

Ishøj Kommune

Kritisk regnskabsgennemgang og gennemgang af styringsrapporter for boligorganisationer og afdelinger beliggende i kommunen – regnskab 2023 og styringsrapport 2024

1. Indledning

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

Organisationer	Familieboliger Total Antal	Familieboliger med tilskud Total Antal	Ungdomsboliger Total Antal	Ældreboliger Total Antal	Enkeltværelse boliger Total Antal	Boliger Total
0038 Sydkystens Boligselskab, SYD-BO - KAB	65	0	0	0	0	65
0049 Boligforeningen AAB	1.368	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 - Fællesadministrationen 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. 1642 af 07.12.2023). 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 2.

Styringsrapporterne bør også gennemgås for beliggenhedsafdelingerne og ønsker til drøftelse eller andre forhold sammenfattes til brug for dialogmøderne, herunder 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. Der forekommer ikke nødvendigvis de store ændringer i styringsrapporterne i forhold til sidste år, og det skyldes, at boligorganisationen kan anvende "copy/paste" ved udfyldelsen, således at sidste års tekst anvendes og eventuelt justeres.

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

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 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 2024 forholder sig regnskaber afsluttet i kalenderåret 2023, 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 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 afdelinger med beliggenhed i kommunen

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

For beliggenhedsafdelinger er der, som nævnt, ikke 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 tilendebragt. Der kan ikke endnu ses sammenligningstal mv. i fondens portal (DCAB). Når dette er muligt, formentlig først i løbet af 2024 (eller primo 2025) kan henlæggelsernes størrelse eventuelt tages op til drøftelse.

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

Der er tale om to afdelinger.

Generelle kommentarer til alle afdelinger i kommunen:

Lejen for 2022 og 2023 er vist i bilag 2, og der forekommer mindre eller ingen stigninger i lejen i en række afdelinger, det vil sige, at lejen er fastholdt eller der kun forekommer mindre stigninger.

1) Regnskabstallene

Tallene for denne organisation giver i øvrigt ikke anledning til bemærkninger,
Revisors beretning (revision Albjerg, Pia Søndergaard)

Revisionen har ikke givet anledning bemærkninger eller særlige kommentarer.

2) Bestyrelsens beretning

Der er ikke særlige bemærkninger om de to afdelinger.

3) Styringsrapporter

Der forekommer ikke særlige bemærkninger til afdelingerne i Ishøj

Regnskaberne kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Konklusion

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

2.2 0049 Boligforeningen AAB, 1 afdeling med 1.769 boliger

Der er 1 afdelinger med i alt 1.769 boliger.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejens størrelse vist i bilag 2. Resultatkontoen afvikles efter reglerne, se driftsbekendtgørelsens § 69.

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.

Konklusion

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

2.3 0165 Vridsløselille Andelsboligforening - BO-VEST, 1 afdeling med 654 boliger

Afdelingen indeholder 654 boliger i én samlet afdeling.

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er vist i bilag 1. 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

Der er ikke bemærkninger, som kræver opfølgning.

4) Styringsrapporten

Styringsrapporten for organisationen indeholder ikke særlige bemærkninger.

Boligorganisationen ønsker tilsvarende drøftelser vedrørende afdelingerne, som de seneste år.

Regnskabet kan tages til efterretning uden bemærkninger.

Konklusion

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

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

Bemærkninger til

1) Regnskabstallene

Lejen er steget ubetydeligt. Årets henlæggelser er mindre i 2023. 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

Konklusion

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

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

1) Regnskabstallene og styringsrapport

Lejens størrelse er på samme niveau som tidligere regnskabsår, i den høje ende sammenlignet med kommunen øvrige boliger.

2) Revisors beretning (EY, Jesper Jørn Pedersen)

Revisionen giver ikke anledning til bemærkninger.

3) Bestyrelsens beretning

Ingen særlige bemærkninger.

Konklusion

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

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, se bilag 2.

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 (IV) er vist i bilag 1. Henlæggelserne (årets på konto 120) er fortsat beskedne.

