

Ishøj Kommune - kritisk regnskabs gennemgang og gennemgang af styringsrapporter for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen – regnskab 2022 og styringsrapport 2023

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 -	65	0	0	0	0	65
KAB 0049 Boligforeningen AAB	1.368	0	359	42	0	1.769
0165 Vridsløselille Andelsboligforening -BO-VEST, Boligsamarbejdet på Vestegnen	654	0	0	0	0	654
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 n 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	4.518	0	359	319	87	5.283

Der er overvejende tale om beliggenhedsafdelinger, dog har Vildtbanegård og Ishøj Boligselskab hjemsted i kommunen, og for disse organisationer skal der afholdes et dialogmøde.

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 ønsker 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, og helst indenfor den anførte frist.

Der anvendes følgende materiale til brug for regnskabs gennemgangen:

<i>Organisationstype</i>	<i>Materiale</i>
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 kan indgå.

1.2 Styringsrapporterne og eventuelle dialogmøder

Kommunen er forpligtet til at afholde dialogmøder med hjemstedboligorganisationer, men tilvælger selv mødet for beliggenhedsafdelinger, herunder om der afholdes dialogmøder med afdelingerne årligt eller fx hvert 2. år.

Dialogmødet tager udgangspunkt i den styringsrapport, som hvert år udarbejdes af boligorganisationen. Hjemstedskommunen fastsætter frister for indberetning af rapporten til www.almenstyringsdialog.dk. Man skal være opmærksom på, at det – som nævnt - kun er hjemstedskommunen, der kan fastsætte frister for indsendelse af styringsrapporter i portalen www.almenstyringsdialog.dk.

Styringsrapport 2023 forholder sig regnskaber afsluttet i kalenderåret 2022, 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.

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 ovenfor 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, som nævnt, pligt til at afholde et dialogmøde. Det er således et kommunalt tilvalg at afholde et sådant møde.

Granskningen af DV planer i Landsbyggefondens regi er endnu ikke tilendebragt, og der kan ikke ses sammenligningstal mv. i fondens portal (DCAB). Først når dette er muligt, men formentlig først i løbet af 2024 (eller primo 2025) kan henlæggelsernes størrelse tages op til drøftelse.

1.4 038 Sydkystens Boligselskab, SYD-BO – KAB, 2 afdelinger med 65 boliger

Der er tale om to afdelinger.

Bemærkninger til:

1) Regnskabstallene

For afdeling 19 udgør lejen udgør 1.063 kr. pr. m². Opsparingen på konto 407 (resultatkontoen) afvikles (efter de gældende regler). Der er ingen opsparede midler til henlæggelser på konto 401 (se bilag 1).

I afdeling 20 udgør lejen 941 kr. pr. m². Henlæggelser er lidt større end i afd. 19.

2) Revisors beretning (revision Albjerg, Pia Søndergaard)

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold, men revisor bemærker funktionsammenfaldet, og at der arbejdes på en løsning heraf. Det betyder, at der afventes en løsning.

3) Bestyrelsens beretning

Der er ikke særlige bemærkninger om de to afdelinger.

3) Styringsrapporter

Boligorganisationen vil ligesom tidligere år gerne bygge nye almene boliger.

Bortset fra dette, er der ikke ønsker til drøftelse.

Der er tale om høje administrationsudgifter, som fortsat begrundes.

Afdelingen Baldershushus er rød og har været det i 3 år. Baldershushus har kritiske nøgletal for fraflytninger.

4) Konklusion

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger.

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

1.5 0049 Boligforeningen AAB, 1 afdeling med 1.769 boliger

Der er 1 afdelinger med i alt 1.769 boliger.

Bemærkninger til:

1) Regnskabstallene

Lejen er udgør det samme som sidste år, nemlig 764 kr. pr. m2 i gennemsnit. Der er et overskud til afvikling.

Revisors beretning (revision PWC, Mette Holy Jørgensen)

Revisionen giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger.

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 ikke farvemarkeret.

4) Konklusion

Regnskabet for afdelingen kan tages til efterretning.

