

## Ishøj Kommune, kritisk regnskabs gennemgang for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen – regnskab 2021 og styringsrapport 2022

Ishøj kommune fører som beliggenheds- og hjemstedskommune tilsyn med følgende boligorganisationer og afdelinger:

Organisationer	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	Enkeltværelse supplementsrum	Boliger Total
SYD-BO – KAB, Baldershus og Balders Have	65	0	0	0	<b>65</b>
Boligforeningen AAB, afd. 55	1.356	48	42	499	<b>1.945</b>
VA - BO-VEST, Gadekæret	654	0	0	0	<b>654</b>
Vildtbanegård VBG - DAB, VBG I, II, III og IV	1.894	0	0	0	<b>1.894</b>
PAB -FA09, Musvitten	14	0	0	0	<b>14</b>
Ishøj Boligselskab - DAB, Stenbjerggård, Søvej Huse, Kirkehaven og Solkysten	443	0	0	87	<b>530</b>
Lejerbo, Fasanparken Fasanvangen	80	0	0	0	<b>80</b>
Ishøj Kommune	0	0	277	0	<b>277</b>
<b>Total</b>	<b>4.506</b>	<b>48</b>	<b>319</b>	<b>586</b>	<b>5.459</b>

Kilde: LBF Stamdata

VBG og Ishøj Boligselskab har hjemsted i Ishøj Kommune. For de andre boligselskaber vedkommende er der tale om beliggenhedsafdelinger, hvor boligorganisationerne har hjemsted i andre kommuner.

### Kritisk regnskabs gennemgang

I Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 116 skal kommunen foretage en kritisk gennemgang af regnskabsmateriale med henblik på at påse, om boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder de herom gældende regler. Regnskabs gennemgangen skal ses i sammenhæng med oplysninger om de enkelte afdelingers oplysninger i styringsrapporten.

Notatet indeholder ikke en gennemgang af bogføringstekniske forhold og andre forhold som forventes påtalt af Landsbyggefonden (LBF). Finder LBF forhold, som skal uddybes eller fremadrettet rettes, modtager den enkelte boligorganisation brev herom og Ishøj Kommune modtager kopi af brevet og følger efterfølgende op hos boligselskabet.

### Styringsrapporterne og styringsdialogmøder

Ishøj Kommune er forpligtet til at afholde styringsdialogmøder med hjemstedsboligorganisationerne, men har valgt at afholde styringsdialogmøder med alle boligafdelinger i kommunen. Mødet tager udgangspunkt i den styringsrapport, som hvert år udarbejdes af boligorganisationen.

Styringsrapport 2022 forholder sig til regnskaber afsluttet i 2021. I Ishøj Kommune følger de fleste boligselskaber regnskabsåret, kalenderåret. Det er kun Lejerbo, der har et andet regnskabsår, end kalenderåret, idet Lejers årsregnskabs løber fra 1.10-30.9.

## Effektivitetstal

Effektivitetstallene beregnes ved hjælp af en benchmark model, der er udviklet til den almene sektor. Effektivitetstallene benyttes som pejlemærker til at identificere afdelinger med større eller mindre effektiviseringspotentiale. For at sikre størst mulig præcision i tallene bruger benchmark modellen kun et udvalg af de konti, der indgår i Effektiviseringsaftalen. Disse konti er 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

Modellen er bygget op i rød, gul og grøn ud fra følgende:

**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.

I den nye aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026 mellem KL, BL og Indenrigs- og Boligministeriet er der særlig fokus på boligafdelinger, der ikke er kommet ordentlig i gang med effektiviseringsarbejdet.

Det er aftalt, at boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal i de seneste tre regnskaber, og dermed er markeret som "røde afdelinger" i styringsrapporten og afdelingsrapporterne, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som skal drøftes på det årlige styringsdialogmøde med kommunen.