2) Revisors beretning, Deloitte, René Hattens

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold, men revisor oplyser:

" Konklusion på den udførte revision ved Deloitte

Hvis bestyrelsen kan bekræfte, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser og godkender årsregnskaberne i den foreliggende form samt godkender besvarelsen af spørgeskemaet, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk fremhævelse af forhold vedrørende revisionen samt afgive en revisorerklæring på spørgeskemaet uden forbehold eller fremhævelser, bortset fra afdeling Vildtbanegård I og afdeling Vildtbanegård II, der er forsynet med nedenstående fremhævelse om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift."

3) *Styringsrapport for 2024*

Der er ikke særlige bemærkninger.

4) *Bestyrelsens beretning*

Beretningen indeholder en række oplysninger om afdelingerne

Konklusion

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

3.2 0280 Ishøj Boligselskab - DAB i regnskabsåret

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

Bemærkninger til Regnskabstallene

Revisor har en del bemærkninger og forbehold, se revisionsprotokollen side 473 ff:

"1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

1.3.1 Boligorganisationens økonomiske stilling

Uafklarede problemstillinger - risiko for betydelige tab i boligorganisationen

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der i forbindelse med overtagelsen af administrationen af boligorganisationen og i forbindelse med regnskabsaflægningen er konstateret en række problemstillinger, hvor endelig afklaring endnu ikke foreligger. Problemstillinger, som ikke er uvæsentlige i forhold til boligorganisationens økonomiske stilling, angår primært følgende forhold:

t.kr.

Risiko for tab på tilgodehavende hos fraflyttede lejere 4.311
Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af
sideaktivitetsafdeling angående parkeringsanlæg 860
Inddækning af merudgifter vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten 3.191

I alt 8.362

Tab på tilgodehavender på fraflyttede lejere, 4.311 t.kr.

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.1, indgået en samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning af ledige lejemål. Uagtet, at aftalen i princippet indebærer, at Ishøj kommune dækker tab vedrørende lejeledighed og tab på fraflyttede lejere, da vil tab, som skal inddækkes af boligorganisationen, i særlige situationer kunne forekomme. Jf. nedenstående afsnit 2.1 har nuværende administrator for nærværende ikke haft mulighed for at gennemgå alt modtaget sagsmateriale fra tidligere administrator vedrørende de enkelte lejemål med henblik på at vurdere tabsrisikoen på indregnede tilgodehavender på fraflyttede lejere i afdelingsregnskaberne, hvorfor det ikke kan udelukkes, at indregnede tilgodehavender er behæftet med tabsrisiko og at eventuelle tab vil skulle inddækkes af boligorganisationens egenkapital, jf. driftsbekendtgørelsens bestemmelser herom.

I den forbindelse oplyser administrator, at tilsynet ved skrivelse af 20. december 2023 er ansøgt om dispensation, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, hvor blandt andet anføres: "Hvis dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af det minimum pr. lejemålsenhed, som er nævnt i § 42, eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen godkende, at tabet¹ helt eller delvist dækkes af afdelingen."

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

Ifølge det oplyste har tilsynet endnu ikke meddelt boligorganisationen dispensation.

Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivitetsafdeling angående parkeringsanlæg, 860 t.kr.

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.3, i 2017 nyopført afdeling Kirkehaven, hvor bebyggelsen er 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. Ved nedbringelse 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 860 t.kr., som bør refunderes til afdelingen af boligorganisationen.

Inddækning af merudgifter vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten, 3.191 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 3.191 t.kr. Problemstillingen angår primært afholdte udgifter vedrørende rørføring af fjernvarme. Merudgifterne skal, jf. støttebekendtgørelsen, afholdes af boligorganisationen.

Potentielt tab på 8,4 mio.kr. er ikke indregnet i boligorganisationens årsregnskab

Boligorganisationen har, jf. foranstående opstilling, et potentielt tab i størrelsesordenen 8,4 mio.kr., som ikke er indregnet i årsregnskaberne, idet endelig afklaring af problemstillingernes art og omfang endnu ikke foreligger fuldt ud belyst. 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 1.340

Indregning af foranstående potentielle tab (8.362)

Egenkapital efter korrektion i alt (7.022)

Følgende korrigerede balance kan herefter udarbejdes, summarisk

Aktiver

Indestående i DAB mv. 10.104

Aktiver i alt 10.104

Passiver

Egenkapital efter korrektion i alt (7.022)

Gæld til afdelinger i drift 15.592

Kreditorer 1.534

Passiver i alt 10.104

Boligorganisationens økonomiske stilling

Foranstående bevirker, at den likvide beholdning - ved betaling af foranstående kreditorer - vil udgøre i alt 8.570 t.kr., mens afdelingernes indlån samtidig udgør 15.592 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 med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål.”

