

**Almene boligorganisationer**  
**Regnskab for boligorganisationen 2700 - Ishøj**  
**Boligselskab**

**Regnskabsperiode**  
**01.01.2013 - 31.12.2013**

<b>Boligorganisation</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Tilsynsførende Kommune</b>
<b>Boligselskabsnr.:</b> 280	<b>Administrator-nr.:</b> 9006	<b>Kommunenr.:</b> 183
<b>Navn:</b> Ishøj Boligselskab	<b>Navn:</b> Domea s.m.b.a	<b>Navn:</b> Ishøj Kommune
<b>Adresse:</b> c/o Domea s.m.b.a. Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	<b>Adresse:</b> Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	<b>Adresse:</b> Rådhuset 2635 Ishøj
<b>Telefon/Fax:</b> 76 64 64 64/76 64 64 65	<b>Telefon/Fax:</b> 76 64 64 64/76 64 64 65	<b>Telefon/Fax:</b> 43 57 75 75
<b>E-postadresse:</b> domea@domea.dk	<b>E-postadresse:</b> domea@domea.dk	<b>E-postadresse:</b>
<b>CVR-nr. (SE-nr.):</b> 14 81 14 00	<b>CVR-nr. (SE-nr.):</b> 56 71 01 16	

<b>Boligorganisationen omfatter i alt:</b>				
	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt (m <sup>2</sup> )	å lejemåls- enhed	Antal leje- målsenheder
1) Boliger	377	30.799	1	377,0
2) Erhvervslejemål	0	0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	0,0
3) Institutioner	0	0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	0,0
4) Garager/carporte	33	0	1/5	6,6
Andre lejemål	0	0	1	0,0
5) Lejemålsenheder i alt	410	30.799		383,6

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

**2700 - Ishøj Boligselskab**

**Resultatopgørelse**

**For perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013**

<b>Konto Note Specifikation</b>		<b>Regnskab 2013</b>	<b>Budget 2013 (i 1.000 kr.)</b>	<b>Budget 2014 (i 1.000 kr.)</b>
			(Ej revideret)	(Ej revideret)
<b>UDGIFTER</b>				
Ordinære udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	19.976	20	21
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	36.876	50	50
511	Personaleudgifter	0	0	50
512	2 Forretningsførelse	1.652.735	1.624	1.766
513	3 Kontorholdsudgifter m.v.	4.849	0	1
521	Revision	29.092	28	30
530	<b>Bruttoadministrationsomkostninger</b>	1.743.527	1.722	1.918
532	6 Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	55.639	18	40
533	4 Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til lands- byggefonden og nybyggerifonden	1.368.045	1.368	1.373
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	3.167.211	3.108	3.331
	<b>Udgifter i alt</b>	3.167.211	3.108	3.331
560	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>3.167.211</b>	<b>3.108</b>	<b>3.331</b>

**2700 - Ishøj Boligselskab****Resultatopgørelse****For perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013**

<b>Konto</b>	<b>Note</b>	<b>Specifikation</b>	<b>Regnskab 2013</b>	<b>Budget 2013 (i 1.000 kr.)</b>	<b>Budget 2014 (i 1.000 kr.)</b>
				(Ej revideret)	(Ej revideret)
		<b>INDTÆGTER</b>			
		Ordinære indtægter			
601	5	Administrationsbidrag	1.718.307	1.722	1.918
603	6	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer mv.)	58.028	18	40
604	4	Afdelingernes bidrag m.v til dispositionsfond og arbejdskapital	1.368.045	1.368	1.373
610		<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>3.144.380</b>	<b>3.108</b>	<b>3.331</b>
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.144.380</b>	<b>3.108</b>	<b>3.331</b>
621		Årets underskud overført til konto 805	22.831		
630		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>3.167.211</b>	<b>3.108</b>	<b>3.331</b>