1.6 0165 Vridsløselille Andelsboligforening - BO-VEST, 1 afdeling med 654 boliger

Afdelingen indeholder 654 boliger i én afdeling.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen udgør i året 979 kr. pr. kvadratmeter. Resultatkontoen er ikke helt afviklet. Henlæggelserne, både årets og opsparingen er små (konto 120 og 401)

2) Revisors beretning (Deloitte, René Hattens)

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

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:

I Gadekæret er der konstateret problemer med ventilationsanlæggene, som skaber udfordringer med indeklimaet og høj skimmelkoncentration i nogle boliger. Der har kørt en sag mod entreprenøren og rådgiverne som står bag udførelsen af anlæggene. Sagen er nu under afslutning i Byggeskadefonden, og forventes at kunne komme til udførelse når resterende finansiering er på plads. Dette forhåbentligt med opstart ultimo 2023 eller primo 2024. Afdelingen skal i kommende år have udskiftet vand- og varmforsyning samt tage. Der er tale om omfangsrige arbejder med en forventet omkostning på over 100 mio. kr. Dette pågår der dialog med beboere og landsbyggefonden omkring.

Der ønskes en drøftelse af Gadekæret og planerne om nybyggeri.

I hele VA er der 12 sager i beboerklagenævnet, og de 10 vedrører forbrug.

Afdelingen er i året gul, men der forekommer ikke kritiske nøgletal.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

På et dialogmøde er der ikke andet end afdelingen til drøftelse.

1.7 0214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09), 1 afdeling med 14 boliger (afdeling 22)

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er steget fra 1.120 til 1.137 kr. i 2022. Årets henlæggelser er mindre i 2022. 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 gul.

5) Konklusion

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

1.8 0927 Lejerbo Køge Bugt – Lejerbo, 2 afdelinger med 80 boliger

1) Regnskabstallene og styringsrapport

Lejens størrelse er også i dette regnskabsår 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 kritiske nøgletal, som er markering af rød afdeling 3 år i træk for Fasanvængen. 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)

Revisionen giver ikke anledning til bemærkninger.

3) Bestyrelsens beretning

Ingen særlige bemærkninger.

4) Konklusion

De aflagte regnskaber vil kunne tages til efterretning uden bemærkning

Der forekommer ikke forslag til emner til drøftelse, men hvis der holdes et møde, kunne det som tidligere 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
2020	578	5.774	163	3.160
2021	583	5.826	165	3.188
2022	621	6.205	176	3.396
1.1.2023	661	6.602	187	3.613

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

Rådgivning om støttet boligbyggeri
Inge-Lis Kalum

Org- nr	Navn	År	[530.000] Bruttoadministrationsudgifter(Pr. lejemålsenhed)	[1803.650] 40. Disponibel del: (Pr. ejemålsenhed)	[1805.290] 10. Disponibel del: pr.lejemålsenhed
193	Vildtbanegård - Det sociale	2021	3722	3202	286
193	Boligselskab af 29. januar 1946 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	2022	3842	3591	638
280	Ishøj Boligselska b	2021	4575	786	704
280	Ishøj Boligselska b	2022	4149	1339	0

Administrationsomkostninger er steget lidt igen i år i Vildtbanegård, mens der forekommer et fald 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 og Ishøj lang under minimum.

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 1.894 boliger**.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er steget i alle de 4 afdelinger, og lejen i afdeling 6 (IV) 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.

Det oplyses:

2.1 Afdeling Vildtbanegård I

Afdelingens økonomiske situation

Administrator oplyser, at afdelingen i 2019 har ladet udarbejde en tilstandsrapport angående bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand. Efter det oplyste viser tilstandsrapporten, at bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand er kritisk på en række områder, idet der vedrørende bygningernes installationer i flere tilfælde blandt andet er konstateret, at der vedrørende brugsvandsrørføringen, der er godt 50 år gamle, må forventes, at der inden for en nærmere årrække vil komme betydelige større udgifter til drift og rørskader, og at isoleringen mange steder er ødelagt efter reparationer og rørændringer. Endvidere er konstateret vedrørende afløbsrør, der er godt 50 år gamle, at det må forventes, at der opstår revner og gennemtæringer i løbet af de kommende år. Alle afløb, herunder faldstammer, gulvafløb og stålrør bør udskiftes i fuldt omfang grundet systemets alder.

