

Ishøj Kommune kritisk regnskabs gennemgang for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen – regnskab 2018 og styringsrapport 2019

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 | 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. | 1.892 | | | 1.892 |
| 0214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09) | 14 | | | 14 |
| 0280 Ishøj Boligselskab - Domea.dk | 424 | | | 530, incl 106 nye boliger |
| 0927 Lejerbo Køge Bugt - Lejerbo | 80 | | | 80 |
| 7183 Ishøj Kommune, egne ældreboliger | | | 277 | 277 |
| | 4.524 | 48 | 319 | 5.477 |

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

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 især styringsrapportens oplysninger om afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal. Regnskabs gennemgangen tager udgangspunkt i de tjeklister, som er vist i afsnit 2.7 i tilsynshåndbogen. Lister over boligorganisationernes og afdelingernes nøgletal udarbejdes i regnskabsdatabasen i overensstemmelse hermed og kommenteres.

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 regnskabs gennemgang og en gennemgang af de indberettede styringsrapporter, der er fremsendt.

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 2018 forholder sig regnskaber afsluttet i 2018, 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.
- Effektivitetstallene beregnes på baggrund af regnskabsdata, og alle 12 måneders regnskaber fra regnskabsåret 2016 indgår i data.
- For at undgå misvisende resultater, er enkelte afdelingers regnskaber frasorteret og derfor benchmarkes disse ikke. Det gælder bl.a. for afdelinger med negative udgifter på én af de medtagne konti og for afdelinger med ekstremt lave udgifter.
- Der produceres nye effektivitetstal kvartalsvis.
- For mere information om beregning af effektivitetstallene, se AlmenEffektivitet.dk

Effektivitetstallene er en god indikation på en afdelings effektivitetsniveau. Der kan dog være forhold, som tallene ikke tager hensyn til. Derfor skal tallene kun bruges som pejlemærker, og de skal ses i sammenhæng med en bredere forståelse af den givne afdeling eller organisation.

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

Herunder ses de tre farvekategorier, som anvendes i figur 2 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.

1.2.2 Tilsynsystema

Tilsynsystema I forbindelse med vedtagelsen af lovforslag om effektivisering af den almene sektor i 2016 meddelte ministeriet, at der fremover vil blive udmeldt tilsynsystemaer, som kommuner og organisationer opfordres til at adressere i styringsdialogerne.

Tilsynsystemaet "røde afdelinger" er valgt for at sætte fokus på de afdelinger, der har særligt høje udgifter sammenlignet med andre afdelinger. Selvom opmærksomheden skal rettes særligt mod de røde afdelinger, bør organisationen fortsat tilrettelægge effektivitetsarbejdet på organisationsniveau, da mange løsninger går på tværs af afdelingerne i en organisation. Alle boligorganisationer skal have fokus på effektiv drift, men organisationer med røde afdelinger bør i særdeleshed fokusere på, hvordan de kan blive mere effektive.

Kommunen kan fx bruge tilsynstemaet i styringsdialogen

- Drøft med organisationen, om der er særlige forhold, der gør sig gældende i de røde afdelinger.
- Spørg ind til afdelingernes udgiftsmål i organisationens årsberetning
- Diskuter evt. analyser af organisationens effektiviseringspotentialer.
- Gennemgå tjeklisten med typiske effektivitetstiltag, og diskuter tiltag, der evt. kunne være relevante for organisationen.