**2700 - Ishøj Boligselskab****Balance****Pr. 31. december 2013**

<b>Konto</b>	<b>Note</b>	<b>Specifikation</b>	<b>Indeværende år 2013</b>	<b>Sidste år 2012 (i 1.000 kr.)</b>
<b>AKTIVER</b>				
<b><u>Anlægsaktiver</u></b>				
<b><u>Finansielle anlægsaktiver:</u></b>				
712		Garantikapital i forretningsførerselskab	3.000	3
720		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.000</b>	<b>3</b>
<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>				
<b><u>Tilgodehavender</u></b>				
721	7	Afdelinger i drift	59.579	1.248
732		Likvide beholdninger: 4. Mellemregning med Domea	8.030.660	4.975
740		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.090.239</b>	<b>6.223</b>
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.093.239</b>	<b>6.226</b>

**2700 - Ishøj Boligselskab****Balance****Pr. 31. december 2013**

<b>Konto</b>	<b>Note</b>	<b>Specifikation</b>	<b>Indeværende år 2013</b>	<b>Sidste år 2012 (i 1.000 kr.)</b>
<b>PASSIVER</b>				
<b><u>Egenkapital</u></b>				
803	8	Dispositionsfond	93.361	81
805	9	Arbejds kapital	70.158	73
<b>810</b>		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>163.518</b>	<b>154</b>
<b><u>Kortfristet gæld</u></b>				
821	10	Afdelinger i drift	7.825.685	6.052
822	11	Afdelinger under opførelse	84.060	0
825		Kreditorer	0	1
826	12	Skyldige omkostninger	19.976	19
<b>840</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>7.929.721</b>	<b>6.072</b>
<b>850</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.093.239</b>	<b>6.226</b>

## 2700 - Ishøj Boligselskab

## Faste noter

For perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2013	Budget 2013 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
502	1	<b>Mødeudgifter, kontingenter mv.</b>		
		Bestyrelses- og repræsentantskabsmøder mv.	14.976	
		BL-weekendkonf./kongresser	21.900	
		<b>Mødeudgifter, kontingenter i alt</b>	<u>36.876</u>	<u>50</u>
512	2	<b>Forretningsførelse</b>		
		Administrationsbidrag	1.547.018	
		Andre honorarer	70.810	
		Tillægsydelse	34.908	
		<b>Bidrag til boligorganisationen i alt</b>	<u>1.652.735</u>	<u>1.624</u>
513	3	<b>Kontorholdsudgifter mv.</b>		
		Kontorholdsudgifter	1.399	
		Tryksager og kontorartikler	3.450	
		<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<u>4.849</u>	<u>0</u>
533/604	4	<b>Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfonden</b>		
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. konto 803.2	88.427	
		Henlæggelse pr. lejemålsenhed kr. 231		
		2. Ydelse fra afdelinger vedr. udamortiseret lån, beboerbetalning	1.220.284	
		9. Afdelingens bidrag til arbejdskapitalen	59.334	
		<b>Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt</b>	<u>1.368.045</u>	<u>1.368</u>
601	5	<b>Administrationsbidrag</b>		
		Administrationsbidrag (kr. 4.033)	1.547.018	
		Antal lejemålsenheder:		
		Lejligheder	377	
		Garager/carporte	7	
			<u>384</u>	
		Tillægsydelse	188	
		Andre honorarer	70.810	
		Administrationsbidrag, boligorganisation	71.201	
		Revision	29.092	
		<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<u>1.718.307</u>	<u>1.722</u>
		Nettoadm. bidrag pr. lejemålsenhed	<u>4.479</u>	