På vores forespørgsel oplyser administrator supplerende, at de påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder, der er skønnet til at udgøre et tre cifret mio. beløb, vil kunne udføres uden behov for modtagelse af ekstern økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, idet den fremtidige tilhørende finansieringsudgift med fradrag af forventede driftsbesparelse samlet set ikke vurderes at have så store konsekvenser for huslejeniveauet, at der herved fremkommer en væsentlig risiko for lejeledighed. Uagtet dette har boligorganisationen igangsat arbejder med henblik på vurdering af omfanget af arbejder, som vil kunne omfattes af Landsbyggefondens støtteordninger, således at huslejen kan holdes på det lavest mulige niveau ved arbejdernes udførelse.

Administrator oplyser, at forannævnte nødvendige/påkrævede arbejder ikke er indeholdt i afdelingens vedligeholdelsesplan.

I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingens indtægter og udgifter er i balance, herunder at afdelingen foretager henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i fornødent omfang. Med baggrund i foranstående kan vi ikke udtale, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige.

3) Styringsrapport for 2023

Det oplyses:

Boligselskabets fire afdelinger drives gennem en fælles samdrift. Således sker mange af effektiviseringsindsatserne i selskabet som fælles projekter for alle fire afdelinger. Der er indført elektronisk syn ved fraflytning i alle afdelinger. I denne forbindelse bliver malerarbejde, gulvslibning og rengøring sat i udbud. Projektet har vist gode besparelser for afdelingerne. Niveaulet for anvendelse afrekvisitioner er tæt på 100%. Ejendomskontorets ledelse udfører løbende kontrol af de fast håndværkere der anvendes, således at det til enhver tid er den bedste ydelse til bedste pris. Der er et stort fokus på personale organisering og udvikling, så ressourcerne bruges bedst muligt. Grundet afgang har man haft mulighed for at ansætte nye funktionærer med de kompetencer, man kunne se selskabets samdrift mangler. Således har samdriften et effektivt serviceteam der bruger en del af sin tid på at løse nogle af de mindre reparationsopgaver i lejemålene, der før blev løst af eksterne folk. Selskabet har endvidere valgt at opnormere antallet af ansatte, for at sikre et højt serviceniveau i afdelingerne. I forlængelse af dette er det ligeledes planlagt, at alle afdelingerne skal have

nye affaldshåndteringsystemer. Dette er dels afstedkommet af nye krav om sortering, men selskabets ansatte bruger ligeledes mange timer ugentligt på håndtering af affaldsskakterne og de dertilhørende flytninger af containere. Disse antal timer vil man kunne nedbringe ved at indføre nedgravede affaldsbeholdere, og disse timer kan herved udnyttes til beboerservice eller til at højne serviceniveauet samt nyopståede problemstillinger. Afdeling III fik som den første afdeling nedgravede affaldsbeholdere efteråret 2019. De øvrige afdelinger vil begynde på disse projekter i løbet af 2022, på grund af leverance problemer vil det først ske i løbet af 2023. De tre store afdelinger med grønne fællesarealer har en løbende fokus på optimering af disse. Dels har afdelingerne ønsket en forskønnelse, men der har også været fokus på, at områderne skal være effektive at vedligeholde for selskabets ansatte. Specielt afdeling III har brugt større summer fra reguleringskontoen på, at istandsætte afdelingens udearealer herunder, at lade opføre nye vedligeholdelsesfrie cykelskure. I de enkelte afdelinger er der ligeledes arbejdet med energibesparende tiltag.

Afdeling I og II ønskes drøftet.

Der er 11 sager i beboerklagenævnet, 10 vedrører forbrugsregnskaber.

Der er ingen kritiske nøgletal.

3 afdelinger er gule og én er grøn.

4) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder en række oplysninger om afdelingerne

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.

3.2 0280 Ishøj Boligselskab - DAB i regnskabsåret

Ishøj Boligselskab består af 4 afdelinger. Boligorganisationen har 530 boliger og heraf 87 enkeltværelser.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Regnskabstallene viser generelt lejestigninger i afdelingerne. Henlæggelserne er ligesom sidste år mindre, særligt i afdeling 4 og 5.

