

Ishøj Kommune kritisk regnskabs gennemgang for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen

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
0038 Sydkystens Boligselskab, SYD-BO - KAB	65	0	0
0049 Boligforeningen AAB	1.797	48	42
0165 Vridsløselille Andelsboligforening - BO- VEST, Boligsamarbejdet på Vestegnen	674	0	0
0193 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946 - DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a.	1.892	0	0
0214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09)	14	0	0
0280 Ishøj Boligselskab - Domea.dk	443	0	0
0927 Lejerbo Køge Bugt - Lejerbo	80	0	0
7183 Ishøj Kommune, egne ældreboliger	0	0	277
Total	4.524	48	319

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 2017, 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.

Styringsrapporterne er ændret og udbygget siden indførelsen i 2010. Ændringer vedrører især indførelse af effektivitetstal og tilsystema.

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 når alle regnskabsdata for 2017 er tilgængelige i september 2018.
- 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. Dette sker for at understrege, at effektiviseringsarbejdet må tilrettelægges på organisationsniveau. Hver søjle i figuren repræsenterer et effektivitetsinterval, og højden på søjlen viser, hvor mange afdelinger der har et effektivitetstal, der falder indenfor det givne interval. Organisationen i den viste figur har fx seks afdelinger med en effektivitet på mellem 65 og 70 %. Den stiplede linje indikerer organisationens gennemsnitlige effektivitet, og den fuldt optrukne linje indikerer regionens gennemsnitlige effektivitet. I figuren er organisationens gennemsnitlige effektivitet lavere end regionens, hvilket indikerer at organisationens udgifter generelt er højere end resten af regionens. Effektivitetstal for de enkelte afdelinger kan ses i en tabel i bilag 1 i styringsrapporterne.

Effektivitetstallene er præsenteret i farver for at give et hurtigt overblik over organisationens beregnede effektivitet. I figur 2 har organisationen både røde, gule og grønne afdelinger, hvilket er tilfældet i mange organisationer. Hvis en organisation har mange røde afdelinger, er den blandt sektorens mindre effektive og har dermed et stort effektiviseringspotentiale. Har den derimod mange grønne, er den blandt sektorens mest effektive.

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.

0-70 % indikerer stort effektiviseringspotentiale. De røde afdelinger er som minimum 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. 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 % billigere på samtlige benchmarkede konti.

1.2.2 Årets tilsynstema for 2017-18

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

Tilsynstemaet for 2017-2018 er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger, som har en beregnet effektivitet på under 70 % og derfor er røde i figuren over effektivitetstal i styringsrapporten.

Når temaet "røde afdelinger" er valgt skyldes det, at analyser viser, at der er stor forskel på, hvor mange penge der bliver brugt til at drive et lejemål i den almene boligsektor. Der kan være gode grunde til, at nogle boligafdelinger bruger flere penge end andre. En afdeling kan for eksempel have store udearealer og derfor have høje udgifter til grøntarbejde som hækkeklipping. Men udgiftsforskellene i sektoren er usædvanligt store, hvilket tyder på, at der er nogle afdelinger, der bruger unødvendigt mange penge på drift. Kvalitative undersøgelser af sektorens drift indikerer, ligesom tallene, at der er afdelinger i sektoren, som har særligt stort potentiale for effektivisering.

Tilsynstemaet "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 for de ovenfor nævnte boligorganisationer og afdelinger i kommunen.

Det skal bemærkes, at gennemgangen af regnskaberne for Lejerbos afdelinger i kommunen er foretaget tidligere, men indsat i dette notat, således at man umiddelbart kan sammenligne gennemgangen for alle almene boliger i kommunen.

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

Der er tale om to næsten helt nye afdelinger, som er gået i drift i 2016. For afdeling 20 Balders Have er tillige tale om første driftsår.

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.