## Revisor bemærkninger og opfølgning herpå

Revisor beretter i sin protokol normalt om følgende forhold:

- om opsamlede underskud afvikles over 3 år (gældende regel), eller hvorfor de afvikles over en længere periode (driftsbekendtgørelsens § 69)
- om der findes skriftlige forretningsgange (driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 5)
- om anvendelse af dispositionsfond (driftsbekendtgørelsens § 43)
- om størrelse af dispositionsfond og om den er likvid (driftsbekendtgørelsens § 42 og § 51)
- om anbringelse af midler (driftsbekendtgørelsens kapitel 12)
- om der sker henlæggelser efter vedligeholdelsesplanen, og om henlæggelserne er tilstrækkelige til at opfylde den gældende plan (driftsbekendtgørelsens § 65)
- om forvaltningsrevision (driftsbekendtgørelsens § 98)

Indeholder protokollen ikke bemærkninger om disse punkter, kan kommunen via boligorganisationen anmode om, at revisor for fremtiden forholder sig til de emner, som er beskrevet ovenfor. Hvis kommunen ønsker det, er det også muligt at få uddybet en allerede indsendt revisionsberetning. Hjemlen til at kræve yderligere oplysninger findes i almenboliglovens § 167.

## Gennemgang af regnskaber for almene boligafdelinger beliggende i Ishøj Kommune

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

### Sydkystens Boligselskab, SYD-BO – KAB

Der er tale om to afdelinger:

Baldershus 31 familieboliger, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 1.006. pr. kvm pr. år.

Baldershave 34 familieboliger, rækkehuse

Afdelingens husleje er kr. 930 pr. kvm pr. år.

### Revisors beretning (Revision Albjerg)

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold.

### Bestyrelsens beretning

Der er ikke særlige bemærkninger om de to afdelinger.

### Styringsrapporter

**Baldershus** har i de sidste 3 år haft røde benchmarkingstal, hvilket indikerer, at der er et effektiviseringspotentiale. Afdelingen har derfor i styringsdialogen beskrevet indenfor hvilke områder, der skal sættes fokus på. Dette er drøftet i styringsdialogen og vil blive fulgt op i de kommende styringsdialogmøder.

**Baldershavn** har en større fraflytningsandel end sit benchmark tal, hvilket vises ved, at der er markeret med gult i styringsrapporten. Den større fraflytningsprocent skyldes primært, at afdelingen er forholdsvis ny og der derfor er flere fraflytninger end en gennemsnitlig afdeling.

### Konklusion

Regnskaberne kan tages til efterretning. Baldershus's effektiviseringspotentiale drøftes løbende til styringsdialogmøderne.

Ønsker om nybyggeri kan drøftes, hvis det ønskes af kommunen.

### Boligforeningen AAB

Der er 1 afdeling, afd. 55, med i alt 1.945 boliger, heraf 1.356 familieboliger, 48 ungdomsbolig, 42 ældreboliger og 499 enkeltværelser.

Afdelingens husleje er kr. 865 pr. kvm. pr. år

AAB er i gang med en oprydning af ovenstående tal på baggrund af, at der tidligere er sket en sammenlægning af nogle af de 499 enkeltværelser. Dette er dog aldrig blevet registreret i LBF's stamdata, der danner grundlag for denne rapport.

### Revisors beretning (PricewaterhouseCoopers)

Afdelingen har en ikke afsluttet advokatsag i forbindelse med opførelse af 58 rækkehuse og i beretningen er anført:

*Afdeling 55, advokatsag 70 Q-Construction har for AAB udført rækkehuse i afdelingen, som er ibrugtaget løbende i seks etaper i 2020. AAB har imidlertid afvist slutafleveringen af byggeriet i efteråret 2020 på grund af forekomst af fugt og til dels skimmelvækst i lejlighederne. Q-Construction har anerkendt sin forpligtelse til at udbedre disse forhold. Handlingsplan er drøftet mellem parterne og igangsat af QConstruction primo 2021. Når arbejdet er afsluttet, venter en nærmere drøftelse af slutafregningen af entreprisen, herunder dagbod. Advokaten ser ikke umiddelbart nogen væsentlig omkostningsrisiko for AAB. Q-Construction er fortsat i gang med udbedringer ved udgangen af 2021, og dette forventes afsluttet til oktober 2022. Der er løbende drøftelser mellem Q-Construction og AAB omkring de følgeomkostninger der tilstøder projektet.*

Efterfølgende er Q-Constructions i maj måned 2022 gået konkurs og det vil medføre yderligere udsættelse med at få alternativ udbedring af manglerne ved byggeriet udført af andre entreprenører. Derfor er der bevillet forlængelse af udarbejdelse af skema C (byggeregnskab) frem til den 15. august 2023.

### Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder ikke særlige oplysninger om Ishøj afdelingen, som kan anvendes i tilsynsøjemed.