2) Revisors beretning, Deloitte Rene Hattens

Revisors beretning indeholder ikke forbehold, men oplyser dog følgende:

¹ Med "tabet" menes tab på fraflyttere eller tab ved lejeledighed.

Tilbagebetaling, lejeledighedsudgift, afdeling Solkysten, 483 t.kr.

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.2, udvidet indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning af ledige lejemål til også at omfatte lejemål i afdeling Solkysten. Da samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59 er der rejst begrundet tvivl om, hvorvidt boligorganisationen skal afholde de lejeledighedsudgifter, som boligorganisationens dispositionsfond i 2020 har inddækket, i alt 483 t.kr. Det ersåledes vurderingen, at det snarere er Ishøj kommune, der har en godtgørelsesforpligtelse qua den indgåede samarbejdsaftale.

Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivetsafdeling angående parkeringsanlæg, 736 t.kr.

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.3, i 2017 nyopført afdeling Kirkehaven, hvor bebyggelser opført på et parkeringsanlæg med pligtig tilgængelighed for offentligheden. Det er vurderingen, jf. nærmere i afsnit 2.3, at forholdet indebærer, at afdelingens anskaffelsessum for ejendommen er 4.234 t.kr. for høj, idet andel af ejendommens anskaffelsessum skal henføres til boligorganisationens sideaktivitet.

Vednedbringelse af ejendommens anskaffelsessum i afdeling Kirkehaven vil afdelingens ydelsesbetaling nedsættes årligt med cirka 123 t.kr. Afdelingen har siden 2017, jf. denne betragtning, i alt betalt cirka 736 t.kr., som bør refunderes afdelingen af boligorganisationen.

Inddækning af merudgifter vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten, 2.947 t.kr.

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.4, nyopført afdeling Solkysten. Det er vurderingen, at ejendommens realiserede anskaffelsessum overstiger det godkendte skema C rammebeløb med i alt netto 2.947 t.kr. Problemstillingen angår primært afholdte udgifter vedrørende rørføring af fjernvarme. Merudgifterne skal, jf. støttebekendtgørelsen, afholdes af boligorganisationen.

Potentielt tab på 6,8 mio.kr. er ikke indregnet i boligorganisationens årsregnskab

Boligorganisationen har, jf. foranstående opstilling, et potentielt tab i størrelsesordenen 6,8 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.

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, hvorfor følgende opstillinger kan udarbejdes:

t.kr.

Boligorganisationens regnskabsførte egenkapital 719
Indregning af foranstående potentielle tab (6.805)

Egenkapital efter korrektion, i alt (6.086)

Følgende korrigerede balance kan herefter udarbejdes, summarisk

Aktiver

Indestående i DAB 19.378

Aktiver, i alt 19.378

Passiver

Egenkapital efter korrektion, i alt (6.086)

Gæld til afdelinger i drift 23.289

Kreditorer 2.175

Passiver, i alt 19.378

Boligorganisationens økonomiske stilling

Foranstående bevirker, at den likvide beholdning - ved betaling af foranstående kreditorer - vil udgøre i alt 17.203 t.kr., mens afdelingernes indlån samtidig udgør 23.289 t.kr. I den forbindelse skal vi henlede bestyrelsens opmærksomhed på driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 1, hvor blandt andet anføres:

"Dispositionsfondens og afdelingernes midler skal være anbragt sikkert og således, at de i nødvendigt omfang og til enhver tid medkort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål."

I driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 3, anføres videre blandt andet:

"Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne², og at de kan frigøres med kort varsel."

I spørgeskemaets punkt 13 er følgelig til nedenstående spørgsmål svaret: "JA".

"Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?"

Den potentielle akkumulerede underskudssaldo, jf. foranstående, på i alt 6.086 t.kr. er svarende til 11.342 kr.pr. lejemål. Af driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 4 fremgår, at:

"Underskud på den almene boligorganisationes drift skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår."

Denne bestemmelse medfører, at alle afdelingers husleje principielt skal stige med cirka 10-13%.

