kritiske nøgletal

<i>Kommune Afd.nr. Afd. navn Ledige boliger Fraflytning Henlæggelser vedligeholdelse</i>	
<i>Ishøj 951 950-0 Fasanparken</i>	<i>5.241,14</i>

Det er korrekt, at henlæggelserne er små, men det oplyses, at der arbejdes med at øge henlæggelserne.

Fasanvangen er en rød afdeling og Fasanparken har gul markering for effektivitet og derfor med plads til forbedring i begge afdelinger i Ishøj Kommune.

2) Revisors beretning (EY, Jesper Jørn Pedersen)

Revisors gennemgang indeholder oplysning om, at henlæggelserne ikke er tilstrækkelige til de planlagte arbejder i afd. Fasanparken.

3) Bestyrelsens beretning

I bestyrelsens beretning oplyses:

Rådgivning om støttet boligbyggeri Inge-Lis Kalum

950-0 Fasanparken

Årets resultat blev et underskud på kr. 7.804, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -248.129.

Underskuddet skyldes primært, at der har været flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, renovation og forsikringer end budgetteret, men modsvares af færre udgifter til ejendomsskat og renholdelse.

Strategi

Konto 109	Udgiften hertil er kommunalt fastsat.
Konto 112	Fastsættes centralt.
Konto 114	Ensretning af arbejdsgange.
Konto 115	Forebyggelse.
Konto 117	Elektroniske syn.

Afd. 957-0 Fasanvungen

Årets resultat blev et overskud på kr. 47.182, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes færre udgifter til renholdelse samt en fejloprævning fra Ishøj forsyning.

Strategi

Konto 109	Udgiften hertil er kommunalt fastsat.
Konto 112	Fastsættes centralt.
Konto 114	Ensretning af arbejdsgange.
Konto 115	Forebyggelse.
Konto 117	Elektroniske syn.

Bestyrelsen kommenterer revisors bemærkning således:

Kommentar til revisors fremhævelse af forhold

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afd. 134-0 Rækkehusene
Afd. 224-0 Østre Sandmarksvej
Afd. 914-0 Cirkelhuset
Afd. 950-0 Fasanparken

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 914-0 (2020-2021), 950-0 (2019/2020) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Bestyrelsen har således fulgt op på revisors bemærkning, hvorfor denne ikke kan betragtes som kritisk.

4) Konklusion

De aflagte regnskaber vil kunne tages til efterretning uden bemærkninger.

Der forekommer ikke forslag til emner til drøftelse, dog efterlyses et lovet fællesmøde, som skulle have været afholdt i foråret 2020.

Fasanvungen har fortsat de samme problemer som de foregående år, og det må formodes at tage nogle år, før afdelingens problemer er afviklet.

3 Boligorganisationer med hjemsted i kommunen

For boligorganisationer med hjemsted i kommunen er der pligt til at afholde et årligt dialogmøde.

Kommunen må undersøge status på boligorganisationens kapitalforhold.

Beløbet - som regulerer, om der kan opkræves bidrag til dispositionsfonden - er

Beløbene, der henlægges, hvis minimum ikke er opnået, udgør:

	Dispositionsfond, kr. pr. leje- målsenhed	Dispositionsfond, kr. minimum	Arbejdskapital, kr. pr. leje- målsenhed	Arbejdskapital, kr. minimum
1.1.2019	571	5.700	161	3.119
1.1.2020	577	5.763	161	3.154
*)	Dispositionsfondens dækningsområde er udvidet, se formuleringen i almenboliglovens § 20, stk. 5, og driftsbekendtgørelsens § 43.			

Dette indebærer, at der opkræves bidrag til dispositionsfond i begge hjemstedsafdelinger, fordi den disponible del ikke overstiger ovennævnte beløb.

Org-nr	Navn	År	[530.000] Bruttoadministrationsudgifter (Pr. lejemålsenhed)	[1803.650] 40. Disponibel del: (Pr. lejemålsenhed)	[1805.290] 10. Disponibel del: (Pr. lejemålsenhed)
193	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	2018	3731	4291	203
193	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	2019	3713	3350	170
280	Ishøj Boligselskab	2018	3592	1884	403
280	Ishøj Boligselskab	2019	3757	2357	542

Administrationsomkostninger er faldet en smule for Vildtbanegård, mens der forekommer en stigning i Ishøj Boligselskab. Når man ser på disse tal, så skyldes det, at administrationen belaster afdelingernes udgifter på konto 112.1. Der er tale om en udgift, som indgår i effektivitetstallene.

Disponibelt beløb på konto 803, 40 (af dispositionsfonden) er for Vildtbanegård faldet fra 2018 til 2019, mens det er steget for BS Ishøj.

I Ishøj Kommune har kommunen generelt anvisningsret til samtlige almene boliger, og kommunen har derfor også forpligtelsen til at betale huslejen ved tomgang. Det betyder, at der ikke anvendes fondsmidler ved tomgang, og det kun er i relation til gennemførelse af større renoveringssager, at der trækkes på midler i dispositionsfonden.