### Styringsrapporter

Der er et fælles ønske fra boligselskabet og kommunen om at ændre status på Vejleåparken, som afd. 55 er en del af, fra et Forebyggelsesområde til et "almindeligt boligområde". Det kræver en fælles indsats, hvor der blandt an-

det bliver fokuseret på de parametre, som har gjort, at området er betegnet som et Forebyggelsesområde; borgere uden for arbejdsmarked, andel af dømt, uddannelse og indkomst.

#### Konklusion

Regnskaberne kan tages til efterretning.

#### Vridsløselille Andelsboligforening - BO-VEST

Afdelingen, Gadekæret indeholder 654 boliger. Huslejen for afdelingen er kr. 941 pr. kvm. pr. år.

Afdelingen har haft et opsamlet underskud på kr. 830.601, samtidig med at der i revisionsprotokollatet er påpeget, at der mangler henlæggelser til dækning af planlagte vedligeholdelsesarbejder. Afdelingens økonomiske situation kan primært henføres til den verserende sag om ventilationssystemet beskrevet under styringsrapporten.

#### Revisors beretning (EY-revision)

Revisors beretning indeholder følgende bemærkning til afdelingen:

*Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til dækning af planlagte vedligeholdelsesarbejder. Dette gælder følgende afdelinger: Afdeling 62, Gadekæret.*

#### Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen oplyser, at der fortsat arbejdes på nybyggeri også gerne i Ishøj.

#### Styringsrapporten

Der har været planer om fortætning med nye boliger på hjørnegrundene i krydset mellem Ishøj Parkvej og Ishøj Stationsvej ejet af VA og Ishøj Kommune. VA har med udgangspunkt i en tæt dialog med kommunen allokeret mange ressourcer og udarbejdet et projektoplæg til dette, som også er tilrettet efter kommunens krav. Byrådet har ikke ønsket at gå videre med dette projekt, men ønsker, at der opføres kommunale plejeboliger og har derfor forespurgt om muligheden for at erhverve et areal tilhørende VA.

Helhedsplanens arbejder er afsluttet, men der foregår en voldgifts- og forsikrings sag 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.

Der opleves fra tid til anden rørsprængninger i afdelingen. Der er igangsat en undersøgelse, der har til formål at afdække behovet for udskiftning, så disse hændelser undgås fremadrettet.

Der er igangsat undersøgelse af afdelingens varmeanlæg, da nogle beboere ikke kan opvarme deres boliger tilstrækkeligt.

Afdelingen er gået fra gul til rød, og har dermed et effektiviseringspotentiale.

#### Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Der følges løbende op på den verserende sag, hvor Byggeskadefonden er involveret.

#### Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09)

Afdeling Musvitten har 14 familieboliger, rækkehuse.

Huslejen er på kr. 1.114 pr. kvm. pr. år.

#### Revisors beretning (RI revision)

Det oplyses, at revisionen generelt ikke har givet anledning til forbehold eller bemærkninger.

### Bestyrelsens beretning

Der forekommer ikke særlige bemærkninger om afdelingen.

### Styringsrapporten

Der forekommer ikke ønsker til drøftelse eller kritiske bemærkninger. Afdelingen er blevet rød og her dermed et effektiviseringspotentiale.

### Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Der er ikke særlige forhold til drøftelse. Fortsætter afdelingen med at være rød, skal der udarbejdes en specifik handleplan.

### Lejerbo Køge Bugt – Lejerbo

**Fasanparken** har 62 familieboliger, etagebyggeri.

Huslejen ligger på kr. 1.177 pr. kvm. pr. år.

**Fasanvangen**, har 18 familieboliger, rækkehuse.

Huslejen ligger på kr. 1.137 pr. kvm. pr. år.

### Styringsrapport

Styringsrapporten indeholder ikke kritiske nøgletal. Boligselskaber ønsker at bygge i Ishøj Kommune og dermed kunne sikre en bedre samdrift, og hermed sikre større effektivisering.

Fasanvangen er rød og der er udarbejdet en handleplan på effektiviseringsmulighederne og Fasanparken er gul.

### Revisors beretning (EY, revision)

Revisionens bemærkning i beretning: *Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende utilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdt udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.*

### Bestyrelsens beretning

I bestyrelsens beretning fremhæves følgende, for så vidt angår Fasanparken: *Afdelingen arbejder med at etablere balance i driften og sikre fornødne henlæggelser til kommende vedligehold. Afdelingen arbejder med at få forøget henlæggelserne til planlagt vedligehold.*

### Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Fasanvangens effektiviseringspotentiale drøftes løbende til styringsdialogmøderne.