Jf. Almenboliglovens § 88, stk. 1 er Landsbyggefonden erstatningspligtig med hensyn til inddækning af eventuelle tab i afdelingerne vedrørende afdelingernes likvide midler, som er anbragt i forvaltning i den almene boligorganisation.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at Landsbyggefonden samt tilsynet i 2022 er orienteret om boligorganisationens økonomiske situation. Orienteringen har - efter det oplyste - endnu ikke resulteret i konkrete beslutninger om, hvordan den potentielle underskudssaldo skal adresseres.

Denne revisionsbemærkning kræver en opfølgning.

Hvis boligorganisationen ikke har midler i dispositionsfonden til at give det fornødne tilskud til afdelingen, kan boligorganisationen låne pengene af fx administrator, som nu er DAB. Der må dog ikke forekomme et lån i afdelingen.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder denne oplysning:

Selskabet har i 2020 afsluttet et nybyggeri afdeling Solkysten.

Skema C, som er det afsluttende byggeregnskab, blev endelig godkendt i 2021, hvor skæringsdato for idriftsætning blev flyttet fra 1.3.2020 til 1.5.2020 efter anbefaling fra både tidligere administrator samt fra daværende revisor BDO. Dette blev anbefalet, idet der figurerede et større lejetab, som så ville gå ind over byggesagen.

Noget af dette lejetab forklares med, at Ishøj Kommune på et møde den 6. september 2016 godkendte skema A ansøgningen til byggeriet under forudsætning bl.a. af, at boligselskabet indgår en aftale med Kommunen om 100 % kommunal anvisningsret

til boligerne. Ishøj Kommune skal varsles senest 3 mdr. før boliger er klar tiludlejning, og hæfter tidligst for evt. tomgangsleje 3 mdr. efter boligerne er indflytningsklare.

Denne aftale med både 100 % anvisning samt kommunens ønske om ikke at hæfte for de første 3 mdr. har betydet, at afdeling Solkysten har fået et større tomgangstabde første måneder, idet Kommunen ikke formåede at anvise til boligerne den første periode.

4) Styringsrapporter

Styringsrapporten oplyser:

Selskabet er stor bekymring omkring lejetab ved fraflytninger i selskabets afdelinger. Selskabet har som følge af bemærkningerne til revisionsprotokollatet store bekymringer for selskabets fremtidige økonomi. Selskabets to nybyggede afdelinger har økonomiske udfordringer, idet fejl og mangler fra byggeriets start er mange. Der er store udfordringer i at få afsluttet disse. Landsbyggefonden og Kommunen vil blive kontaktet omkring sagen

I styringsrapporten for Kirkehaven oplyses:

Afdelingen har en række fejl fra byggeriets start med revner i vægge, der fortsætter med at udvikle sig. Derudover er der påvist en række andre fejl og mangler. I forbindelse med 5 års eftersynet, foregår der drøftelser med entreprenør omkring udbedring af konstaterede fejl og mangler.

Entreprenøren har nægtet at udbedringsarbejderne udelukkende skal ske på entreprenørens regning. Der har i årets løb blevet udbedret revner udvendigt på byggeriet ligesom entreprenør ved udgangen af året har dokumenteret og anvist, hvilke store revner, der vil blive udarbejdet for entreprenørens regning. Dette arbejde fortsættes i 2023.

Revisor oplyste i revisionsprotokollatet for 2021, at skema C bør genåbnes, idet der er konstaterede arbejder, der henhører under byggesagen, og således skal indgå heri, men udgifterne er påført lejerne. Denne analyse udestår. Afdelingen har et lån i selskabets dispositionsfond fra reovering af parkeringsanlæg, hvor det er besluttet, at der skal startes afdrag i 2023. Rettelig burde beløbet have være under anskaffessummen, men idet beløbet overstiger den godkendte ramme, blev dette afvist. Derfor er det selskabets dispositionsfond, som skal dække dette beløb.

Afdelingen har desuden optaget lån i afdelingen på 995.000 kr. til dækning af ny membran over parkeringskælder, idet den gamle var utæt.

Dette lån skal ligeledes indfries og dækkes via dispositionsfonden. DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, at fonden ikke har mulighed for at hjælpe, idet dette er en nybyggerisag. Der sker fortsat udbedring af visse bygningsdele, som er aftalt med entreprenør.