Boligorganisationen kan fx bruge tilsynstemaet i styringsdialogen

- Forklar kommunen om særlige forhold, der påvirker de røde afdelingers udgiftsniveau.
- Fremlæg afdelingernes fireårige udgiftsmål som angivet i årsberetningen.
- Præsenter kommunen for planlagte effektiviseringstiltag.
- Fortæl kommunen om særlige udfordringer i forbindelse med effektiviseringsarbejdet

2. Gennemgang af regnskaber for beliggenhed afdelinger

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

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

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

Bemærkninger til:

1) Regnskabstallene

For afdeling 19 er udgiftsniveauet fastholdt og lejen er ikke forhøjet. Der er opsparing på konto 407 (resultatkontoen), som skal afvikles, og det betyder, at det vil være muligt at have mindre udgiftsstigninger uden at det betyder lejeforhøjelser. I afdeling 20 er lejen også fastholdt fra 2017 til 2018, men de årlige henlæggelse er beskedne.

2) Revisors beretning (revision Albjerg, Pia Søndergaard)

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

6.2 Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne

Afdeling 51027 Balders Have

Der er en underfinansiering af anskaffessummen på mio. t.kr. 2.684. Forretningsfører oplyser, at denne underfinansiering falder på plads i forbindelse med udarbejdelse af endeligt byggeregnskab.

3) Bestyrelsens beretning

Det oplyses, at der er indgået en aftale med Ishøj kommune om 100 % anvisning til boligerne i de to afdelinger.

Dette oplyses også:

Eventuelt nybyggeri i Ishøj – børneinstitutionsgrunden.

Organisationsbestyrelsen i Sydkystens Boligselskab har på mødet i marts 2018 godkendt, at der indledes forhandlinger med Ishøj Kommune og nogle private grundejere om at udvikle projekt med en blanding af private og almene boliger. Byggeriet planlægges opført i tæt tilknytning til Sydkystens Boligselskabs 2 øvrige afdelinger i Ishøj, Baldershus og Balders Have.

Når der foreligger et samlet udkast til projekt herunder en projektøkonomi, skal dette forelægges repræsentantskabet til godkendelse førend byggeriet kan påbegyndes.

4) Styringsrapporter

Styringsrapporten for boligorganisationen indeholder kritiske nøgletal for disse:

| Kritiske nøgletal | | | |
|----------------------------|----------------|-------------|------------------------------|
| Kommune Afd. nr. Afd. Navn | Ledige boliger | Fraflytning | Henlæggelser vedligeholdelse |
| Ishøj 019 Baldershus | | X | |
| Ishøj 020 Balders Have | | | 4.088,24 |

I Baldershave (020) er der tale om små henlæggelser, og der er sket en mindre stigning fra 2017 til 2018.

Baldershus (019) er en såkaldt rød afdeling, hvor der derfor er plads til forbedring. Der forekommer ikke oplysninger, som belyser, hvad årsagen er til markeringen for fraflytning.

5) Konklusion

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger. Hvis der afholdes et møde, kan det planlagte nybyggeri eventuelt drøftes.

2.2 0049 Boligforeningen AAB, 1 afdeling med 1.945 boliger

Der er fortsat ikke identitet mellem det antal boliger, som ifølge stamdata og regnskabets oplysninger findes i afdelingen.

| | Stamdata - antal boliger/m2 | Regnskabet – antal boliger /m2 |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| familieboliger | 1.298 / 131.039 | 1.310 / 132.316 |
| enkeltværelser | 499 / 13.305 | - |
| ungdomsboliger | 48 / 2.400 | 359 / 14.939 |
| ældreboliger | 42 / 3.119 | 42 / 3.115 |
| I alt | 1.887 / 149.863 | 1.711 / 150.370 |
| Nye familieboliger | 58 | |

Selvom der er fortsat forskel på oplysningerne i stamdata og regnskabet, er der nogenlunde overensstemmelse mellem de oplyste kvadratmetre.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er heller ikke steget fra 2017 til 2018.

Der har været gennemført en helhedsplan, og dette afspejles fortsat i henlæggelserne, hvor årets henlæggelser stort set svarer til de opsparede.

2) Revisors beretning (revision PWC, Benny Lundgaard)

Revisionen giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger.