## Boligorganisationerne beliggende i Ishøj Kommune

Der er to boligorganisationer med hjemsted i Ishøj Kommune. Det drejer sig om Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 (VBG) og Ishøj Boligselskab.

Ud over en kritisk regnskabs gennemgang af afdelingerne i henholdsvis VBG og Ishøj Boligselskab er det også kommunens pligt at foretage en kritisk regnskabs gennemgang af de to boligselskaber og hermed undersøge deres kapitalforhold.

Et boligselskabs kapitalforhold består primært af dispositionsfonden og arbejdskapitalen, hvilket også er gældende for de to boligselskaber i Ishøj Kommune.

Dispositionsfonden benyttes blandt andet til at dække tomgangsudgifter i afdelingerne og en del af eventuelle udgifter til tab som følge af fraflytning. Begge boligselskaber har en 100 % anvisningsaftale med Ishøj Kommune hvor kommunen dækker alle udgifter i forbindelse med tomgangsleje og udgifter for mislighold i forbindelse med fraflytning. Derfor vil boligselskabernes primære udgifter, der dækkes af dispositionsfonden, være i relation til gennemførelse af større renovationssager og evt. merforbrug ved nybyggeri. Arbejdskapitalen kan benyttes til eventuelle tilskud til boligselskabets afdelinger.

Boligselskaberne kan opkræve bidrag fra afdelingerne til både arbejdskapitalen og dispositionsfonden, hvis disse ikke udgør et maksimum pr. lejemålsenhed på følgende:

Dispositionsfonds maksimumsbeløb pr. lejemålsenhed pr.	Opkrævning pr. lejemål, hvis maksimumsbeløbet ikke er opnået	Arbejdskapitalens maksimumsbeløb pr. lejemål pr.	Opkrævning pr. lejemål hvis maksimumsbeløbet ikke er opnået
5.774	578	3.160	163

#### Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 – DAB

Boligselskabets dispositionsfond og arbejdskapital er følgende:

VBG's dispositionsfond	Dispositionsfond pr. lejemål	VBG's Arbejdskapital	VBG's Arbejdskapital pr. lejemål
6.292.223	3.202	561.935	286

Både arbejdskapitalen og dispositionsfonden er under maksimumbeløbet og derfor er der opkrævet bidrag fra afdelingerne.

#### Administrationsbidrag

Boligselskabet har i 2021 opkrævet 3.722 kr. pr. lejemål i administrationsbidrag, hvilket er på samme niveau som året før.

#### Afdelinger

VBG består af fire afdelinger:

VBG I, 600 familieboliger, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 722 pr. kvm. pr. år.

VBG II, 817 familieboliger, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 768 pr. kvm. pr. år

VBG III, 380 familieboliger, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 858 pr. kvm. pr. år

VBG IV, 97 familieboliger, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 1.070 pr. kvm. pr. år

#### Revisors beretning (Deloitte)

VBG I har fået udarbejdet en tilstandsrapport angående bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand. Efter det oplyste viser tilstandsrapporten, at bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand er kritisk på en række områder. Der er igangsat undersøgelser for den samlede omfang og der er igangsat dialog med LBF om eventuelle økonomisk støtte til genopretning. Der er ikke afsat midler i drift- og vedligeholdelsesbudgettet og derfor har revisionen udtalt følgende: *Med baggrund i foranstående kan vi ikke udtale, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige.*

VBG I har i budget for 2023 indregnet et større beløb til henlæggelser hvilket har medført en huslejestigning på 8,01%. Budgettet er blevet administrativ vedtaget af kommunen, da afdelingsmødet underkendte budgetforslaget.

Revisionen har desuden kommenteret VBG I med følgende:

*Afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytninger vurderes som værende utilstrækkelige til at dække de forventede tab på tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2021. Forholdet vurderes dog ikke at have væsentlig betydning ved bedømmelsen af afdelingens samlede økonomi.*

Revisionen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger eller forbehold i forhold til de 3 andre afdelinger.

#### Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder en række økonomiske oplysninger af både selskabet og afdelinger.