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

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

2 ”Midlerne” angår afdelingernes likvide midler, der er udlånt til boligorganisationen.

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 7.022 t.kr. er svarende til 13.086 kr. pr. lejemål. Af driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 4 fremgår, at:

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

Denne bestemmelse medfører, at alle afdelingers husleje principielt skal stige med cirka 17%.

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.

Vi skal i den forbindelse henlede bestyrelsens opmærksomhed på, at afdeling Stenbjerggård for nærværende har modtaget dispensation vedrørende betaling af udamortiserede ydelser til Boligorganisationens dispositionsfond. Besparelsen udgør årligt cirka 1,3 mio.kr. Vi anbefaler på den baggrund, at der rettes henvendelse til Landsbyggefonden med henblik på ansøgning om ophævelse af dispensationen i en kortere årrække mod, at Landsbyggefonden giver afdelingen et tilsvarende driftsstøttelån i samme periode i overensstemmelse med Almenboliglovgivningen.

1.3.2 Vedligeholdelsesplaner

Revisionen af årsregnskaberne er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene bo-ligorganisationer. I den anledning skal vi oplyse, at afdelingerne i indeværende år har henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med udarbejdede 30-årige vedligeholdelsesplaner. De tekniske forudsætninger har vi ikke vurderet. Vedligeholdelsesplanerne er ikke udarbejdet pr. bygning, men samlet for hver enkelt afdelings bygninger.

I driftsbekendtgørelsen anføres, at udarbejdet vedligeholdelses- og fornyelsesplan hvert 5. år skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om planen er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Den eksterne gennemgang skal, jf. bekendtgørelsen, første gang foretages senest 1. januar 2022. I den anledning oplyser administrator på vores forespørgsel, at Lands-byggefonden har påtaget sig opgaven med at facilitere granskningen på vegne af alle boligorganisationer i Danmark. Granskningsopgaven på landsplan har således, på foranledning af Landsbyggefonden, været i udbud, og granskningsarbejdet vil med baggrund heri finde sted i perioden 2021 - 2023. Vedrørende boligorganisationen oplyser administrator, at granskningsarbejdet er delvist afsluttet, og resultat af den udførte gennemgang er blevet frigivet, og at det er vurdering, at den foreliggende afrapportering af det udførte granskningsarbejde generelt

set ikke er fyldestgørende i forhold til boligorganisationens opfattelse af tilstanden af de granskede bygningsdele. Nærmere redegørelse herom vil forventeligt udarbejdes i 2024.

1.3.3 Risiko for besvigelser

Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Fejl i årsregnskaberne, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi kun efter nærmere aftale med administrator eller bestyrelsen foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed. Revisionen har ikke givet anledning til sådanne undersøgelser.

Vi har drøftet risikoen for besvigelser i boligorganisationen med administrator.

Administrator har i den forbindelse oplyst, at administrator og bestyrelsen, administrator bekendt, ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Yderligere oplyser administrator, at der ikke administrator bekendt er særlig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskaberne som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens aktiver.

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har administrator afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskaberne. Administrator har blandt andet erklæret ikke at være bekendt med regnskabsmæssige fejl, som ikke er korrigeret senest i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

1.4 Konklusion på den udførte revision

Hvis bestyrelsen kan bekræfte, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser og godkender årsregnskaberne i den foreliggende form samt godkender besvarelsen af spørgeskemaet, vil vi forsyne årsregnskabet for selve boligorganisationen med en revisionspåtegning uden angivelse af konklusion samt afgive en revisorerklæring på spørgeskemaet uden forbehold, mens vi i revisionspåtegningerne på alle afdelingernes årsregnskaber vil indarbejde følgende forbehold:

"Grundlag for konklusion med forbehold

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud. Forholdet medfører, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed."