Voldgiftssagen er afsluttet, men der mangler fortsat en endelig afslutning for så vidt angår renoveringssagen. Der vurderes ikke at være grundlag for at foretage yderligere.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder ikke særlige oplysninger.

4) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning. Det kan bemærkes fortsat, at der bør være identitet mellem oplyste antal boliger i stamdata og i regnskabet.

Der findes en beboerorienteret hjemmeside.

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

Ligesom sidste år indeholder afdelingens regnskabstal 652 boliger, heraf 69 enkeltværelser uden selvstændigt køkken. Stamdata indeholder 674 boliger opført i 4 etaper. Der bør være identitet mellem stamdata (boligregisteret) og regnskabsoplysningerne.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Regnskabstallene viser, at lejen er steget fra 2017 til 2018 med 40 kr. pr. kvadratmeter. Årets resultat er et overskud på 452.493 kr., og konto 407 har herefter en positiv saldo primo på 1.145.495 kr.

Regnskabstallene giver ikke anledning til bemærkninger i øvrigt.

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

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

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

3) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning indeholder denne oplysning:

GADEKÆRET

Afdelingen har påbegyndt malerbehandling af alt udvendigt træværk, et projekt der løber over to år. Dertil udskiftning af afdelingens energi- og vandmålere. Så er der opført udestuer og overdækninger samt udskiftet køkkener over den kollektive råderet. Gadekærets sø er blevet oprenset for bundslam. Større fejl i ventilationsanlæggene som en del af opfølgningen på helhedsplanens førsteårs-gennemgang er fortsat under juridisk drøftelse mellem parter. Afdelingen har dog fået medhold i, at anlæggene er fejlbehæftet. Fejlene er løbende blevet afhjulpet i 2016 og 2017. **I de 27 boliger, hvor fejlen har medført skimmelsvamp foregår der allerede genopretningsarbejder.** I årets løb er der som sædvanlig afholdt en lang række arrangementer: Fastelavn, sommerudflugt, større loppemarked og julefest. Afdelingen har A-ordning.

BOLIGTYPE: Tæt / lav bebyggelse

OPFØRT ÅR: 1978

ANTAL BOLIGER: 652

4) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Kommunen er formentlig bekendt med svampeproblemet.

Det skal fortsat bemærkes, at der bør være identitet mellem stamdata og regnskabsoplysninger for så vidt angår boligantallet.

Hvis styringsrapporten indeholder oplysninger med kritiske nøgletal eller effektivitetstal med muligheder for øget effektivitet, kan dette drøftes på et eventuelt dialogmøde.

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

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er mindre i dette regnskabsår end i sidste. Henlæggelserne er øget.

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

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

3) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen oplyser:

Afdeling 22 - Musvitten Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.151 svarende til 0,08 % af de samlede indtægter. Overskuddet skyldes mindre afvigelser på flere konti. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

4) 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

Landsbyggefondens regnskabskonsulenttjeneste har gennemgået regnskaber for Lejerbo Køge bugt og fremkommet med en række bemærkninger i brev af 12.8.2019. Landsbyggefondens bemærkninger giver ikke Ishøj Kommune som beliggenhedskommune anledning til at foretage yderligere.

Bemærkninger til

1) *Regnskabstallene og styringsrapport*

Lejens størrelse er fastholdt i begge afdelinger fra 2017 til 2018. Der er fortsat underskud i Fasanparken

Styringsrapporten indeholder disse kritiske nøgletal

Kritiske nøgletal

| | | | | |
|---------------------------|----------------|-------------|--------------|-----------------|
| Kommune Afd.nr. Afd. navn | Ledige boliger | Fraflytning | Henlæggelser | vedligeholdelse |
| Ishøj 951 | 950-0 | Fasanparken | | 3.225,81 |
| Ishøj 957 | 957-0 | Fasanvangen | | 0,00 |

Det er korrekt, at henlæggelserne er små.

Fasanparken har gul markering for effektivitet og derfor med plads til forbedring.