2) *Revisors beretning (revision Albjerg, Pia Søndergaard)*

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold. Revisor oplyser, at der er udført forbedringer med 176.648 kr. på Balders have. Beløbet er egenfinansieret. Man skal være opmærksom på, at der ikke i de første 4 år efter skæringsdag kan udføres forbedringsarbejder (eller andre arbejder) der medfører en lejeforhøjelse, se almenboliglovens § 115, stk. 11.

3) *Bestyrelsens beretning*

Det oplyses i årsberetningen, at der er indgået en anvisningsaftale med Ishøj Kommune, som herefter har 100 % anvisningsret til boligerne i de to afdelinger. Dette er sædvanligt for almene boliger i kommunen.

Der refereres til det afholdte dialogmøde i 2017.

For så vidt angår resultatkontoen indeholder beretningen denne oplysning

Baldershus

Regnskabet balancerer med 4.685.371 kr. og slutter med et overskud på 1.111.061 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 78.841.803 kr.

Balders Have

Regnskabet balancerer med 4.428.582 kr. og slutter med et overskud på 281.986 kr., der afvikles over 3 år.

Status balancerer med 79.581.608 kr.

4) *Styringsrapporter*

Styringsrapporten for boligorganisationen indeholder ikke kritiske nøgletal for de to beliggenhedsafdelinger i Ishøj kommune. Effektivitetstallene giver ikke anledning til bemærkninger.

Styringsrapporterne for de to afdelinger – Balderhus og Baldershave – indeholder ikke ønsker til drøftelse og i øvrigt ikke oplysninger, som giver anledning til drøftelse.

5) *Konklusion*

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger. Med hensyn til det udmeldte tilsynsystema giver dette ikke anledning til særlige bemærkninger.

Der kan ikke på grundlag af det fremsendte materiale forslås emner til drøftelse på et eventuelt dialogmøde.

Afdelingerne har en hjemmeside hvor referater fra afdelingsbestyrelsesmøder og afdelingsmøder findes. Der er ikke oplyst om særlige problemer i afdelingerne.

2.2 0049 Boligforeningen AAB, 1 afdeling med 1.887 boliger / 1.711 boliger

Der er 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

Da stamdata anvendes direkte i boligregisteret til beregning af individuel boligstøtte, må det antages, at der udbetales boligstøtte på grundlag af den opgørelse, som findes i stamdata.

Der er en afdeling (afdeling 955) med 58 familieboliger under opførelse. Tilsagnet til byggeriet er givet i 2016.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er ikke steget fra 2016 til 2017, men nogle udgifter ses at være steget. Når lejen ikke er forhøjet skyldes det, at resultatkontoen afvikles.

Der er gennemført en helhedsplan i flere etaper, og derfor er der ikke behov for de helt store henlæggelser her og nu.

2) Revisors beretning (revision PWC, Benny Lundgaard)

Revisionen giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger. Det oplyses, at der fortsat kører en voldgiftssag, hvor der dog forventes en afklaring i 2018.

Det oplyses, at resultatkontoen afvikles over 3 år.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder ikke særlige oplysninger om afdelingen i Ishøj kommune, men den indeholder en række oplysninger om AAB politik på området.

4) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning. Det kan bemærkes, 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

Ifølge regnskabet indeholder afdelingen 652 boliger, heraf 69 enkeltværelser uden selvstændigt køkken. Stamdata indeholde 674 boliger opført i 4 etaper. Der bør være identitet mellem stamdata (boligregisteret) og regnskabsoplysningerne.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Regnskabstallene viser, at lejen ikke er steget fra 2016 til 2017. Årets resultat er et underskud på 5.134.649 kr., men da konto 407 har en positiv saldo primo på 6.091.652 kr. er årets resultat positivt (det vil sige at konto 407 har en positiv saldo)

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 en udførlig beskrivelse af indtægter i boligorganisationen.