## 2700 - Ishøj Boligselskab

## Faste noter

For perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2013	Budget 2013 (i 1.000 kr.)
				(Ej revideret)
603/532	6	<b>Opgørelse af nettorenteindtægt</b>		
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dag til dag	
		Anvendt rentesatser (gennemsnit):		
		Udlån	1,00%	
		Afdelingsmidler i forvaltning	0,63%	
		Dispositionsfond	0,63%	
603		<b>Renteindtægter</b>		
		Værdipapirer	150	
		Renteindtægter, forretningsfører	57.878	
		<b>Renteindtægter i alt</b>	<u>58.028</u>	<u>18</u>
532		<b>Renteudgifter</b>		
		Dispositionsfond	489	
		Mellemregning med afdelinger	55.150	
		<b>Renteudgifter i alt</b>	<u>55.639</u>	<u>18</u>
		<b>Nettorente indtægt</b>	<u>2.389</u>	
		<b>Nettorente indtægt pr. lejemålsenhed</b>	<u>6</u>	
		(svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)		

## 2700 - Ishøj Boligselskab

## Faste noter

For perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

<b>Konto Note Specifikation</b>		<b>Indeværende år 2013</b>	<b>Sidste år 2012 (i 1.000 kr.)</b>
721	7 <b>Afdelinger i drift</b>		
	Afdeling 52	59.579	
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<u>59.579</u>	<u>1.248</u>
803	8 <b>Dispositionsfond</b>		
	1. Saldo ved årets begyndelse	80.965	
	<b>Tilgang:</b>		
	2. Årets bidrag fra afdelinger	88.427	
	3. Rentetilskrivning	489	
	5. Ydelser, udamortiserede lån	1.220.284	
	<b>Afgang:</b>		
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed	-76.520	
	24. Indbetaling til Landsbyggefonden: Udamortiserede ydelser	-1.220.284	
	<b>Saldo ultimo</b>	<u>93.361</u>	<u>81</u>
	40. Disponibel del:	<u>93.361</u>	<u>81</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>243</u>	
805	9 <b>Arbejdskapital</b>		
	1. Saldo ved årets begyndelse	72.700	
	<b>Tilgang:</b>		
	3. Særlige bidrag fra afdelinger mv.	59.334	
	<b>Afgang:</b>		
	4. Årets underskud	-22.831	
	6. Bidrag til den fælles dispositionsfond i Domea	-39.046	
	<b>Saldo ved årets slutning</b>	<u>70.158</u>	<u>73</u>
	Disponibel del:	<u>70.158</u>	<u>73</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>183</u>	
821	10 <b>Afdelinger i drift</b>		
	Afdeling 3	1.941.604	
	Afdeling 51	4.966.720	
	Afdeling 53	841.050	
	Afdeling 54	76.311	
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<u>7.825.685</u>	<u>6.052</u>



**2700 - Ishøj Boligselskab****Faste noter**

For perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

<b>Konto Note Specifikation</b>		<b>Indeværende år 2013</b>	<b>Sidste år 2012 (i 1.000 kr.)</b>
822	11 <b>Afdelinger under opførelse</b>		
	Afdeling 4	84.060	
	<b>Afdelinger under opførelse i alt</b>	<u>84.060</u>	<u>0</u>
826	12 <b>Skyldige omkostninger</b>		
	Skyldigt bestyrelseshonorar	19.976	
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<u>19.976</u>	<u>19</u>

## Bestyrelsens årsberetning

### Årets resultat:

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 22.831, som er overført til arbejdskapitalen.

### Arbejdskapital:

Den disponible del af saldoen udgør pr. 31. december 2013 kr. 70.158, svarende til kr. 183 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2013 andrager kr. 2.977 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