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

Revisors gennemgang indeholder denne oplysning:

Afdeling 950-0, Fasanparken:

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2018/19 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

3) *Bestyrelsens beretning*

I bestyrelsens beretning oplyses:

Afd. 950-0 Fasanparken

Årets resultat blev et underskud på kr. 97.657, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -383.324.

Underskuddet skyldes primært, at der har været flere udgifter til renovation og bidrag til dispositionsfonden end budgetteret.

Strategi

Konto 109

Konto 112

Konto 114

Konto 115

Konto 117

Udgiften hertil er kommunalt fastsat.

Fastsættes centralt.

Ensretning af arbejdsgange.

Forebyggelse.

Elektroniske syn.

Afd. 957-0 Fasanvangen

Årets resultat blev et overskud på kr. 162.030, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse end budgetteret, der delvis modsvares af flere udgifter til ejendomsskat og renovation.

Strategi

Konto 109

Konto 112

Konto 114

Konto 115

Konto 117

Udgiften hertil er kommunalt fastsat.

Fastsættes centralt.

Ensretning af arbejdsgange.

Forebyggelse.

Elektroniske syn.

4) Konklusion

De aflagte regnskaber vil kunne tages til efterretning uden bemærkninger. Der forekommer ikke forslag til emner til drøftelse. Det er korrekt, at der er meget beskedne henlæggelser i Fasanparken, og der er også underskud til afvikling. Det er formentlig ikke muligt at hæve lejen, men da der er tale om forholdsvis nye afdelinger, kan henlæggelserne over tid øges.

3. Boligorganisationer med hjemsted i kommunen

For boligorganisationer med hjemsted i kommunen undersøges også boligorganisationens kapitalforhold.

| Org-nr | Navn | År | [530.000] Bruttoadministrationsudgifter (Pr. lejemålsenhed) | [1803.650] 40. Disponibel del: (Pr. lejemålsenhed) | [1805.290] 10. Disponibel del: (Pr. lejemålsenhed) |
|--------|-----------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 193 | Vildtbanegårde - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | 2017 | 3734 | 4680 | 293 |
| 193 | Vildtbanegårde - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | 2018 | 3731 | 4291 | 203 |
| 280 | Ishøj Boligselskab | 2017 | 2788 | 1214 | 272 |
| 280 | Ishøj Boligselskab | 2018 | 2883 | 1512 | 323 |

Administrationsomkostninger holdes stort set uændret fra sidste år i Vildtbanegård, mens der forekommer en mindre 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 2017 til 2018, mens det er steget for BS Ishøj.

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 | Arbejds kapital, kr. pr. leje- målsenhed | Arbejds kapital, kr. minimum |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1.1.2017 | 559 | 5.588 | 158 | 3.058 |
| 1.1.2018 | 566 | 5.655 | 160 | 3.095 |
| 1.1.2019 | 571 | 5.700 | 161 | 3.119 |
| *) | 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.

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 kun i relation til gennemførelse af større renoveringssager er af betydning om det er muligt at trække på midler i dispositionsfonden. Er dette ikke muligt, kan den forretningsfører (administrationsorganisation, som er ansat) træde til med et lån.

3.1 0193 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 - DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a., 4 afdeling med 1.892 boliger

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen stiger kun lidt fra 2017 til 2018, bortset fra afd. 6, hvor lejen stiger med 26 kr. pr. m². Henlæggelserne (årets på konto 120) er ikke øget, men reduceret. Der er fortsat **ikke** afdelinger med negativ saldo på konto 407.

2) Revisors beretning, Deloitte, René Hattens

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold.

3) Styringsrapport for 2019

MANGLER

4) Bestyrelsens beretning

Status på afdelinger er:

Afdeling I og II har mod slutningen af 2017 afsluttet 5 års eftersynet af afdelingernes facaderenovering.