For afdelingen Gadekæret indeholder beretningen denne beskrivelse

Gadekæret

I Gadekæret har det været et år med mange aktiviteter i driften. Der er udskiftet køkkener og opført udestuer via den kollektive råderet, forberedt udskiftning af afdelingens energi- og vandmålere og udskiftet ventilationsanlæg i aktivitetshallen i afdelingen. Desuden er alt inventar i afdelingens selskabslokaler også udskiftet. Opfølgning på fejl og mangler fra 1-års gennemgangen ovenpå helhedsplanen er fortsat under juridisk drøftelse mellem de involverede parter. Større fejl på ventilationsanlæggene er dog løbende blevet afhjulpet i 2016-2017, men det er planen, at fejlene skal gennemgås systematisk i 2018. Der har også været afholdt en lang række beboeraktiviteter i 2017: Især afdelingens 40 års jubilæum blev markeret. Afdelingen har A-ordning.

*BOLIGTYPE Tæt / lav bebyggelse
OPFØRT ÅR 1976-79 ANTAL BOLIGER 653*

4) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Det kan dog 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.

Der findes en hjemmeside, som er beboerorienteret. Der omtales ikke særlige problemer, som kan have relevans for det kommunale tilsyn.

2.4 214 Postfunktionærernes Andels-Boligforening - Fællesadministrationen af 2009 (FA09), 1 afdeling med 14 boliger (afdeling 22)

Der er tale om en ny afdeling, hvor regnskabet vedrører en længere periode end 12 måneder.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Der er tale om en ny afdeling, og derfor er der stort set ingen henlæggelser.

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

Det oplyses, at revisionen generelt ikke har givet anledning til forbehold eller bemærkninger. Revisor oplyser for denne afdeling, at der har været tale om en overskridelse af den maksimalt godkendelige anskaffelsessum, og denne udgift er afholdt af dispositionsfonden. Der er ikke reduceret i sagens byggesagshonorar.

Regnskabsåret er længere end normalt hvilket skyldes tidspunktet for byggeriets færdiggørelse. Dette giver ikke anledning til bemærkninger.

3) Bestyrelsens beretning

Der er afgivet en ledelseserklæring underskrevet af direktør og økonomichef, som ikke giver anledning til bemærkninger.

4) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger. Der er ikke særlige forhold til drøftelse. Afdelingen er forholdsvis lille og derfor findes der ikke en særlig hjemmeside for den.

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

Der er tale to forholdsvis nye afdelinger af boligorganisationen Lejerbo. Tilsynet med boligorganisationens regnskab føres af hjemstedskommunen, som er Køge Kommune.

Gennemgangen foretages med henblik på, om der forekommer forhold, som kan give anledning til, at regnskaberne ikke kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Landsbyggefondens regnskabskonsulenttjeneste har gennemgået regnskaber for Lejerbo Køge bugt og fremkommet med en række bemærkninger i brev af 31.5.2018.

For så vidt angår afdelingerne i Ishøj kommune vedrører bemærkningerne

1. Mellemregning vedrørende flere afdelinger, herunder 951, Fasanparken
2. Tilskud på 8.183.990 kr. til Fasanparken.

Boligorganisationen har i mail af 7.6.2018 redegjort for de forhold, som Landsbyggefondens har påpeget, og det er oplyst, at der ikke er tale om en mellemregning, og at dette vil blive rettet. Tilskuddet til afdeling 951

skyldes reglen i almenboliglovens § 115, stk. 11, som indebærer, at der ikke 4 år efter skæringsdag kan afholdes udgifter til forbedringsarbejder, der medfører en lejeforhøjelse.

Redegørelsen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger fra fonden, og kan derfor tages til efterretning.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

De to afdelinger, som regnskaberne for seneste regnskabsafslutning (2016/17, afsluttet i 2017), er begge forholdsvis nye afdelinger. Når man sammenligner med andre afdelinger af boligorganisationer i kommunen, ses dette især på henlæggelser (konto 120) og opsparede henlæggelser (konto 401). Der er trukket nøgletal fra regnskabsdatabasen, som medsendes denne gennemgang.

2) Revisors beretning

Revisors gennemgang indeholder kun en særlig bemærkning, og den vedrører utilstrækkelige henlæggelser.