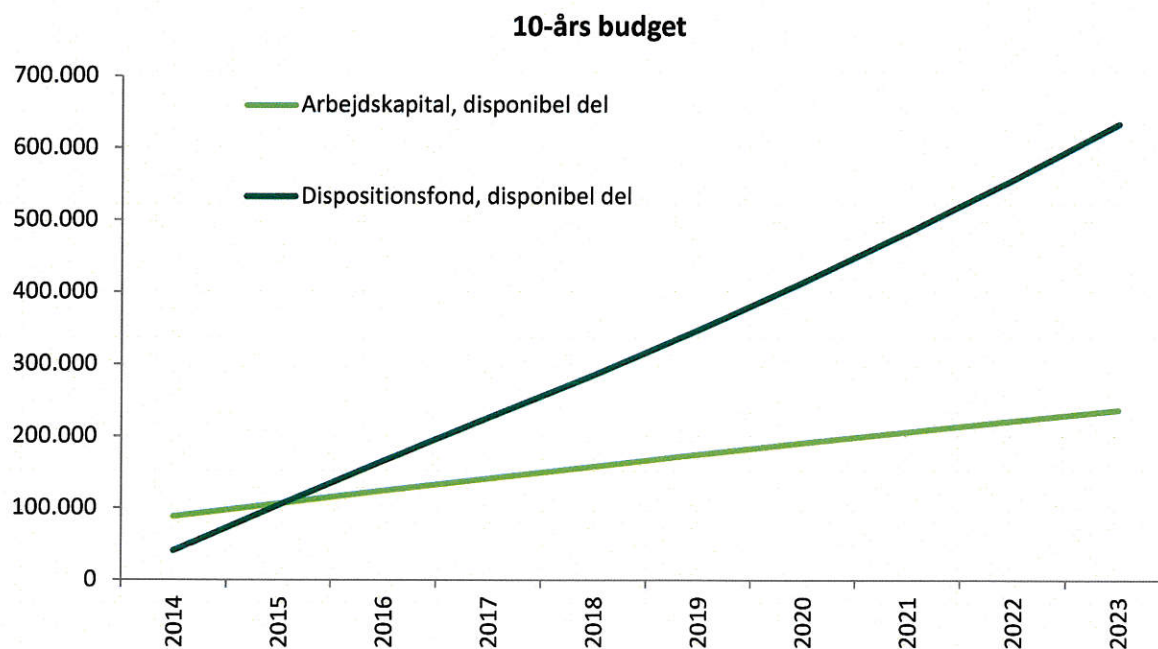
### Dispositionsfond:

Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med kr. 12.396.

Den disponible del af saldoen udgør kr. 93.361 svarende til kr. 243 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2013 andrager kr. 4.466 pr. lejemålsenhed, hvorfor der fortsat er pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

## Selskabets disponible egenkapital

I nedenstående figur vises den forventede udvikling for selskabets arbejdskapital, dispositionsfond for de kommende 10 år.



Underliggende data for ovenstående figur er indhentet pr. 2. april 2014. Der tages forbehold for dispositioner foretaget efter denne dato.

**Forrentning af midler i fælles forvaltning:**

Den andel af selskabets kapitalforvaltning, der varetages af Domea, har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 0,63% p.a. svarende til et beløb på kr. 57.878.

I henhold til lovgivningen skal afdelingernes kapital forrentes med samme %-sats som selskabets kapital, hvilket for regnskabsåret svarer til et rentebeløb på kr. 55.150.

**Opfølgning på forvaltningsrevision:**

Boligorganisationen er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger med konkrete mål.

Organisation - målsætninger og handlingsplaner for beboerdemokrati.  
*Målsætningen for beboerdemokrati er opfyldt.*

Organisation - målsætninger og handlingsplaner for personalepolitik.  
*Målsætningen for personalepolitik er opfyldt.*

Administration - målsætning og handlingsplan for udlejning/ventelister.  
*Målsætningen for udlejning/ventelister er opfyldt, da ventelisten og fraflytningsprocenten viser en positiv udvikling.*

Økonomi - målsætninger og handlingsplaner for regnskab, budget og vedligeholdelsesplaner.  
*Målsætningen for regnskab og budget er opfyldt.*

Image - målsætning og handlingsplan for kontakt til pressen.  
*Målsætningen for kontakt til pressen er opfyldt.*

Køb af serviceydelser - målsætning og handlingsplan for indkøbspolitik.  
*Målsætningen for indkøbspolitik er opfyldt.*

Forretningsførelse - målsætninger og handlingsplaner for administrativ ledelse.  
*Målsætningen for administrativ ledelse er opfyldt.*

Der vedlægges som bilag uddrag af Domeas Mål og Resultater.