Afdeling I opstarter en badeværelsesrenovering i 2019, som forventes at ende med en renovering af samtlige badeværelser.

Afdeling III har i starten af 2018 afsluttet afdelingens fysiske helhedsplan indeholdende renovering af badeværelser, facader, vinduer mv.

Afdeling IV har ligeledes afsluttet afdelingens 5 års eftersyn af opførelsen, i slutningen af 2017.

5) Konklusion

Regnskabet kan formentlig tages til efterretning uden bemærkninger.

Der forekommer ønsker til drøftelse i styringsrapporten....

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

3.1 0280 Ishøj Boligselskab - Domea.dk, 3 afdelinger med 424 boliger

Ishøj Boligselskab består af 3 afdelinger med 424 boliger ifølge stamdata og ifølge regnskabet af 427 boliger. Dertil kommer den ny afdeling på 106 boliger (tilsagn i 2016) som endnu ikke har en oplyst skæringsdato.

De boliger, som regnskabet omfatter vedrører 337 familieboliger og 87 enkeltværelser.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Regnskabstallene viser lejestigninger, bortset fra i afd. 3, hvor der ikke forekommer en stigning. Henlæggelserne er generelt små, og for afdeling 4 er der ingen opsparing. Der forekommer ikke negativ saldo på konto 407 (resultatkontoen)

2) Revisors beretning, BDO Henrik Brünings

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

D. AFDELING 2751 - STENBJERGGÅRD

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2018 vurderes i forhold til det forelagte udkast til ny drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

B. AFDELING 2703 - SØVEJ HUSE

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlægningen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Der er anvendt tkr. 510 af tidligere års henlæggelser mod budgetteret tkr. 184 ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 277 %.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2018 vurderes i forhold til det forelagte udkast til ny drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 20 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Om det nye afdeling oplyses:

E. AFDELING 2705 – SOLKYSTEN

Afdelingen vedrører opførelse af 106 familieboliger på matr.nr. 19dz og 19dæ 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 2018 indeholder de foreløbigt afholdte byggeudgifter, tkr. 85.417, tillige med finansieringen heraf.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder udførlige regnskabsoplysninger.

4) Styringsrapporter

Mangler. Der er ikke fremsendt styringsrapport for boligorganisation og afdelinger i drift

5) Konklusion

Regnskabet kan formentlig tages til efterretning, dog bør styringsrapporten gennemgås. Hvis der forekommer kritiske nøgletal eller afdelinger med effektiviseringspotentiale, kan dette drøftes på dialogmødet.

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 ikke sket ændringer af betydning i de opsparede henlæggelser.

Der findes én afdeling i kommunen, hvor konto 407 (resultatkontoen er negativ), og det er Lejerbo afd. 950-0. De øvrige har alle en positiv konto.

Når man ser på de opsparede midler på konto 401 kan det konstateres, at der er tale om forholdsvis store opsparede midler, bortset fra Ishøj Boligselskabs afd. 4 og Lejerbos 2 afdelinger.

Nøgletallene for afdelinger er vist i bilag 1.