Vedrørende **afdelingerne Stenbjerggård og Søvej Huse** er følgende forbehold tillige indarbejdet:

"Grundlag for konklusion med forbehold

Afdelingen har fået Byrettens medhold vedrørende det udarbejdede vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejdet ekstrabetaling vedrørende

forbrugsårene 2013-2016. Nuværende administrator oplyser, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materialer om, hvorvidt alle lejemål er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsvand-regnskab for 2017, hvorfor vi tager forbehold for eventuelt manglende indregnede tilgodehavender vedrørende forbrugsregnskabet for 2017.”

*Vedrørende **afdeling Kirkehaven** er følgende forbehold tillige indarbejdet:*

”Grundlag for konklusion med forbehold

Under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum er indregnet udgifter vedrørende parkeringshus, i alt 10.080 t.kr. På vores forespørgsel oplyser administrator, at der er begrundet tvivl om, hvorvidt den fulde anskaffelsessum vedrørende parkeringshuset kan indgå i afdelingens ”Ejendommens anskaffelsessum”, idet der ikke umiddelbart synes at være hjemmel i støttebekendtgørelsen til opførelse af parkeringsanlæg, hvor der fordres krav om offentlig anvendelse af parkeringsanlægget. Det er således vurderingen, at et beløb svarende til i alt 4.234 t.kr. ikke skal indeholdes i afdelingens byggeregnskab, hvorfor vi tager forbehold for indregning af dette beløb.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen vurderes tidligere år at have afholdt ikke uvæsentlige udgifter af udbedringsmæssig karakter siden nybyggeriets færdiggørelse, og at udgifterne - efter det oplyste - blev indregnet i afdelingens årsregnskaber under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Nuværende administrator oplyser supplerende, at der forventeligt vil igangsættes en nærmere gennemgang af tidligere års afholdte 116-udgifter med henblik på vurdering af omfanget af afholdte udgifter, som rettelig har en ”udbedringsmæssig karakter”, idet sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for den i afdelingsregnskabet indregnede saldo vedrørende konto 401: Henlæggelseskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt forbehold for indregnet saldo vedrørende Ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301.

Udgiften under konto 303: Forbedringsarbejder, i alt 466.243 kr., angår efter det oplyste merafholdte udgifter vedrørende ejendommens anskaffelsessum. Afholdte udgifter er finansieret ved lån modtaget fra pengeinstitut, der i afdelingens årsregnskab er indregnet under konto 413.1: Andre lån, forbedringsarbejder. Idet afholdte udgifter angår ejendommens anskaffelsessum, skal udgifterne, jf. driftsbekendtgørelsen, indregnes under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum, mens den tilknyttede finansiering skal indregnes under konto 408: Oprindelig prioritetsgæld. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for klassifikationen af regnskabsposterne.”

*Vedrørende **afdeling Solkysten** er følgende forbehold tillige indarbejdet:*

”Grundlag for konklusion med forbehold

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der vedrørende konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse med stor sandsynlighed i perioden 2020 – 2022 er indregnet udgifter af ”udbedringsmæssig karakter”, hvorefter sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum, i alt cirka 693 t.kr. Nuværende administrator oplyser endvidere, at det ikke kan udelukkes, at en ikke uvæsentlig del af afholdte udgifter vil skulle afholdes af de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører, hvorfor

krav mod entreprenører vil gøres gældende. Det er endnu ikke klarlagt, i hvilket omfang krav vil kunne gøres gældende.

I forbindelse med ejendommens opførelse er der nyetableret rørføring fra fjernvarmeværket. Udgiften hertil for afdelingen udgør i alt 3,1 mio.kr. Beløbet opkræves af fjernvarmeværket over en 10-årig periode. På vores forespørgsel oplyser administrator, at udgiften ikke er indeholdt i ejendommens anskaffelsessum. Det er administrators vurdering, at udgiften rettelig burde henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvilket vi kan tilslutte os og tager følgelig forbehold herfor, ligesom vi med baggrund i foranstående tager forbehold for den i afdelingsregnskabet under konto 401: Henlæggelseskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede saldo samt tager forbehold for indregnet værdi af ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301.”