#### Styringsrapporter

##### VBG I

Afdelingen skal inden for de kommende år have renoveret alle afdelings badeværelser. Dette skyldes bl.a. at rørene i gulvene er tærede samt er badeværelserne er utidssvarende. Der er planlagt beboermøder efter sommeren, hvor beboerne skal tage stilling til projektet. Det er ikke muligt renovere badeværelserne enkeltvis, så der vil være behov for at komme ind i alle lejemål. Badeværelserenoveringen vil give beboerne en yderligere huslejestigning.

##### VBG II

Afdelingen arbejder på, at få flere arbejder ind i vedligeholdelsesplanen og således hæve henlæggelsesniveauet og herved standarden i lejemålene. Dette giver dog huslejestigninger, hvorfor huslejestigningen foretages i etaper.

##### VBG III

Afdelingen har afsluttet sin renovering, og henlæggelses niveauet findes rimeligt. Dog er der behov for at omlægge puljer til individuelle forbedringer fra lån i egne midler til eksterne lån, så afdelingens henlæggelser ikke belastet for meget.

##### VBG IV

Afdelingen oplever, at mange af de løsninger, der er valgt i forbindelse med byggeriet af afdelingen, er omkostningstunge at drifte i hverdagen. Det er fornemmelsen, at man har valgt løsningen, der var billig ved opførelsen uden hensyntagen til, hvad det koster at vedligeholde.

#### Konklusion

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger.

#### Ishøj Boligselskab – DAB

Boligselskabets dispositionsfond og arbejdskapital er følgende:

Ishøj Boligselskab dispositionsfond	Dispositionsfond pr. lejemål	Ishøj Boligselskab Arbejdskapital	Ishøj Boligselskab Arbejdskapital pr. lejemål
421.881	786	377.969	704

Både arbejdskapitalen og dispositionsfonden er under maksimumbeløbet og derfor er der opkrævet bidrag fra afdelingerne.

#### Administrationsbidrag

Boligselskabet har i 2021 opkrævet 4.384 kr. i administrationsbidrag, hvilket er en stigning med kr. 54 i forhold til året før.

#### Revisors beretning (Deloitte)

Revisionens beretninger p $\ddot{a}$ peger følgende i forhold til Ishøj Boligselskab

*Potentielt tab p $\ddot{a}$  6,6 mio.kr. er ikke indregnet i boligorganisationens årsregnskab*

*Boligorganisationen har, jf. foranstående opstilling, et potentielt tab i størrelsesordenen 6,6 mio.kr., som ikke er indregnet i årsregnskaberne, idet endelig afklaring af problemstillingernes art og omfang endnu ikke foreligger fuldt ud belyst som følge af, at administrator netop har overtaget administrationen i regnskabsåret. Dette forhold indebærer yderligere, at opgørelsen er behæftet med betydelig risiko. Forholdet bevirker, at revisor - som følge af problemstillingernes betydelighed og manglende tilstrækkelige revisionsbevis – i henhold til revisionsstandarderne*

*ikke udtrykker nogen konklusion om boligorganisationens årsregnskab. Uagtet dette er det vurderingen, at boligorganisationen må påregne betydeligt tab.*

*Med baggrund i foranstående oplyser administrator på vores forespørgsel, at Landsbyggefonden samt tilsynet straks efter bestyrelsens behandling af årsregnskabet orienteres om boligorganisationens økonomiske situation med henblik på nærmere drøftelse af, hvordan den potentielle underskudssaldo skal adresseres.*

Ishøj Kommune er blevet orienteret om ovenstående problemstilling og der foregår en dialog om de nævnte forhold fra revisionsprotokollat.

**Ishøj Boligselskab** består af fire afdelinger

**Stenbjerggård**, 248 familieboliger, 87 enkeltværelser, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 1.084 pr. kvm. pr. år

**Søvej Huse**, 42 familieboliger, rækkehuse

Afdelingens husleje er kr. 1.091 pr. kvm. pr. år

**Kirkehaven**, 47 familieboliger (seniorboliger), etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 1.089 pr. kvm. pr. år

**Solkysten**, 106 familieboliger, etagebyggeri

Afdelingens husleje er kr. 1.058 pr. kvm. pr. år

Revisionens generelle bemærkninger til afdelingerne

#### **Vedligeholdelsesplaner**

*Revisionen af årsregnskaberne er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. I den anledning skal vi oplyse, at afdelingerne i indeværende år har henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med udarbejdede 20-årige vedligeholdelsesplaner.*