---

**2703 - Søvej**

42 Almene familieboliger.

**Økonomi:**

Der er generelt en god økonomi i afdelingen.

**Årets resultat:**

Årets resultat udviser et underskud på kr. 69.504. Underskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en underskudssaldo på kr. 69.504, der budgetteres afviklet over 3 år.

Underskuddet skyldes primært, at der er udgiftsført en korrektion fra tidligere år vedrørende elmålerskabe, dette modsvares delvist af mindre forbrug på almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter end budgetteret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 240.032.

Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 471.932.

Det har ikke været nødvendigt at træbeskytte facaderne som antaget i budgettet.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2013 kr. 1.198.812 svarende til kr. 28.543 pr. lejemål.

Henlæggelserne er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelige til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelserne løbende øges, indtil de udgør kr. 35.000 pr. lejemål.

**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402):**

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 39.166, som er dækket af henlæggelse.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2013 kr. 102.756 svarende til kr. 2.447 pr. lejemål.

Indeværende års budgetterede henlæggelse udgør kr. 95.000.

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

**Tab ved lejeledighed og fraflytning:**

Årets lejetab udgør kr. 63.362, som er dækket af dispositionsfonden.

Den fremtidige udlejningssituation vurderes at være god

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 39.308, som er dækket af henlæggelse.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2013 kr. 221.827. Af disse er kr. 95.757 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2013 kr. 347.517. Indeværende års budgetterede henlæggelse hertil udgør kr. 110.000.

Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års lejetab, tab ved fraflytninger samt indeværende års budgetterede henlæggelse, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige.

**Andre henlæggelser (kto 406):**

Der er tidlige udbetalt kr. 862.500 i erstatning i forbindelse med byggesagen. Beløbet er henlagt til facadebeklædning. Der er taget prøve som ser fornuftig ud, der er derfor overført kr. 575.000 til afdelingens henlæggelser konto 401.

**Forventninger til indeværende års budget:**

Set ud fra udgiftsniveauet i dette regnskab og ud fra en vurdering af henlæggelserne på statutidspunktet, må det forventes, at der vil være balance imellem indtægter og udgifter i indeværende regnskabsår.

**Likviditet:**

De likvide midler pr. 31. december 2013 overstiger summen af saldi for henlæggelser.

---

**2751 - Stenbjerggård**

248 Almene familieboliger.  
87 Almene ungdomsboliger.

**Økonomi:**

Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Dette bør ske ved fortsat huslejeforhøjelser til dækning af øgede henlæggelser. Afdelingens likviditet vil blive forbedret i forbindelse med finansiering af den igangværende køkkenudskiftning etape 4.

Reguleringskontoen vedrørende helhedsplanen forventes anvendt til finansiering af facaderenoveringen af blok 31. 32. 33. 34 og 36.

**Årets resultat:**

Årets resultat udviser et overskud på kr. 750.162, som er anvendt til afskrivning af en del af de underfinansierede forbedringsarbejder.

Overskuddet skyldes primært, at det i budgettet afsatte beløb til ejendomsskat, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter ikke er anvendt fuldt ud, samt at det ikke har været nødvendigt at bruge hele det budgetterede beløb til afvikling af underfinansiering.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 2.193.164. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 1.984.073.

Afvigelsen skyldtes, at det har været nødvendigt at udskifte 2 styrebokse til elevatorerne samt større maskinreparation og indkøb af kost.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2013 kr. 2.290.869 svarende til kr. 6.838 pr. lejemål.

Henlæggelserne er ifølge langtidspanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelige til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelserne løbende øges, indtil de udgør kr. 35.000 pr. lejemål.