De omtalte forhold er nærmere beskrevet i nedenstående afsnit 2.

Vi har i henhold til standarderne for offentlig revision (SOR) gennemgået udvalgte områder inden for boligorganisationens forvaltning og foretaget revision af udvalgte områder med henblik på at foretage forvaltnings- og juridisk-kritisk revision. Vi har afgivet udtalelse om, at den foretagne revision ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger. Vi har i henhold til definitionerne i SOR, med høj grad af sikkerhed, konkluderet, at dispositioner inden for de undersøgte områder er i overensstemmelse med relevante bestemmelser, love og forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Høj grad af sikkerhed giver en høj sikkerhed, men giver ikke en absolut sikkerhed for, at reglerne er overholdt.

2. Kommentarer til den udførte revision

Årsregnskaberne er opstillet i overensstemmelse med de regnskabsmæssige regler og regnskabsskemaer, der gælder for almene boligorganisationer.

Revisionen er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Til de enkelte årsregnskaber skal vi give følgende kommentarer:

2.1 Samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning

Boligorganisationen har senest ultimo 2017 indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune om anvisning af - i princippet - alle boligorganisationens lejemål i henhold til Almenboliglovens § 59. Samarbejdsaftalen indebærer, at kommunen - som led i anvisningsretten - overtager lejeledighedsforpligtelsen. Endvidere gælder, at kommunen – i forbindelse med fraflytning - garanterer for betalingen af afholdte istandsættelsesudgifter, som fraflyttere ikke har mulighed for at betale.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at de i afdelingsregnskaberne indregnede tilgodehavender hos fraflyttede lejere, jf. afdelingsregnskabernes konto 305.4 og konto 305.6 under ét i ikke uvæsentlig grad overstiger et ”forventet tilgodehavende” i lyset af indgået kommunal samarbejdsaftale. Nuværende administrator oplyser supplerende, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå det fra tidligere administrator modtagne sagsdokumentationsmateriale fuldt ud, men at det har været muligt at udarbejde fuldstændige specifikationer på lejerniveau af indregnede tilgodehavender.

Forholdet medfører, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist, ligesom nuværende administrator ikke har kunne etablere et fuldstændigt overblik på, i hvilket omfang tilgodehavenderne er overdraget til inkasso. Det er dog vurderingen, at forretningsgang om overgivelse af restancer til inkasso er realiseret i al væsentlighed. Administrator har konstateret, at en betydelig del af indregnede tilgodehavender er af ældre dato, hvorfor administrator vurderer, at tab må påregnes i størrelsesordenen 4,3 mio.kr. - i fald krav mod kommunen ikke kan gøres gældende - svarende til en afskrivningsprocent på gennemsnitligt 70%.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at det er vurderingen, at den indgåede samarbejdsaftale med Ishøj kommune om anvisning af alle boligorganisationens lejemål i henhold til Al-menboliglovens § 59 ikke fuldt ud er formuleret og praktiseret i overensstemmelse med bestemmelsen. Det kan således ikke udelukkes, at krav kan gøres gældende mod kommunen. Administrator oplyser supplerende, at ny reformuleret samarbejdsaftale med Ishøj kommune om anvisning af alle boligorganisationens lejemål i henhold til Almenboliglovens § 59 er under behandling og forventelig godkendes af Ishøj kommune i 2024. Såfremt foreliggende udkast til samarbejdsaftale godkendes af Ishøj kommune er det forventningen, at krav mod Ishøj kommune ikke søges gennemført. Som følge af foranstående tager vi forbehold for afdelingernes indregnede tilgodehavender på fraflytede lejere, jf. afdelingsregnskaberne konto 305.4 og konto 305.6.