Revisor oplyser, at dispositionsfonden opfylder minimumskravet i driftsbekendtgørelsens § 42, og der skal derfor ikke så længe dette er tilfældet ske indbetaling til fonden.

3) Bestyrelsens beretning

I bestyrelsens beretning er der fuldt op på revisionens bemærkning således:

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 134-0 (2017/2018), 957-0 (2017/2018) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Med denne opfølgning giver regnskabstallene ikke anledning til bemærkningerne.

4) Konklusion

De aflagte regnskaber vil kunne tages til efterretning uden bemærkninger. Det kan bemærkes, at kommunen har taget Lejerbos svar (af 7.6.2018) til Landsbyggefonden til efterretning.

Ud over denne gennemgang af regnskaberne, må indholdet af styringsrapporten gennemgås.

De regnskaber, som er afsluttet i kalenderåret 2017, indgår i styringsrapport 2018. Hvis der forekommer gule eller røde effektivitetstal for de afdelinger, som er beliggende i Ishøj Kommune, er der potentiale til forbedring.

3. Boligorganisationer med hjemsted i kommunen

For boligorganisationer med hjemsted i kommunen undersøges også boligorganisationens kapitalforhold.

Vildtbanegård		
193 - Det sociale	2016	5170

	Boligselskab af 29. januar 1946 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar		
193	1946	2017	4680
	Ishøj		
280	Boligselskab Ishøj	2016	1052
280	Boligselskab	2017	1214

Disponibelt beløb på konto 803, 40 (af dispositionsfonden) er for Vildtbanegård faldet fra 2016 til 2017., mens det er steget for BS Ishøj. Maksimumsbeløbet - som regulerer, om der kan opkræves bidrag til dispositionsfonden - er

BIDRAG TIL ARBEJDSKAPITAL OG HENLÆGGER TIL DISPOSITIONSFOND

Gælder for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 30. juni de pågældende år

	2016	2017
Bidrag til arbejdskapital kan højst udgøre	158	160
Indtil arbejdskapitalen for boligorganisationen som helhed udgør	3.058	3.095
Henlæggelser til dispositionsfonden årligt skal udgøre	559	566
Indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør	5.588	5.655

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.

3.1 193 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 meget lidt fra 2016 til 2017. Henlæggelserne (årets på konto 120) er fastholdt eller øget lidt. Der er 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 2018

I styringsrapporten for boligorganisationen indeholder ikke kritiske nøgletal. Der er tale om boliger, som stort set alle er renoverede indenfor de seneste 5 år.

Kun for Vildtbanegård 1 er der et effektiviseringspotentiale (gul markering). Det oplyses generelt, at overgangen til DAB har medført store besparelser:

Vildtbanegård har ved regnskab 2017 opnået en besparelse på 8,4% på udvalgte konti i forhold til 2014 niveau. Dette er tilfredsstillende i forhold til det af ministeriet opsatte mål om 8,2% for den samlede sektor i 2020.

4) Bestyrelsens beretning

Der er tale om DAB's beretning (den valgte administrator) og den indeholder ikke særlige forhold om den konkrete boligorganisation.

5) Konklusion

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Der forekommer ikke ønsker til drøftelse i styringsrapporten, og der forekommer heller oplysninger, som giver anledning til en drøftelse.

Der findes en hjemmeside, som indeholder referater fra bestyrelsesmøder mv. Det fremgår heraf, at der fokuseres på effektivisering og e-drift.

3.2 0280 Ishøj Boligselskab - Domea.dk, 3 afdelinger med 424 boliger

Ishøj Boligselskab består nu af 3 afdelinger med 424 boliger ifølge stamdata og ifølge regnskabet af 427 boliger. Dertil kommer en ny afdeling på 106 boliger, hvortil der er givet tilsagn i 2016.