*Vedligeholdelsesplanerne er ikke udarbejdet pr. bygning, men samlet for hver enkelt afdelings bygninger. På vores forespørgsel oplyser administrator, at boligorganisationen ikke fra tidligere administrator har modtaget tilstandsvurderinger for afdelingernes bygninger, der tilstrækkeligt beskriver bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand. Tilstandsvurderingerne skal danne grundlag for udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for afdelingernes bygninger med henblik på opretholdelse af bygningerne i en vedligeholdelsesmæssig forsvarlig stand.*

*I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingerne foretager henlæggelser i fornødent omfang til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Med baggrund i foranstående kan vi ikke udtale, at afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er tilstrækkelige.*

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

*DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud. Forholdet medfører dels, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist, dels ikke har kunne etablere et fuldstændigt overblik på, i hvilket omfang tilgodehavenderne er overdraget til inkasso. Forholdet indebærer endeligt, at administrator for nærværende ikke fuldt ud kan specificere indregnede tilgodehavender vedrørende nuboende lejere, jf. konto 305.1, samt ikke fuldt ud kan specificere indregnede tilgodehavender vedrørende fraflyttede lejere jf. konto 305.4 og jf. konto 305.6, hvorfor vi tager forbehold for regnskabsposterne i sin hel*



## Revisionens bemærkninger til de enkelte afdelinger

### Kirkehaven

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen vurderes at have afholdt ikke uvæsentlige udgifter af udbedringsmæssig karakter siden nybyggeriets færdiggørelse og at udgifterne efter det oplyste er indregnet i afdelingens årsregnskaber under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Nuværende administrator oplyser supplerende, at der forventeligt vil igangsættes en nærmere gennemgang af afholdte 116-udgifter med henblik på vurdering af omfanget af afholdte udgifter, som rettelig har en "udbedringsmæssig karakter", idet sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum ligesom det ikke kan udelukkes, at en ikke uvæsentlig del af afholdte 116-udgifter vil skulle afholdes af de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører, hvorfor krav mod entreprenører forventeligt vil gøres gældende. Det er endnu ikke klarlagt, i hvilket omfang krav vil kunne gøres gældende. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter ligesom vi tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt forbehold for indregnet saldo vedrørende Ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301.

Udgiften under konto 303: Forbedringsarbejder, i alt 585.351 kr. og udgifter under konto 304: Andre anlægsaktiver, i alt 995.770 kr. angår efter det oplyste merafholdte udgifter vedrørende ejendommens anskaffelsessum. Afholdte udgifter er finansieret ved lån modtaget fra pengeinstitut, der i afdelingens årsregnskab er indregnet under konto 413.1: Andre lån, forbedringsarbejder og lån modtaget fra boligorganisationen indregnet under konto 415: Driftsstøttelån. Idet afholdte udgifter angår ejendommens anskaffelsessum, skal udgifterne jf. driftsbekendtgørelsen indregnes under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum, mens den tilknyttede finansiering skal indregnes under konto 408: Oprindelig prioritetsgæld. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for klassifikationen af regnskabsposterne.

#### *Nyopførelse af ejendommen, sideaktivitet*

Ejendomsbyggeriet er nyopført og afdelingen er, jf. årsregnskabet for 2020, gået i drift pr. 15. februar 2017. Sælger, Ishøj kommune, betingede "grundsølget" ved, at nybyggeriet af almene seniorboliger skulle opføres oven på det på ejendommen beliggende parkeringshus. Endvidere har sælger betinget sig, at parkeringshuset fortsat i videst mulige omfang skal bevares med offentlige parkeringspladser. I den anledning oplyser administrator, at parkeringshuset i dag i alt rummer 81 pladser, hvoraf 47 pladser er dedikeret til beboerne.

Udgifterne til købet af ejendommen med parkeringshus indgår i afdelingens Skema C-byggeregnskab med en samlet anskaffelsessum på i alt 10.080 t.kr. På vores forespørgsel oplyser administrator, at der er rejst begrundet tvivl om, hvorvidt den fulde anskaffelsessum vedrørende parkeringshuset, i alt 10.080 t.kr. kan indgå i afdelingens "Ejendommens anskaffelsessum", idet der ikke umiddelbart er hjemmel i støttebekendtgørelsen til opførelse af parkeringsanlæg, hvor der fordres krav om offentlig anvendelse af parkeringsanlægget. Det er snarere antagelsen, at drift af "offentlig parkeringsanlæg" skal henføres til boligorganisationens sideaktivitet ifald der er hjemmel hertil.