Afdeling Kirkehaven er bygget på et parkeringshus, hvoraf det fremgår at afdelingen skal stå for hele vedligeholdelsen. Imidlertid er det ligeledes tinglyst, at dele af parkeringsarealer offentlig for naboerne Kirken og for Bilka i spidsbelastninger. Endelig har Ishøj Kommune lejet et antal parkeringspladser, som der betales for.

Revisor påpegede i Revisionsprotokollatet for 2021, at dette betegnes som en sideaktivitet. Det er problematisk, at en almen boligafdeling skal afholde udgifter, som ikke vedhører selve afdelingen. Det vurderes, at parkeringskælderens skal delvis udskilles fra afdelingen og overgå i egen afdeling. Finansieringen af en del af kælderens bør fjernes fra byggeregnskabet og finansieres på anden måde. For årene 2017-2021 vurderer revisor, at afdelingen har betalt 613.872 kr. for meget, som skal tilbageføres til afdelingens midler. DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, sagen er af sådan en art, at denne skal drøftes med tilsynet. DAB har ved møde med Ishøj Kommune i januar 2022 drøftet muligheder for at udskille parkeringspladsen og derved opfylde lovgivningen. Der var endvidere drøftelser omkring økonomien for samme. DAB har i denne forbindelse aftalt med Kommunen at komme med forslag til konstruktion, der kan godkendes af både Kommune og selskabet.

Om Solkysten oplyses:

Afdelingen har konstateret en række fejl og mangler fra byggeriets start. Der er i årets løb arbejdet på at dokumentere alle fejl og der pågår drøftelser med entreprenøren i forbindelse med udbedring af en række fejl og mangler. Beboere er i årets løb blevet bedt om at indrapportere fejl og mangler i lejemålet, så der kan dannes et fuldt overblik. Dette er sket, og der er konstateret en række forhold, som ikke dækkes af entreprenør, men skal i stedet indsættes til udbedring i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Endvidere er det konstateret, at der er brugt en del på konto 116 fra tidligere administrator til udbedring af diverse fejl og mangler. Det vurderes, at afholdte udbedringsudgifter skal henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvorved det maksimale rammebeløb overskrides. Det er vurderingen, at der forventeligt bør tilbageføres ca. 420.000 kr. til afdelingen.

I forbindelse med udarbejdelse af varmeregnskabet er administrator blevet opmærksom på en etableringsudgift til rørføring fra fjernvarmeverket på ialt 3,1 mio. Kr. Udgiften er delt over en 10-årig periode og opkræves med årsregnskabet. Administrator har ikke kunnet se, hvordan udgiften har været betalt i tidligere år. Denne udgift burde være indarbejdet i ejendommens anskaffelsessum. Eftersom den godkendte ramme for skema C er overskredet, skal beløbet dækkes af selskabets dispositionsfond. DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, at fonden ikke har mulighed for at hjælpe, idet dette er en nybyggerisag.

Der sker fortsat udbedring af visse bygningsdele, som er aftalt med entreprenør. Endelig er der i byggeregnskabet indarbejdet tab ved lejeledighed med i alt 1.362.000 kr. – udgifter som ikke kan indeholdes i et byggeregnskab. Der undersøges hvorvidt Ishøj Kommune hæfter for denne udgift.

Selskabet besluttede på baggrund af anbefaling fra DAB, at lade en advokat udarbejde notat omkring sagen. På baggrund af notatet, har Ishøj Kommune ved ekstraordinært arbejds møde den 25. januar 2023 erkendt, at denne hæftelse på evt. tomgangsleje ikke er tråd med lovgivningen. Kommunen er derfor villige til at kompensere for dele af tabet, som DAB har udregnet til ca. 650.000 kr. Dette forventes afklaret i 2023.

Både Kirkehaven og Solkysten ønskes drøftet.

Der er 6 sager i beboerklagenævnet, heraf 5 vedrørende forbrugsregnskaber.

Der forekommer kritiske nøgletal for Kirkehaven og det vedrører små henlæggelser (konto 120 = konto 401, og dermed ingen opsparede henlæggelser).