**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402):**

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 145.301, som er dækket af henlæggelse.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2013 kr. 1.620.217 svarende til kr. 4.836 pr. lejemål.

Indeværende års budgetterede henlæggelse udgør kr. 400.000.

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

**Tab ved lejeledighed og fraflytning:**

Årets lejetab udgør kr. 13.157, som er dækket af dispositionfonden.

Den fremtidige udlejningssituation vurderes at være god.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 165.645, som er dækket af henlæggelse.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2013 kr. 1.135.992. Af disse er kr. 595.136 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 31. december 2013 kr. 2.218.766. Indeværende års budgetterede henlæggelse hertil udgør kr. 400.000.

Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års lejetab, tab ved

**Andre igangværende eller søgte støtteordninger:**

Herudover modtager afdelingen huslejebidrag til delvis dækning af finansieringsudgifterne til ovennævnte renoveringssag. Afdelingen modtog første gang huslejebidrag i 2002. De første 4 år var huslejebidraget fra Landsbyggefonden uændret, svarende til en sats på kr. 60 pr. m<sup>2</sup>, årets sats svare til kr. 36 pr. m<sup>2</sup>. Derefter nedtrappes huslejebidraget løbende. Endvidere modtages der i henhold til ovennævnte støttesag årligt t.kr. 3.966 som driftsstøttelån til delvist finansiering af ovennævnte renoveringssag.

Derefter nedtrappes driftsstøttelånet løbende.

Lånet skal tilbagebetales, når det vurderes, at afdelingens økonomi tillader det.

**Forventninger til indeværende års budget:**

Set ud fra udgiftsniveauet i dette regnskab og ud fra en vurdering af henlæggelserne på statustidspunktet, må det forventes, at der vil være balance imellem indtægter og udgifter i indeværende regnskabsår.

**Likviditet:**

De likvide midler pr. 31. december 2013 svarer ikke til summen af saldi for henlæggelser. Dette skal ses i sammenhæng med den midlertidige underfinansiering af forbedringsarbejder og tilgodehavender ved fraflytninger.

Reguleringskontoen vedrørende helhedsplanen, der pr. 31. december 2013 udgør tkr. 22.237, forventes anvendt til finansiering af facaderenoveringen af blok 31, 32, 33, 34 og 36. De selvfinansierede forbedringsarbejder pr. 31. december udgør herefter tkr. 2.332.

**Igangsætning tilbagebetaling lån:**

Driftsstøttelånene skal først tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader dette.

Udarbejdet af Domea s.m.b.a.

På vegne af organisationsbestyrelsen

## **Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab**

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

#### **Til boligorganisationens repræsentantskab**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt spørgeskema. Årsregnskabet udarbejdes efter reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen revisionskonklusion herom.

##### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med kravene til regnskabsaflæggelse i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, god offentlig revisionsetik samt Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## **Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab**

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med kravene til regnskabsaflæggelse i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

### **Udtalelse om bestyrelsens årsberetning**

Vi har i henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. gennemlæst bestyrelsens årsberetning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens årsberetning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

---

Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor

---

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

### Administrators påtegning

Foranstående årsregnskab for 2013 for boligorganisationen, afdelingerne 2703, 2751, balance for 2704, samt spørgeskema er udarbejdet af Domea s.m.b.a.

Domea s.m.b.a.

Høje Taastrup, den 9. maj 2014

---

Jette Pilgaard Laursen  
Økonomichef

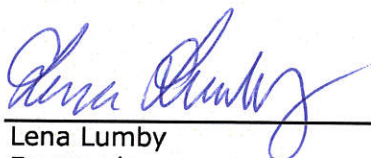
---

Merethe Chabert  
Boligøkonom

---

### Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for 2013 for boligorganisationen, afdelingerne 2703, 2751, balance for 2704, spørgeskema, samt revisionsprotokollat pr. 31. december 2013 har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.