### Solkysten

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

I ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301 er indregnet lejeledighedsudgifter på mindst i alt 879 t.kr. Der er efterfølgende opstået begrundet tvivl om, hvorvidt dette beløb rettelig burde afholdes af Ishøj kommune, idet kommunen jf. aftale har anvisningsretten til afdelingens beboelseslejemål jf. Almenboliglovens § 59, hvor der jf. stk. 1 anføres, at kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Administrator oplyser, at forholdet underkastes juridisk vurdering i 2022.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der vedrørende konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse med stor sandsynlighed i årene 2020 og 2021 er indregnet udgifter af

”udbedringsmæssig karakter”, hvorefter sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum, i alt cirka 420 t.kr. Nuværende administrator oplyser endvidere, at det ikke kan udelukkes, at en ikke uvæsentlig del af afholdte udgifter vil skulle afholdes af de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører, hvorfor krav mod entreprenører vil gøres gældende. Det er endnu ikke klarlagt, i hvilket omfang krav vil kunne gøres gældende.

I forbindelse med ejendommens opførelse er der nyetableret rørføring fra fjernvarmeværket. Udgiften hertil for afdelingen udgør i alt 3,1 mio.kr. Beløbet opkræves af fjernvarmeværket over en 10-årig periode. På vores forespørgsel oplyser administrator, at udgiften til og med 2021 antageligvis er henført til varmemeforbrugsregnskabet, idet opkrævede beløb er ikke udgiftsført i resultatopgørelse og/eller indeholdt i ejendommens anskaffelsessum for perioden efter skæring. Det er administrators vurdering, at udgiften retteligt burde henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvilket vi kan tilslutte os.

Vi kan tilslutte os, at problemstillingen om lejeledighedsudgifter underkastes juridisk vurdering og tager følgelig forbehold for de under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum indregnede lejeledighedsudgifter lige som vi med baggrund i foranstående tager forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter, tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt tager forbehold for indregnet værdi af ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301, ligesom vi tager forbehold for indregnet værdi af konto 305.3: Uafsluttet forbrugsregnskab, varme.”

#### Stenbjerggård

##### Finansiering af udbygning af beboerhus Glashuset

På vores forespørgsel oplyser administrator, at der for perioden 2017-2019 i afdelingens driftsbudget er indregnet ekstraordinær nedbringelse af de lån, der finansierer afholdte udgifter angående udbygningen af beboerhuset, i alt cirka 8,3 mio.kr. Administrator oplyser supplerende, at det samlede ekstraordinært opkrævede huslejeløb fra afdelingens beboere, i alt 6.088.000 kr. er indregnet under konto 406. Administrator oplyser endeligt, at afdelingsbestyrelsen efterfølgende har besluttet, at det opkrævede huslejeløb i stedet skal benyttes til andre afdelingsmæssige formål, hvorfor den oprindeligt påtænkte ekstraordinære nedbringelse af lån, der finansierer afholdte udgifter angående udbygningen af beboerhuset, ikke ønskes realiseret. Deloitte 426 I den anledning skal vi henlede boligorganisationsbestyrelsens opmærksomhed på, at der ikke er hjemmel til at opkræve husleje vedrørende kommende påtænkte; men endnu ikke beboermødegodkendte projekter, hvorfor det opkrævede huslejeløb på i alt 6.088.000 kr. skal benyttes til nedbringelse af lån, alternativt tilbagebetales beboerne i sin helhed.

##### Vandforbrugsregnskab 2017

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen i 2021 har fået Byrettens medhold vedrørende udarbejdet vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejdet ekstrabetaling vedrørende forbrugsårene 2013-2016. Landsretten har - efter det oplyste - afvist at genoptage sagerne, hvorfor Byrettens dom er endelig. Nuværende administrator oplyser supplerende, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materialer om, hvorvidt alle lejemål er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsregnskab for 2017, hvorfor vi tager forbehold for eventuelt manglende indregnede tilgodehavender vedrørende forbrugsregnskabet for 2017

#### Søvej Huse

##### Vandforbrugsregnskab 2017

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen medio 2021 er blevet stævnet af flere lejere i boligafdelingen, hvor det gøres gældende, at boligorganisationen skal anerkende, at det udarbejdede vandforbrugsregnskab for 2017 er ugyldigt. Boligorganisationen har - efter det oplyste - via ekstern advokat indgivet svarskrift i retssagen, hvor det fastholdes, at vandforbrugsregnskabet er korrekt og gyldigt. Der forventes afgørelse i sagen i ultimo 2023 / primo 2024

### **Bestyrelsens beretning**

Beretningen indeholder en række økonomiske oplysninger samt samme opmærksomhedspunkter som beskrevet i revisionsprotokollatet.