Bilag 1: Nøgletal for afdelinger i Ishøj kommune

1. Overskud/underskud og samlet resultat

| 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 | Sydkystens Boligselskab, SYD-BO | Baldershus | 2018 | 35 | 0 | 468 |
| 38 | 20 | Sydkystens Boligselskab, SYD-BO | Balders Have | 2018 | 40 | 0 | 124 |
| 49 | 55 | Boligforeningen AAB | | 55 2018 | 4 | 0 | 38 |
| 165 | 12 | Vridsløselille Andelsboligforening | 12, Gadekæret | 2018 | 8 | 0 | 21 |
| 193 | 1 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Vildtbanegård I | 2018 | 20 | 0 | 35 |
| 193 | 2 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Vildtbanegård II | 2018 | 0 | 0 | 3 |
| 193 | 3 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Vildtbanegård III | 2018 | 32 | 0 | 33 |
| 193 | 6 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Stationsforpladsen | 2018 | 0 | 0 | 0 |
| 214 | 23 | Postfunktionærernes Andels-Boligforening | 22, Jægerbuen | 2018 | 1 | 0 | 1 |
| 280 | 1 | Ishøj Boligselskab | 2751 Stenbjerggård | 2018 | 0 | 2 | 104 |
| 280 | 3 | Ishøj Boligselskab | 2703 Ishøj Huse | 2018 | 0 | 19 | 106 |
| 280 | 4 | Ishøj Boligselskab | | 2704 2018 | 0 | 49 | 9 |
| 927 | 951 | Lejerbo Køge Bugt | 950-0 Fasanparken | 2018 | 0 | 18 | -71 |
| 927 | 957 | Lejerbo Køge Bugt | 957-0 Fasanvängen | 2018 | 82 | 0 | 270 |

Kommentar: I det samlede opgørelse viser resultatkontoen (konto 407) kun er der er underskud i Lejerbos afdeling Fasanparken (afdelings LBF nr. 951).

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.

2. Henlæggelser, leje, opsavede henlæggelser og resultatkontoen

| Org-nr | Afd-nr | Navn | Afdeling | År | [5120.000] Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) (Pr. m ²) | [5201.010] 1. Almene familieboliger (Pr. m ²) | [6401.000] Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (Pr. m ²) | [6407.000] Opsamlet resultat (Pr. m ²) |
|--------|--------|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 38 | 19 | Sydkystens Boligselskab, SYD-BO | Baldershus | 2018 | 79 | 1021 | 132 | 468 |
| 38 | 20 | Sydkystens Boligselskab, SYD-BO | Balders Have | 2018 | 41 | 931 | 430 | 124 |
| 49 | 55 | Boligforeningen AAB | | 55 2018 | 222 | 712 | 298 | 38 |
| 165 | 12 | Vridsløselille Andelsboligforening | 12, Gadekæret | 2018 | 134 | 939 | 302 | 21 |
| 193 | 1 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Vildtbanegård I | 2018 | 171 | 708 | 492 | 35 |

Rådgivning om støttet boligbyggeri
Inge-Lis Kalum

| | | | | | | | | |
|-----|-----|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-----|------|-----|-----|
| 193 | 2 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Vildtbanegård II | 2018 | 115 | 744 | 316 | 3 |
| 193 | 3 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Vildtbanegård III | 2018 | 159 | 838 | 396 | 33 |
| 193 | 6 | Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 | Stationsforpladsen | 2018 | 105 | 1038 | 250 | 0 |
| 214 | 23 | Postfunktionærernes Andels-Boligforening | 22, Jægerbuen 2751 | 2018 | 81 | 1118 | 141 | 1 |
| 280 | 1 | Ishøj Boligselskab | Stenbjerggård | 2018 | 109 | 728 | 228 | 104 |
| 280 | 3 | Ishøj Boligselskab | 2703 Ishøj Huse | 2018 | 109 | 1049 | 492 | 106 |
| 280 | 4 | Ishøj Boligselskab | 2704 | 2018 | 48 | 1035 | 48 | 9 |
| 927 | 951 | Lejerbo Køge Bugt | 950-0 Fasanparken | 2018 | 37 | 1048 | 52 | -71 |
| 927 | 957 | Lejerbo Køge Bugt | 957-0 Fasanvængen | 2018 | 0 | 1081 | 85 | 270 |

Kommentar: Henlæggelser i året (konto 120) og de opsparede henlæggelser (konto 401) til bygningsvedligeholdelse er generelt ikke store. Hvis der for nyligt fx er gennemført en større renoveringssag, kan det være en forklaring på størrelsen af de to konti. Små henlæggelse både opsparede og årets kan også være udtryk for, at man søger at holde lejen i ro, således at der ikke forekommer lejestigninger af betydning.