3.1 0193 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 - DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a.,

Boligorganisationen har **4 afdelinger med 1.892 boliger.**

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er steget i alle 4 afdelinger fra 2018 til 2019. Henlæggelserne (årets på konto 120) er ikke øget, men reduceret i afdelinger, bortset fra afd. 6. Der er fortsat **ikke** afdelinger med negativ saldo på resultatkontoen, konto 407.

2) Revisors beretning, Deloitte, René Hattens

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold. Men revisor bemærker:

2.1 Vildtbanegård I

Utilstrækkelige henlagte midler til imødegåelse af tab ved fraflytninger I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingerne foretager henlæggelser i fornødent omfang til imødegåelse af tab på tilgodehavender ved fraflytninger. Afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytninger vurderes som værende utilstrækkelige til at dække de forventede tab på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2019. Forholdet vurderes dog ikke at have væsentlig betydning ved bedømmelsen af afdelingens samlede økonomi.

2.2 Afdeling Vildtbanegård IV

Jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen for almene boliger gælder som overordnet princip, at den opkrævede leje fastlægges således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen. Forholdet indebærer, at driftsoverskud/-underskud indregnes i fastlæggelsen af det først kommende års leje efter, at over-/underskuddet er konstateret. Samme balanceprincip træder i kraft i lyset af de ændrede regler for dækning af tab på fraflyttede lejere mv., jf. bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger af 25. marts 2013. Regelændringen medfører, at afdelingen under konto 405: Henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. har indregnet henlæggelser, som i væsentlig grad overstiger det aktuelle årlige maksimale tab, som kan påføres afdelingen. Afdelingens henlæggelser pr. udgangen af regnskabsåret er i al væsentligt realiseret, inden regelændringen er trådt i kraft. Forholdet medfører, at afdelingen, som følge heraf, har henlæggelser, der rækker indtil flere år ud i fremtiden. Med baggrund i foranstående anbefales fortsat, at behovet for henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. revurderes i forbindelse først kommende budgetlægning med henblik på at få nedbragt henlæggelserne til et niveau svarende til den maksimale forpligtelse.

3) Styringsrapport for 2020

Afdelinger I og IV ønskes drøftet.

Der er 5 sager i beboerklagenævnet (3 vedrører fraflytning og to vedrører forbrugsregnskaber).

Der er ingen kritiske nøgletal.

Afdelinger er grønne.

I afd. 1 skal der renoveres badeværelse, som dels er omkostningskrævende og til gene for beboerne.

I afd. 2 forestår en revision ad DV planen med henblik på at få flere arbejder omfattet af planen.

I afd. 3 er der gennemført en større renovering, og henlæggelsesbehovet er derefter.

I afd. 4 er der også renoveringsbehov

4) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder en række økonomiske oplysninger

5) *Konklusion*

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Der forekommer ønsker til drøftelse i styringsrapporten, som anført ovenfor.

Der findes en hjemmeside, som indeholder referater fra bestyrelsesmøder mv.

3.4 0280 Ishøj Boligselskab - Domea.dk

Ishøj Boligselskab består af 3 afdelinger og en byggesag. Boligorganisationen har således 427 familieboliger og 87 enkeltværelser.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Regnskabstallene viser lejestigninger i alle afdelinger. Henlæggelserne er fortsat små, og for afdeling 4 er der heller ikke i 2019 en opsparing, hvilket ses ved at konto 120 og 401 har samme beløbsstørrelse, som er årets henlæggelser. Der forekommer ikke negativ saldo på konto 407 (resultatkontoen), bortset fra afd. 4.

2) Revisors beretning, BDO Henrik Brünings

Revisors beretning indeholder ikke bemærkninger eller forbehold, men revisor oplyser:

For så vidt angår den nye afdeling med 106 familieboliger oplyser revisor:

E. AFDELING 2705 – SOLKYSTEN

Afdelingen vedrører opførelse af 106 familieboliger på matr.nr. 19 dz og 19 dæ Ishøj By, Ishøj. Anskaffelsessummen er anslået til tkr. 211.175 ifølge skema B. Skema B er godkendt af Ishøj Kommune den 8. maj 2018.

Balancen pr. 31. december 2019 indeholder de foreløbige byggeudgifter, tkr. 184.713, tillige med finansieringen heraf.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder udførlige regnskabsoplysninger.

4) Styringsrapporter

Der er ingen ønsker til drøftelse i styringsrapporten.

Der er 11 sager i beboerklagenævnet, heraf 10 vedrørende forbrugsregnskaber, og de 8 er tabte.

Der forekommer ingen kritiske nøgletal.

Én afdeling er gul og 2 er grønne, og en afdeling har ingen markering endnu.