### **Konklusion**

Regnskabet for Ishøj Boligselskab kan på nuværende tidspunkt ikke tages til efterretning.

Der foregår en drøftelse mellem boligselskabet og kommunen om alle ovenstående udestående med henblik på, at Ishøj Boligselskab fremkommer med en redegørelse for hvilke tiltag, der forventes at blive foretaget for at rette op på de udfordringer, som er blevet påpeget i revisionsprotokollatet og gengivet i dette notat.

Denne redegørelse vil blive fremlagt for ØPU senere på året.

### **Samlet konklusion på den kritiske gennemgang af regnskabsmaterialet**

Generelt kan regnskaberne tages til efterretning, bortset fra Ishøj Boligselskab, hvilket fremgår af ovenstående konklusion for boligselskabet.

**Nøgletal for afdelinger er vist i bilag 1.**

## Bilag 1

### Nøgletal for alle afdelinger

	Antal kvadrat meter	Årets overskud pr. kvm	Årets underskud pr. kvm	Opsamlet resultat pr. kvm	Henlæggelser til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser pr. kvm	Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning pr. kvm	Henlæggelser til fælleskonto pr. kvm	Henlæggelser til indvendig vedligeholdelse pr. kvm	Henlæggelser til tab ved fraflytning m.v. pr. kvm	Andre henlæggelser pr. kvm
Ishøj Boligselskab: Kirkehaven	3.851	0	4	-35	91	15	0	0	22	0
Ishøj Boligselskab: Ishøj Huse	3.294	0	1	31	644	60	0	0	83	0
Ishøj Boligselskab: Solkysten	8.563	0	36	-36	85	17	0	0	4	72
Ishøj Boligselskab: Stenbjerggård	27.620	0	13	12	282	17	0	0	95	221
Vildtbanegård VBG III	29.870	24	0	117	228	9	0	0	3	221
Vildtbanegård - VBG IV	9.335	0	2	24	343	0	0	0	2	0
Vildtbanegård - VBG I	55.400	32	0	47	556	11	0	0	3	0
Vildtbanegård - VBG II	66.812	24	0	14	289	6	0	0	4	0
AAB: Afd. 55	149.863	27	0	35	372	42	0	0	15	1.236
VA: Gadekæret	53.560	0	18	-16	160	2	0	0	7	0
SYD-BO: Balders Have	3.364	22	0	95	445	3	0	0	12	26
SYD-BO: Baldershus	3.300	28	0	123	169	23	0	0	8	0
PAB: Jægerbuen	1.267	0	61	-15	226	0	17	159	12	0
Lejerbo Køge Bugt: Fasanparken	5.397	0	24	-49	79	21	0	0	14	0
Lejerbo Køge Bugt: Fasanvangen	1.981	43	0	151	249	45	0	0	11	0

Kilde: LBF's Tvillingeværktøj

Kommentar til ovenstående oversigt:

Kolonnen "Opsamlet resultat pr. kvm" er den samlede opgørelse for den enkelte afdelings overskud/underskud i årene. I 2021 er der tale om et samlet underskud for følgende afdelinger:

- Kirkehaven
- Solkysten
- Gadekæret
- Jægerbuen
- Fasanparken

Underskud afvikles over som udgangspunkt over 3 år, dog maksimalt 10 år, mens overskud afvikles over højst 3 år. Revisor forholder sig til disse regler i revisionsprotokollen.

Kolonnen "Henlæggelser til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser pr. kvm" er henlæggelser til bygningsvedligeholdelse, som er ligesom de foregående år små i særligt nogle afdelinger. Henlæggelses problematikken bliver indgående belyst, når LBF granskingsplatform bliver fuld funktionsdygtig, formentlig i løbet af 2023.