2.2 Samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning, afdeling Solkysten

Boligorganisationen har ved allonge til foranstående samarbejdsaftale i ultimo 2019 udvidet indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune til også at omfatte den nyopførte afdeling Solkysten. I allongen henvises til Ishøj Byråds Skema A tilsagn af 6. september 2016. I tilknyttet tilsagnsskrivelse fra Ishøj Kommune af 14. september 2016 anføres, at "Ishøj Byråd har på møde den 6. september 2016 godkendt skema A-ansøgningen under forudsætning af, at lokalplan 1.75 godkendes, og at boligselskabet indgår en aftale med Kommunen om 100% kommunal anvisningsret til boligerne. Ishøj Kommune skal varsles senest 3 måneder før boligerne er klar til udlejning og hæfter tidligst for evt. tomgangsleje 3 måneder efter boligerne er indflytningsklare."

Samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59, hvor der i stk. 1 blandt andet anføres, at:

"Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker."

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at boligorganisationens indrapporterede årsregnskab for 2020 udviser lejeledighedsudgifter henført til afdeling Solkysten på i alt cirka 483 t.kr. Udgiften er, jf. 2020 årsregnskabet, godtgjort afdelingen af boligorganisationens dispositionsfond. Hertil kommer, at der, jf. modtaget notat fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab af 7. september 2021, i byggeregnskabet er indeholdt lejeledighedsudgifter i størrelsen 879 t.kr. som følge af, at byggeregnskabet opgørelsesdato flyttedes fra 1. marts 2020 til 1. maj 2020. Afdelingen har således i aflagte

års- og byggeregnskaber pr. 31. december 2020 indregnet lejeledighedsudgifter på i alt mindst 1.362 t. kr., hvoraf de 483 t.kr. er dækket af dispositionsfonden.

Tidligere har nuværende administrator oplyst på vores forespørgsel, at der er rejst begrundet tvivl om legaliteten i Skema A tilsagnsskrivelsens forudsætning om kommunens friholdelse af lejeledighedsudgiften i anførte periode under hensyntagen til Almenboliglovens § 59, hvor der, jf. foranstående i stk. 1, anføres, at kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Administrator har i den forbindelse henvist til, at forholdet er underkastet juridisk vurdering ved notat af 19. august 2022 fra advokatfirmaet Qwist & Bræmer, der understøtter antagelsen om, at Ishøj kommune har betalingsforpligtelsen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Med baggrund i foranstående har Boligorganisationen og Ishøj kommune i december 2023 indgået forlig således, at Ishøj kommune indbetaler 483.000 kr. til Boligorganisationen. Vi har i forbindelse med revisionen påset, at beløbet er tilgået Boligorganisationens dispositionsfond. På vores forespørgsel oplyser administrator, at yderligere krav antageligvis ikke vil kunne rethåndhæves, men at endelig beslutning om at gøre eventuelt supplerende krav gældende vedrørende resterende afholdte lejeledighedsudgifter endnu ikke er besluttet. Som følge af foranstående bortfalder tidligere års revisorforbehold angående de under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum indregnede lejeledighedsudgifter i afdelingsregnskabet for afdeling Solkysten.

2.3 Afdeling Kirkehaven

Nyopførelse af ejendommen, sideaktivitet

Ejendomsbyggeriet er nyopført og afdelingen er, jf. årsregnskabet for 2020, gået i drift pr. 15. februar 2017. Sælger, Ishøj kommune, betingede "grundsølget" ved, at nybyggeriet af almene seniorboliger skulle opføres oven på det på ejendommen beliggende parkeringshus. Endvidere har sælger betinget sig, at parkeringshuset fortsat i videst mulige omfang skal bevares med offentlige parkeringspladser. I den anledning oplyser administrator, at parkeringshuset i dag i alt rummer 81 pladser, hvoraf 47 pladser er dedikeret til beboerne. Udgifterne til købet af ejendommen med parkeringshus indgår i afdelingens Skema C-byggeregnskab med en samlet anskaffelsessum på i alt 10.080 t.kr.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at der er begrundet tvivl om, hvorvidt den fulde anskaffelsessum vedrørende parkeringshuset, i alt 10.080 t.kr., kan indgå i afdelingens "Ejendommens anskaffelsessum", idet der ikke umiddelbart er hjemmel i støttebekendtgørelsen til opførelse af parkeringsanlæg, hvor der fordres krav om offentlig anvendelse af parkeringsanlægget. Det er snarere antagelsen, at drift af "offentligt parkeringsanlæg" skal henføres til boligorganisationens sideaktivitet, såfremt der er hjemmel hertil.