Henlæggelserne i afd. 4 er små (se regnskabstal i bilag 1, som viser, at der ikke er en opsparing, som også anført ovenfor), men det oplyses, at de bør øges. Lejen er også høj i afdelingen.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning. Der er ikke forslag til drøftelse. Lejens størrelse er næppe et problem for boligorganisationen, fordi kommunen har 100 % anvisningsret, men den kan være/blive et problem for kommunen, forstået således, at anviste borgere afslår et tilbud om bolig, og derved kan betaling af tomgangsleje forekomme.

Der findes en hjemmeside, men på denne vises ikke dokumenter ud over vedtægter.

4 Samlet konklusion på gennemgangen

Generelt kan regnskaberne tages til efterretning.

Lejen varierer fortsat en del i kommunens almene boliger. Der er tale om 2 kategorier, over og under 1.000 kr. pr. m² i gennemsnit. Der er ikke sket ændringer af betydning i de opsparede henlæggelser.

Konto 407 (resultatkontoen er negativ) har Lejerbos afd. 950-0, som ny afdeling med underskud er Ishøj Boligselskabs afd. 4 (2704). De øvrige har alle en positiv resultatkonto.

Nøgletallene for afdelinger er vist i bilag 1.

Bilag 1: Nøgletal for afdelinger i Ishøj kommune

1. Overskud (konto 140)/underskud (konto 210)og samlet resultat (konto 407)

Org-nr	Afd-nr	Navn	Afdeling	År	[5140.020] 2. Overført til opsamlet resultat (Pr. m ²)	[5210.000] Årets underskud overført. (konto 407.1) (Pr. m ²)	[6407.000] Opsamlet resultat (Pr. m ²)
38	19	Sydvestens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2019	14	0	321
38	20	Sydvestens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2019	32	0	128
49	55	Boligforeningen AAB Vridsløselille	55, 12,	2019	4	0	8
165	12	Andelsboligforening Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Gadekæret Vildtbanegård I	2019	0	12	4
193	1	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård I	2019	2	0	34
193	2	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård II	2019	0	0	0
193	3	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård III	2019	69	0	100
193	6	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård IV	2019	11	0	11
214	23	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen 2751	2019	38	0	39
280	1	Ishøj Boligselskab	Stenbjerggård 2703 Ishøj	2019	31	0	71
280	3	Ishøj Boligselskab	Huse 2704	2019	15	0	76
280	4	Ishøj Boligselskab	Kirkehaven 950-0	2019	0	9	-9
927	951	Lejerbo Køge Bugt	Fasanparken 957-0	2019	0	1	-46
927	957	Lejerbo Køge Bugt	Fasanvangen	2019	24	0	231

Kommentar: I det samlede opgørelse viser resultatkontoen (konto 407) –ligesom sidste år – at der er underskud i Lejerbos afdeling Fasanparken (afdelings LBF nr. 951), men underskuddet er halveret. I dette år (2019) er der også tale om et mindre underskud i Ishøj Boligselskabs afdeling Kirkehaven

Underskud afvikles over som udgangspunkt 3 år, dog maksimalt 10 år, mens overskud afvikles over højst 3 år, se driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 3 og 4. Revisor forholder sig til disse regler i revisionsprotokollen

1.2 Henlæggelser, leje, opsparede henlæggelser og resultatkontoen

Org-nr	Afd-nr	Navn	Afdeling	År	[5120.000] Planlagt og periodisk vedligeholdel se og fornyelser (konto 401) (Pr. m ²)	[5201.010] 1. Almene familiebolig er (Pr. m ²)	[6401.000] Planlagt og periodisk vedligeholdel se og fornyelser (Pr. m ²)	[6407.000] Opsamlet resultat (Pr. m ²)	
38	19	Sydkystens Boligselskab, SYD- BO	Baldershus	2019	109	951	156	321	
38	20	Sydkystens Boligselskab, SYD- BO	Balders Have	2019	63	931	404	128	
49	55	Boligforeningen AAB		55	2019	201	712	379	8
165	12	Vridsløselille Andelsboligforenin g	12, Gadekæret	2019	147	932	234	4	
193	1	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegår d I	2019	166	725	555	34	
193	2	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegår d II	2019	104	759	302	0	
193	3	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegår d III	2019	99	881	314	100	
193	6	Vildbanegård Boligselskab af 29. januar 1946	Vildbanegår d IV	2019	113	1059	307	11	
214	23	Postfunktionærern es Andels- Boligforening	22, Jægerbuen 2751	2019	81	1143	211	39	
280	1	Ishøj Boligselskab	Stenbjerggår d	2019	129	736	229	71	
280	3	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	2019	121	1049	493	76	
280	4	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	2019	83	1055	83	-9	
927	951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparken	2019	60	1066	34	-46	
927	957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvange n	2019	121	1081	167	231	

Rådgivning om støttet boligbyggeri
Inge-Lis Kalum

Kommentar: Henlæggelser i året (konto 120) og de opsparede henlæggelser (konto 401) til bygningsvedligeholdelse er ligesom sidste år fortsat moderate. Så længe at det drejer sig om en nyrenoveret ejendom, er dette ikke i sig selv et problem.