

Ishøj Kommune kritisk regnskabs gennemgang for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen – regnskab 2020 og styringsrapport 2021

1. Indledning

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

Organisationer	Familieboliger Total Antal	Familieboliger med tilskud Total Antal	Ungdomsboliger Total Antal	Ældreboliger Total Antal	Enkeltværelse boliger Total Antal	Boliger Total
0038 Sydkystens Boligselskab, SYD-BO - KAB	65	0	0	0	0	65
0049 Boligforeningen AAB	1.356	0	48	42	499	1.945
0165 Vridsløselille Andelsboligforening - BO-VEST, Boligsamarbejdet på Vestegnen	674	0	0	0	0	674
0193 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 - DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a.	1.894	0	0	0	0	1.894
0214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministration af 2009 (FA09)	14	0	0	0	0	14
0280 Ishøj Boligselskab - DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a.	443	0	0	0	87	530
0927 Lejerbo Køge Bugt - Lejerbo	80	0	0	0	0	80
7183 Ishøj Kommune	0	0	0	277	0	277
Total	4.526	0	48	319	586	5.479

Der er overvejende tale om beliggenhedsafdelinger, dog har Vildtbanegård og Ishøj Boligselskab hjemsted i kommunen. Der er ikke sket ændringer siden sidste gennemgang af styringsrapport 2020 (regnskab 2019).

1.1 Kritisk regnskabs gennemgang

Regnskabsmaterialet skal gennemgås kritisk af kommunen (se § 116 i driftsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 70 af 26.1.2018). Resultatet af regnskabs gennemgangen ses i sammenhæng med styringsrapporten og ikke mindst 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, herunder også dem, som kommunen måtte vælge at afholde med beliggenhedsafdelingerne.

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

Bemærk, at gennemgangen ikke omfatter bogføringstekniske forhold, eller forhold i øvrigt, som kan forventes påtalt af Landsbyggefonden. Hvis Landsbyggefonden finder forhold, som skal uddybes eller rettes fremadrettet, modtager kommunen en kopi af fondes brev til boligorganisationen. Er kommunen hjemstedskommune, er opgaven at følge op på, at fonden får tilsendt de fornødne svar.

Der anvendes følgende materiale til brug for regnskabs gennemgangen:

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 2021 forholder sig regnskaber afsluttet i 2020, 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 hjemstedkommunen, der kan fastsætte frister for indsendelse af styringsrapporter i portalen www.almenstyringsdialog.dk.

1.2.1 Effektivitetstal

Effektivitetstallene beregnes ved hjælp af en benchmarkmodel, der er udviklet til den almene sektor. Først beregnes en afdelings effektiviseringspotentiale. Benchmarkmodellen bruger et udvalg af driftskonti. Disse er 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

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.

1.3 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](#).

Generelt vil enhver bemærkning, som er konstatering fra revisors side, om at en af de nævnte regler ikke overholdes, betyde, at kommunen skal reagere på dette. Når revisor fx bemærker, at der ikke findes en vedligeholdelsesplan, betyder det, at det kommunale tilsyn skal forholde sig til, hvad der skal ske i den anledning. Reaktionen kan fx være at anmode boligorganisationen om at redegøre for, hvorfor den pågældende regel ikke overholdes.

For så vidt angår særreglen i almenboliglovens [§ 115](#), stk. 11, om karenperioden, vil det som udgangspunkt også medføre en revisionsbemærkning, hvis der er optaget lån til forbedringsarbejder finansieret med en lejeforhøjelse i de første 4 år efter skæringsdag. Det er uden betydning for revisors bemærkninger, om det er lån med eller uden pant i afdelingens faste ejendom. Det er ikke muligt at optage nogen form for lån til forbedringsarbejder i 4 år efter skæringsdag, som medfører en lejeforhøjelse, når maksimumbeløbet er udnyttet fuldt ud ved skema B.

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 fastholdt på 951 kr. pr. m². Opsparingen på konto 407 (resultatkontoen) afvikles (efter de gældende regler) og dette er fortsat årsagen til lejefastholdelsen.

I afdeling 20 er lejen igen fastholdt, og henlæggelser er øget lidt.