Der er således vurderingen, at et beløb svarende til 42% $((81 - 47) / 81)$ af 10.080 t.kr., i alt 4.234 t.kr., ikke skal indeholdes i afdelingens byggeregnskab. Forholdet medfører, at afdelingens ydelsesbetaling bør nedsættes årligt med cirka 123 t.kr. Afdelingen har siden

2017, jf. denne betragtning, i alt betalt cirka 859 t.kr., som bør refunderes af boligorganisationen.

Med baggrund i foranstående har Boligorganisationen ved skrivelse af 8. december 2023 rettet henvendelse til Ishøj kommune med henblik på modtagelse af tilsynets begrundede juridiske vurdering om, hvorvidt den fulde anskaffelsessum vedrørende parkeringshuset, i alt 10.080 t.kr., kan indgå i afdelingens "Ejendommens anskaffelsessum", idet der ikke umiddelbart synes at være hjemmel i støttebekendtgørelsen til opførelse af parkeringsanlæg, hvor der fordres krav om offentlig anvendelse af parkeringsanlægget. I forlængelse af dette har Boligorganisationen i samme skrivelse af 8. december 2023 til Ishøj kommune problematiseret den tinglyste servitut om, at det alene er den juridiske ejer af parkeringshuset, som har vedligeholdelsesforpligtelsen af parkeringshuset, hvorfor Boligorganisationen her tillige efterspørger tilsynets begrundede juridiske vurdering heraf."

Konklusion

Regnskabet for boligorganisationen og afdelingerne kan ikke tages til efterretning hverken med eller uden bemærkninger. De problemer, som anføres af revisor må søges løst. Vedrørende parkeringsanlægget anfører administrator, at der kan være tvivl om dette kan betragtes som erhverv. Det foreslås, at kommunen anmoder ministeriet (styrelsen) om en udtalelse herom. De finansieringsmæssige problemer, som revisor rejser vedrørende parkeringshuset må ligeledes afklares, herunder om de vil have økonomiske konsekvenser for kommunen.

Med henblik på en løsning af de økonomiske problemer generelt, kan kommunen foreslå boligorganisationen at inddrage Landsbyggefonden. Der kan fx blive tale om en kapitaltilførsel, hvor kommunen også skal tage stilling til at bidrage .

Bilag 1

Tabellen nedenfor viser reguleringen af beløbene vedrørende opkrævning over lejen til egenkapitalen for boliger med hjemsted i kommunen, dvs vedrørende Vildtbanegård og Ishøj Boligselskab.

	Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	Dispositionsfond, kr. minimum	Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	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
1.1.2024	662	6.609	187	3.617

Tabellen nedenfor viser dispositionsbeløb pr lejemål til udlån eller tilskud

LBF-nr	Navn	År	1803.650 40. Disponibel del: Pr. lejemålsenhed	1805.290 10. Disponibel del: Pr. lejemålsenhed
0193	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	2023	4.196	534
0280	Ishøj Boligselskab	2023	2.282	203

Bilag 2 Afdelingernes nøgletal

Org-nr	Afd-nr	Navn	Afdeling	År	5201.010 1. Almene familieboliger Pr. m ²
0038	019	Sydvestens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2023	1.083
0038	020	Sydvestens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2023	961
0049	055	Boligforeningen AAB	55	2023	743
0165	012	Vridsløselille Andelsboligforening	12, Gadekæret	2023	1.022
0193	001	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård I	2023	817
0193	002	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård II	2023	874
0193	003	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård III	2023	967
0193	006	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård IV	2023	1.126
0214	023	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen	2023	1.172
0280	001	Ishøj Boligselskab	2751 Stenbjerggård	2023	767
0280	003	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	2023	1.124
0280	004	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	2023	1.216
0280	005	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten	2023	1.099
0927	951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparken	2023	1.167
0927	957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvangen	2023	1.177
		Gennemsnit af alle valgte			861
		Gennemsnit af alle valgte med værdi			861
		Lands gennemsnit (100)% 2023			788

Lejen, pr. m² i regnskabsåret

Lejen i 2023 og 2022 (den aktuelle lejestigning)