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

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Regnskabstallene viser, at Domea, som administrator forsøger effektivisere og udgifterne stiger derfor ikke jævnt, men holdes på samme niveau som i 2016

2) Revisors beretning

Revisors beretning indeholder ikke bemærkninger eller forbehold. Det oplyses, hvornår Ishøj Kommune har godkendt det seneste byggeregnskab for den nyeste afdeling af boligorganisationen.

3) Bestyrelsens beretning

Beretningen indeholder udførlige regnskabsoplysninger.

4) Styringsrapporter

Der er ikke fremsendt styringsrapport for boligorganisation og afdelinger

5) Konklusion

Regnskabet kan 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. I to afdelinger er der problemer med det boligantal, som oplyses i stamdata, og det som fremkommer i regnskabet. I de to afdelinger, hvor der forekommer problemer, er der opført såkaldte enkeltværelser, hvilket kan være årsagen til uoverensstemmelserne. Der bør dog altid være identitet.

Nøgletallene for afdelinger er:

	Leje pr. m2	Årets henlæggels er, konto 120, kr.	Opsparede henlæggelser Konto 401, Kr.	Afvikling af underskud, konto 133 Kr.	Årets underskud, konto 210 /overskud, konto 140, kr.	Samlet resultat, konto 407, kr.
Sydkystens, 19 Baldershus, 31 fb, 3.292 m2	1.071	260.000	437.966	0	0/ 1.111.061	1.587.970
Sydkystens, 20 Balders Have, 34 fb, 3.369 m2	931	1.380.707	1.347.647	0	0/ 281.986	281.986
BF, 55, 1.711 fb, 150.370 m2 <i>AB</i>	712	31.431.000	51.596.231	0	0/ 5.053.658	15.698.105
BF, 955 58 fb, 4.290 m2 <i>Under opførelse</i>						
Vridsløselille, 12, Gadekæret, 674 (652) fb 53.560 m2	891	7.200.000	18.432.410	0	5.134.649/ 0	957.003
Postfunk. Afdeling 23, 14 fb, 1.267 m2	1.504	102.000	102.000	492	0/ 0	0
Lejerbo afdeling 950, 62 fb 5.397 m2 <i>Fasanparken</i>	1.097	200.000	410.727	130.000	25.527/ 0	- 415.667
Lejerbo, 957 Fasanvangen 18 fb 1.976 m2	1.084	100.000	230.912	0	0/ 373.519	373.519 kr.
Vildtbanegård, afdeling 1, 600 fb 55.400 m2	704	9.596.000	25.165.319	0	0/ 559.413	1.733.474

Rådgivning om støttet boligbyggeri
Inge-Lis Kalum

Vildtbanegård, afdeling 2, 817 fb 66.812 m2	741	9.248.000	20.530.414	0	0 0	1.721.284
Vildtbanegård, afdeling 3 378 fb, 29.870 m2	831	5.033.000	10.195.827	0	0 0	216.740
Vildtbanegård, afdeling 6, 97 fb 9.335 m2	1.012	1.124.000	2.073.344	0	0/ 13.341	0
Ishøj BS, afdeling 1, 248 fb, 25.202 m2 <i>stenbjerggård</i>	701	3.000.000	5.927.527	0	0/ 453.680	4.226.331
Ishøj BS, afdeling 3 42 fb 3.294 m2 <i>sandj Huse</i>	1.049	379.000	1.770.261	0	0/ 217.465	522.011
Ishøj BS, afdeling 4, 47 fb 3.851 m2 <i>Kirkehaven</i>	906	185.000	185.000	0	0/ 225.242	225.242
Ishøj BS, afdeling 6, 106 fb 8.563 m2 <i>under opførelse</i>						

Lejen varierer en del i kommunens almene boliger. De opsparede henlæggelser giver ikke anledning til bemærkninger, idet man skal bemærke, at nye afdelinger ikke har opsparede henlæggelser af betydning. Det samme kan gælde afdelinger, hvor der er gennemført renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden.

Det skal især bemærkes, at der kun findes én afdeling i kommunen, hvor konto 407 (resultatkontoen er negativ). 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.