2) Revisors beretning (revision Albjerg, Pia Søndergaard)

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

Der er ikke særlige bemærkninger om de to afdelinger.

4) Styringsrapporter

Boligorganisationen vil igen i år gerne bygge nye almene boliger.

Der er ingen ønsker til drøftelse.

Der er tale om høje administrationsudgifter, som begrundes.

Der er ingen kritiske nøgletal for afdelingerne i Ishøj kommune. Afdelingen Baldershus er rød, mens Baldershave er grøn.

5) *Konklusion*

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger.

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

2.2 0049 Boligforeningen AAB, 1 afdeling med 1.945 boliger

Der er 1 afdelinger med i alt 1.945 boliger, heraf 499 enkeltværelser.

Bemærkninger til

1) *Regnskabstallene*

Lejen er ikke steget fra sidste år og udgør 745 kr. pr. m² i gennemsnit. Der er kun et meget lille overskud til afvikling.

Revisors beretning (revision PWC, Mette Holy Jørgensen)

Revisionen giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger, men oplyser dette:

Afdeling 55, Helhedsplan – etape 1-4

81 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. AAB har i 2020 fremsendt reguleringskontoopgørelse til LBF og har været i løbende dialog med LBF for løsning af sagen. Det er ikke lykkedes i fællesskab med at komme i mål med LBF i 2020, men AAB forventer, at dette vil falde på plads i 2021.

82 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 83 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 2020 opgjort til TDKK 167.110.

83 Når den endelig finansiering er på plads vil der med Landsbyggefondens mellemkomst ske en endelig fastsættelse af huslejestøtten.

Afdeling 55, Voldgiftssag

84 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. Reguleringskontoen er fremsendt til LBF i 2020, men er ikke endelig godkendt, hvorfor AAB afventer tilbagemelding.

Afdeling 55, advokatsag

85 Q-Construction har for AAB udført rækkehuse i afdelingen, som er ibrugtaget løbende i seks etaper i 2020. AAB har imidlertid afvist slutaflleveringen 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 Q-Construction umiddelbart efter nytår. Når arbejdet er afsluttet, venter en nærmere drøftelse af slut-afregningen af entreprisen, herunder dagbod. Advokaten ser ikke umiddelbart nogen væsentlig omkostningsrisiko for AAB.

2) Bestyrelsens beretning

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

3) Styringsrapport

Der er ingen særlige ønsker for afdelingen i Ishøj Kommune.

Der er samlet for hele AAB en del sager i beboerklagenævnet, og hovedparten vedrører forbrug, fraflytning og husorden, men AAB genkender ikke antallet.

Der er ingen kritiske nøgletal til afdelingen og afdelingen er farvemarkeret.

4) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning.

Men man kunne overveje, om der på et eventuelt dialogmøde er basis for at blive orienteret om forløbet, således som revisor beskriver det.

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 steget til 958 kr. pr. kvadratmeter. Resultatkontoen er næsten helt afviklet.

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

Revisors beretning indeholder bemærkninger til den afdeling (Gadekæret) som er beliggende i Ishøj kommune:

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.

Erstatningssag mod Gadekæret

► En tidligere lejer i Gadekæret har nedlagt påstand om betaling af 600 t.kr. vedr. afslag i husleje og erstatning for ødelagt indbo, som følge af skimmelsvamp i boligen.

► Det har ikke været muligt at indgå forlig, og VA's advokat vurderer den beløbsmæssige risiko for VA til maksimalt at udgøre 60 t.kr.

► Forpligtelsen er ikke indregnet i regnskabet for Gadekæret, idet der er usikkerhed herom.

Revisors gennemgang har ikke givet anledning til forbehold eller tilsvarende.

3) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen oplyser, at der fortsat arbejdes på nybyggeri.