Afd- nr	Navn	Afdeling	År	5201.010 1. Almene familieboliger Pr. m ²
019	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2022	1.063
019	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2023	1.083
020	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2022	941
020	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2023	961
055	Boligforeningen AAB	55	2022	764
055	Boligforeningen AAB	55	2023	743
012	Vridsløselille Andelsboligforening	12, Gadekæret	2022	979
012	Vridsløselille Andelsboligforening	12, Gadekæret	2023	1.022
001	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård I	2022	758
001	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård I	2023	817
002	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård II	2022	823
002	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård II	2023	874
003	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård III	2022	914
003	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård III	2023	967
006	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildbanegård IV	2022	1.073
006	Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildbanegård IV	2023	1.126
023	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen	2022	1.137
023	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen	2023	1.172
001	Ishøj Boligselskab	2751 Stenbjerggård	2022	746
001	Ishøj Boligselskab	2751 Stenbjerggård	2023	767
003	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	2022	1.113
003	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	2023	1.124
004	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	2022	1.176
004	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	2023	1.216
005	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten	2022	1.078
005	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten	2023	1.099
951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparken	2022	1.144
951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparken	2023	1.167

957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvengen	2022	1.153
957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvengen	2023	1.177
	Gennemsnit af alle valgte			851
	Gennemsnit af alle valgte med værdi			851
	Lands gennemsnit (100,0)% 2022			766
	Lands gennemsnit (100)% 2023			788

Henlæggelser(årets henlæggelser på konto120 og opsparede hemlæggelser på kon 401

Org-nr	Afd-nr	Navn	Afdeling	År	5120.000 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) Pr. m ²	6401.000 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser Pr. m ²
0038	019	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	2023	91	91
0038	020	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	2023	85	380
0049	055	Boligforeningen AAB	55	2023	218	376
0165	012	Vridsløselille Andelsboligforening Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	12, Gadekæret	2023	158	193
0193	001	Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård I	2023	248	561
0193	002	Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård II	2023	217	286
0193	003	Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildtbanegård III	2023	212	266
0193	006	Vildtbanegård – Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946	Vildbanegård IV	2023	148	329
0214	023	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen	2023	107	179
0280	001	Ishøj Boligselskab	2751 Stenbjerggård	2023	134	271
0280	003	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	2023	155	274
0280	004	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	2023	118	121
0280	005	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten	2023	61	71
0927	951	Lejerbo Køge Bugt	950-0 Fasanparken	2023	110	110
0927	957	Lejerbo Køge Bugt	957-0 Fasanvengen	2023	151	237

Resultat,
over og
underskud

Resultat (Over/underskud, samt årets resultat)

Org- nr	Afd- nr	Navn	Afdeling	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
0038	019	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Baldershus	0	100	-33
0038	020	Sydkystens Boligselskab, SYD-BO	Balders Have	0	25	69
0049	055	Boligforeningen AAB	55	20	0	53
0165	012	Vridsløselille Andelsboligforening	12, Gadekæret	24	0	21
0193	001	1946 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar	Vildtbanegård I	0	0	60
0193	002	1946 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar	Vildtbanegård II	14	0	29
0193	003	1946 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar	Vildtbanegård III	13	0	57
0193	006	1946 Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar	Vildtbanegård IV	16	0	25
0214	023	Postfunktionærernes Andels-Boligforening	22, Jægerbuen 2751	22	0	56
0280	001	Ishøj Boligselskab	Stenbjerggård	17	0	-8
0280	003	Ishøj Boligselskab	2703 Ishøj Huse	0	36	182
0280	004	Ishøj Boligselskab	2704 Kirkehaven	0	83	-148
0280	005	Ishøj Boligselskab	2705, Solkysten 950-0	6	0	-79
0927	951	Lejerbo Køge Bugt	Fasanparken 957-0	0	25	-49
0927	957	Lejerbo Køge Bugt	Fasanvangen	35	0	132
		Gennemsnit af alle valgte		15	2	37
		Gennemsnit af alle valgte med værdi		18	51	37
		Landsgennemsnit (100)% 2023		23	7	37