To afdelinger er gule og 2 er grønne.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning, forudsat at der er fuldt op på revisionens bemærkning.

Der findes en hjemmeside, men administratorskiftet ses ikke helt at være slået igennem.

4 Samlet konklusion på gennemgangen

Generelt kan regnskaberne tages til efterretning, dog med forbehold for opfølgning på revisionens bemærkninger i Ishøj Boligselskab.

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 i

Rådgivning om støttet boligbyggeri
Inge-Lis Kalum

- Vridsløselille ABf, afd. Gadekæret
- Ishøj Boligelskab afd. Stenbjerggård, Kirkehaven og Solkysten
- Lejerbos afd. 950-0

De øvrige har alle en positiv resultatkonto.

Nøgletallene for afdelinger er vist i bilag 1.

Bilag 1: Nøgletal for afdelinger i Ishøj kommune

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

Org- nr	Afd- nr	Navn	Afdeling	År	[5140.020] 2. Overført til opsamlet resultat (Pr. m ²)	[5210.000] Årets undersku dooverført. (konto 407.1) (Pr. m ²)	[6407.000] Opsamle tresultat (Pr. m ²)
		Sydkystens					
38	19	Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2022	21	0	96
		Sydkystens					
38	20	Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2022	36	0	94
49	55	Boligforeningen AAB	55	2022	32	0	64
		Vridsløselille	12,				
165	12	Andelsboligforening	Gadekæret	2022	7	0	-9
		Vildtbanegård - Det	Vildtbanegård				
		socialle					
193	1	Boligselskabaf 29.	I	2022	31	0	71
		januar 1946					
		Vildtbanegård - Det	Vildtbanegård				
		socialle					
193	2	Boligselskabaf 29.	II	2022	6	0	19
		januar 1946					
		Vildtbanegård - Det	Vildtbanegård				
		socialle					
193	3	Boligselskabaf 29.	III	2022	0	0	86
		januar 1946					
		Vildtbanegård - Det	Vildbanegård				
		socialle					
193	6	Boligselskabaf 29.	IV	2022	4	0	19
		januar 1946					
		Postfunktionærernes	22,				
214	23	Andels-Boligforening	Jægerbuen	2022	68	0	52
			2751				
280	1	Ishøj Boligselskab	Stenbjerggård	2022	0	23	-20
			2703 Ishøj				
280	3	Ishøj Boligselskab	Huse	2022	217	0	237
			2704				
280	4	Ishøj Boligselskab	Kirkehaven	2022	0	66	-89
			2705,				
280	5	Ishøj Boligselskab	Olsten	2022	0	43	-80
			950-0				
927	951	Lejerbo Køge Bugt	Fasanparken	2022	5	0	-39
			957-0				
927	957	Lejerbo Køge Bugt	Fasanvangen	2022	56	0	142

1.2 Henlæggelser, leje, opsparede henlæggelser og resultatkontoen

Org- nr	Afd-nr	Navn	Afdeling	År	[5120.000] Planlagt og periodisk vedligeholdels eog fornyelser (konto 401) (Pr. m ²)	[5201.010] 1. Almene familiebolige r (Pr. m ²)	[6401.000] Planlagt og periodisk vedligeholdels eog fornyelser (Pr. m ²)	[6407.000] Opsamle tresultat (Pr. m ²)
38	19	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2022	80	1063	80	96
38	20	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2022	80	941	397	94
49	55	Boligforeningen AAB	55	2022	344	764	438	64
165	12	Vridsløselille Andelsboligforening	12, Gadekæret	2022	154	979	187	-9
193	1	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård I	2022	188	758	521	71
193	2	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård II	2022	165	823	257	19
193	3	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård III	2022	169	914	183	86
193	6	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård IV	2022	108	1073	304	19
214	23	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen	2022	81	1137	146	52
280	1	Ishøj Boligselskab	2751 Stenbjerggård	2022	136	746	277	-20
280	3	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	2022	139	1113	618	237
280	4	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	2022	85	1176	85	-89
280	5	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten	2022	92	1078	103	-80
927	951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparken	2022	102	1144	119	-39
927	957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvangen	2022	146	1153	315	142