4) Styringsrapporten

Styringsrapporten for organisationen oplyser:

Organisationen har et stort ønske om at opføre nye almene boliger / seniorboliger / ungdomsboliger. Større variation i VA's boligudbud vil sikre lejerne, at de kan bo i VA i hele deres levetid. VA ønsker i den forbindelse at drøfte, om mulighederne for, at Kommunen kan rejse kommunal grundkapital til nye almene boliger samt en plan for etablering af flere nye almene boliger i Kommunen. Projektet ved Robinielunden er et stort ønske for VA, da det for det første kan bidrage positivt til at skaffe genhusningsboliger, som i høj grad efterspørges i forbindelse med de mange helhedsplaner.

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.

Der ønskes en drøftelse af Gadekæret og planerne om nybyggeri.

I hele VA er der 21 sager i beboerklagenævnet.

Afdelingen er gul, og der forekommer ikke kritiske nøgletal.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

På et dialogmøde kan drøftes den sagen vedrørende Gadekæret.

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

Bemærkninger til

1) *Regnskabstallene*

Lejen er fastholdt fra 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.

3) *Bestyrelsens beretning*

Der forekommer ikke særlige bemærkninger om afdelingen i Ishøj Kommune

4) *Styringsrapporten*

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

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 fortsat 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.

Styringsrapporten indeholder ikke kritiske nøgletal. Der er ikke ønsker til drøftelse. Der er ikke sager i beboerklagenævnet. Fasanvængen er rød og Fasanvænget er gul.

2) *Revisors beretning (EY, Jesper Jørn Pedersen)*

Revisors oplyser:

Afdeling 950-0, Fasanparken

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 20/21, 21/22 og 22/23 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

Det er korrekt, at der stort set ikke findes henlæggelser

3) *Bestyrelsens beretning*

Der ses ikke at være fuldt på revisionens bemærkning.

4) *Konklusion*

De aflagte regnskaber vil kunne tages til efterretning med bemærkning om, at der når revisor særligt gør opmærksom på manglende henlæggelser i afdeling Fasanparken, må der fra bestyrelsens side følges op herpå. Ishøj Kommune afventer således en redegørelse om forholdet.

Der forekommer ikke forslag til emner til drøftelse, men hvis der holdes et møde, kunne det foreslås, at man fik en nærmere orientering om Fasanparken.

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
1.1.2020	578	5.774	163	3.160
1.1.2021	583	5.826	165	3.188

Dette indebærer, at der opkræves bidrag til dispositionsfond i begge hjemstedsafdelinger, fordi den disponible del ikke overstiger ovennævnte beløb (rød= under minimum, grøn= over minimum).

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	2019	3713	3350	170
193	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	2020	3722	3051	191
280	Ishøj Boligselskab	2019	3757	2357	542
280	Ishøj Boligselskab	2020	3879	1029	417

Administrationsomkostninger er steget lidt i Vildtbanegård, mens der forekommer en egentlig 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 igen fra 2019 til 2020, mens det er halveret i 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 de 4 afdelinger, og lejen i afdeling 6 udgør nu 1.069 kr. Henlæggelserne (årets på konto 120) er fortsat beskedne.

2) Revisors beretning, Deloitte, René Hattens

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold.

3) Styringsrapport for 2021

Afdelinger 1 og 6 ønskes drøftet.

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

Der er ingen kritiske nøgletal.

3 afdelinger er gule og én er grøn.

Afd. 1: 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 gener, mens det står på og vil medføre en huslejestigning.

Afd. 2:

Afdelingen arbejder på, at få flere arbejder ind i vedligeholdelsesplanen og således hæve henlæggelses niveauet og herved standarten i lejemålene. Dette giver dog huslejestigninger, hvorfor der gøres i etaper.

Afd. 3:

Afdeling 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 afdelings henlæggelser ikke belastet for meget.

Afd. 4:

Afdelingen oplever dog, 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 billige ved

opførelses uden hensyntagen til, hvad det koster at vedligeholde. Afdelingens ventilationsanlæg er i år blevet gennemgået og fejl og mangler udbedret.

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 i regnskabsåret

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 ligesom sidste år små, og for afdeling 4 er der heller ikke i 2020 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 igen i afd. 4. Afdeling 5 har regnskab for første driftsår, og lejen er i den øvre ende (1.058 kr.)

2) Revisors beretning, BDO Henrik Brünings

Revisors beretning indeholder ikke bemærkninger eller forbehold.