---

Lena Lumby  
Formand

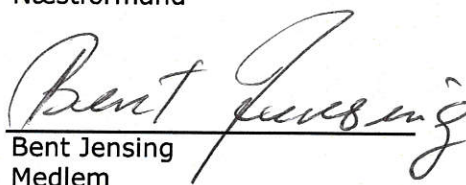
---

Bent Skov  
Næstformand



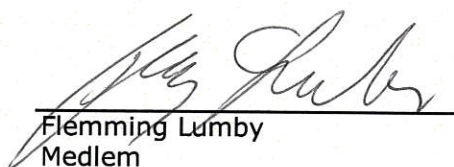
---

Flemming Borresen  
Medlem



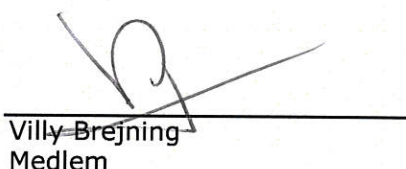
---

Bent Jensing  
Medlem



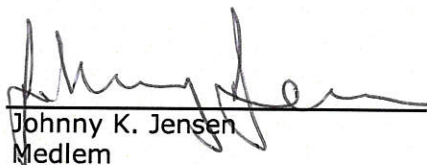
---

Flemming Lumby  
Medlem



---

Villy Brejning  
Medlem



---

Johnny K. Jensen  
Medlem

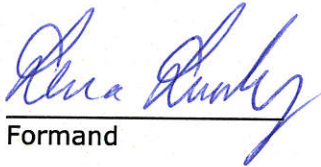
, den


---

## Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

### Repræsentantskabets påtegning

Foranstående årsregnskab for 2013 for boligorganisationen, afdelingerne 2703, 2751, balance for 2704, spørgeskema, samt revisionsprotokollat pr. 31. december 2013 har været forelagt undertegnede repræsentantskab til godkendelse.

  
Formand

  
Dirigent  
11/6 2014, den

## Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

### Almene boligorganisationer

Regnskabsperiode  
1. januar 2013 - 31. december 2013

#### SPØRGESKEMA

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende Kommune
<b>Navn:</b> Ishøj Boligselskab	<b>Navn:</b> Domea s.m.b.a	<b>Navn:</b> Ishøj Kommune
<b>Adresse:</b> c/o Domea s.m.b.a. Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	<b>Adresse:</b> Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	<b>Adresse:</b> Rådhuset 2635 Ishøj
<b>Telefon/Fax:</b> 76 64 64 64/76 64 64 65	<b>Telefon/Fax:</b> 76 64 64 64/76 64 64 65	<b>Telefon/Fax:</b> 43 57 75 75

Note	Boligorganisationen:	Ja	Nej	Irrelevant
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			x
	2. Er sædvanlige afskrivninger på driftsmidler undladt eller ændret?			x
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?			x
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)			x
1	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.	x		
	c. Løbende retssager.		x	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		x	
	e Andre forhold?		x	
2	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed?	x		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x	
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationen soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellem-regningsgæld til afdelinger?		x	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		x	

## Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Note	AFDELINGER:	Ja	Nej	Irrelevant
3	9. Er der afdelinger: a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		x	
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering	x		
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		x	
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			x
	b. Løbende retssager?			x
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			x
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?			x
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		x	
	f. Andre forhold?		x	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser?		x	
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		x	
	c. Tab ved fraflytning?		x	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		x	

### NOTER TIL SPØRGESKEMA

#### Note

- Selskabet har pr. 31. december 2013 udlånt kr. 59.580 til afdeling 27/52
- Der er anvendt kr. 76.520 af dispositionsfonden til dækning af lejetab i afdelingerne.

**Lejetab  
dækket af  
dispositions-  
fonden**

Afd.		
2703	kr.	63.362
2751	kr.	13.157

- Afdeling 2703 har pr. 31. december 2013 et opsamlet underskud på kr. 69.504, som budgetteres afviklet inden for 3 år.