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 næsten 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, bortset fra Lejerbo Køge, hvilket skyldes, at der ikke ses at være fuldt op på revisionens bemærkning.

Lejen varierer fortsat en del i kommunens almene boliger. Der er fortsat 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 og der er underskud i 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]	[5210.000]	[6407.000]
					2. Overført til opsamlet resultat (Pr. m ²)	Årets underskud overført. (konto 407.1) (Pr. m ²)	
		Sydkystens					
38	19	Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2020	46	0	195
		Sydkystens					
38	20	Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2020	38	0	125
49	55	Boligforeningen AAB	55	2020	4	0	10
		Vridsløselille	12,				
165	12	Andelsboligforening	Gadekæret	2020	2	0	2
		Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab	Vildtbanegård				
193	1	af 29. januar 1946	I	2020	6	0	29
		Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab	Vildtbanegård				
193	2	af 29. januar 1946	II	2020	0	0	0
		Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab	Vildtbanegård				
193	3	af 29. januar 1946	III	2020	33	0	123
		Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab	Vildtbanegård				
193	6	af 29. januar 1946	IV	2020	18	0	29
		Postfunktionærernes	22,				
214	23	Andels-Boligforening	Jægerbuen	2020	20	0	58
			2751				
280	1	Ishøj Boligselskab	Stenbjerggård	2020	4	0	62
			2703 Ishøj				
280	3	Ishøj Boligselskab	Huse	2020	21	0	67
			2704				
280	4	Ishøj Boligselskab	Kirkehaven	2020	0	25	-34
			2705,				
280	5	Ishøj Boligselskab	Solkysten	2020	72	0	72
			950-0				
927	951	Lejerbo Køge Bugt	Fasanparken	2020	0	13	-37
			957-0				
927	957	Lejerbo Køge Bugt	Fasanvangen	2020	44	0	171

Kommentar: I det samlede opgørelse viser resultatkontoen (konto 407) –ligesom de foregående år – at der er underskud i Lejebos afdeling Fasanparken (afdelings LBF nr. 951). I dette år (2020) er der også tale om et underskud i Ishøj Boligselskabs afdeling Kirkehaven, hvilket også tidligere har været tilfældet.

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)	[6407.00 0] Opsamlet resultat (Pr. m ²)	
		Sydkystens Boligselskab, SYD-		202					
38	19	BO	Baldershus	0	109	951	164	195	
		Sydkystens Boligselskab, SYD-		202					
38	20	BO	Balders Have	0	73	931	427	125	
		Boligforeningen		202					
49	55	AAB		55	0	180	745	388	10
		Vridsløselille Andelsboligforeni ng	12, Gadekæret	202					
165	12	Vildtbanegård - Det sociale		0	141	958	198	2	
		Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegå rd I	202					
193	1			0	161	733	584	29	
		Vildtbanegård - Det sociale		202					
193	2	Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegå rd II	0	116	774	318	0	
		Vildtbanegård - Det sociale		202					
193	3	Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegå rd III	0	109	891	270	123	
		Vildtbanegård - Det sociale		202					
193	6	Boligselskab af 29. januar 1946	Vildbanegår d IV	0	106	1069	344	29	

Rådgivning om støttet boligbyggeri
Inge-Lis Kalum

		Postfunktionærer nes Andels-						
214	23	Boligforening	22, Jægerbuen 2751	202 0	81	1143	257	58
280	1	Ishøj Boligselskab	Stenbjerggå rd	202 0	127	739	230	62
280	3	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	202 0	152	1084	553	67
280	4	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	202 0	97	1129	97	-34
280	5	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten	202 0	50	712	50	72
927	951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparke n	202 0	74	1095	30	-37
927	957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvange n	202 0	133	1081	213	171

Kommentar: Henlæggelser i året (konto 120) og de opsparede henlæggelser (konto 401) til bygningsvedligeholdelse er ligesom sidste år i særligt nogle afdelinger små eller ikke eksisterende. Henlæggelses problematikken bliver indgående belyst, når Landsbyggefondens granskningsplatform bliver fuld funktionsdygtig, formentlig i løbet af 2022.