



Tlf: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

## **KØGE KOMMUNE**

NOTAT OM DET REGNSKABSMÆSSIGE TILSYN  
 FOR DET OFFENTLIGT STØTTEDE BOLIGBYGGERI  
 LEJERBO, KØGE BUGT

	<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
1	TILSYNETS OMFANG.....	1
2	TILSYNETS AFRAPPORTERING .....	2
2.1	Lejerbo, Køge Bugt, regnskabsperiode 1/10 2015 - 30/09 2016.....	4
2.1.1	Revisors supplerende oplysninger .....	4
2.1.2	Generelle forhold nævnt i revisionsprotokollatet .....	5
2.1.3	Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt.....	5
2.1.4	Herudover er der i relation til tilsynet konstateret .....	6

# 1 Tilsynets omfang

Vi har valgt, at foretage vores afrapportering af gennemgangen i vores normale tilsynsskabelon.

Gennemgang er foretaget i henhold til anmodning jf. mail af 17. august 2017, hvor Køge Kommune på baggrund af deres styringsdialog mv. udtrykker bekymring for økonomien i boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt.

Vores gennemgang tager således udgangspunkt i de anførte forhold, der har givet anledning til henvendelsen. Herunder efterfølgende henvendelser vedrørende budgettvist samt flytning af formålsbestemte henlæggelser.

Vi har modtaget følgende supplerende materiale fra Køge Kommune:

- Lejerbo notat af 7. september 2017 "Status vedrørende Lejerbo Køge Bugts økonomiske situation".
- Lejerbo skrivelse af 26. juni 2017 "Budgettvist ml. Lejerbo Køge Bugt og adf. Cirkelhuset".
- Lejerbo skrivelse af 29. september 2017 "Henlæggelser og vedligeholdelse, Lejerbo Køge Bugt".
- Lejerbo, notat 21. august 2017 "Budgetstrategi 2018/19 for S259 Køge Bugt".
- Oversigt afvikling af konto 407 resultatkontoen
- Styringsrapport for Lejerbo Køge Bugt og Køge Kommune af 8. juni 2017
- Referat fra styringsdialog, Lejerbo Køge Bugt af 4. juli 2016
- Referat fra styringsdialog, Lejerbo Køge Bugt af 21. august 2017

Derudover har vi foretaget en generel gennemgang samt vurdering af følgende materiale:

Regnskaberne, obligatoriske spørgeskemaer samt bestyrelsens årsberetning og revisors protokollat for regnskabsår 2014/15 samt regnskabsår 2015/16.

Afdelingsregnskaberne er gennemgået stikprøvevist med fokus på kendte problemfyldte områder, der er således ikke tale om en fuldstændig gennemgang af afdelingsregnskaberne.

**Udover regnskaberne har gennemgangen endvidere omfattet:**

- Regnskabsmæssig behandling af henlæggelser, over/underskud samt underfinansiering

Ved gennemgangen har vi påset, at regnskaberne er aflagt i overensstemmelse med gældende regler. Herunder bl.a. om der:

- foreligger noter til regnskabets konti, som foreskrevet i driftsvejledningen.
- er sket korrekt behandling af over-/underskud
- er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for 10 år
- i bestyrelsens årsberetning eller i revisors protokollat er nævnt forhold, som der ved udførelsen af det økonomiske tilsyn skal tages hensyn eller stilling til

Vi har endvidere påset,

- at revisor har udtrykt sammenhæng mellem indestående på henlæggelseskontiene og de foreliggende vedligeholdelsesplaner
- revisors revisionspåtegning
- Bestyrelsens godkendelse

### Krydstilsyn

Generelt anbefaler vi, at Køge Kommune - i de tilfælde, hvor tilsynet med afdelinger der geografisk henhører under Ishøj kommune - indgår aftale med kommunen om det, der i "Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri" benævnes "Krydstilsyn".

- Krydstilsyn vil sige, at der sker en gensidig orientering - kommunerne imellem - omkring godkendelser og afslag i forhold til de enkelte afdelinger/boligorganisationer. Der kan med fordel anvendes det i håndbogen optrykte skema, som anfører de bestemmelser i almenboligloven og driftsbekendtgørelsen, hvor kommunen skal foretage en godkendelse, et tilsyn eller andre forhold for almene boligorganisationer.

## 2 Tilsynets afrapportering

I dette kapitel redegøres for vores struktur i denne afrapportering. Vi anvender som udgangspunkt vores standard tilsynsskabelon til afrapportering. Tilsynsskabelonen er udviklet til afrapportering af det økonomiske tilsyn på en eller flere boligorganisationer, som en del af kommunes tilsyn med støttet byggeri.

De enkelte kapitler er overordnet opdelt i afsnit således:

1. Revisors forbehold
2. Revisors supplerende oplysninger
3. Generelle forhold nævnt i revisionsprotokollatet
4. Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt
5. Herudover er i relation til tilsynet konstateret

Afsnittene vil alene fremkomme, såfremt vi finder årsag til at belyse emner herunder.

I kapitlerne vil alene blive anført revisors forbehold og supplerende oplysninger samt de forhold, som ikke er i overensstemmelse med gældende regelsæt for området.

Forholdene vil i de fleste tilfælde være vurderet egnet til forelæggelse for boligselskabets repræsentanter i forbindelse med de fremadrettede dialogmøder.

De nævnte forhold vil således efterfølgende skulle tilrettes af enten boligselskabets administration eller selskabets revisor. (Boligselskabets administration meddeler egen revisor, hvilke forhold der fremadrettet skal forholdes til).

Vi har indført en rating således, at "graden" af fejl gradueres i et rating system med henholdsvis A, B og C, hvert afsnit/emne som vi behandler vil således anføres med Rating A/B/C i overskriften, som betyder følgende:

- A  
at der vedrørende den enkelte boligorganisation er et eller flere forhold, som byrådet bør reagere på, ved at indkalde boligselskabets bestyrelse til snarligt møde for uddybning og redegørelse af nævnte forhold
  
- B  
at der fremkommer forhold, som kræver yderligere redegørelse fra boligorganisationens bestyrelse - men at dette ikke er så alarmerende, og svaret således kan kræves skriftligt og inden for 1 måned.  
Forvaltningen skal foretage opfølgning på, om besvarelserne indkommer - og hvis ikke, tage kontakt til regnskabsføreren i de enkelte boligselskaber og rykke for svar.  
Ved modtagelse bør forvaltningen forvise sig om, at alle meddelelsens punkter er besvaret i tilstrækkelig omfang, og at eventuelle krav om indsendelse af manglende materiale, oplysninger m.m. er sket, som ønsket.  
Forvaltningen bør i øvrigt forholde sig kritisk til boligselskabernes besvarelser - og gerne i umiddelbar tilknytning til modtagelsen af disse reagere, såfremt der forekommer mangler eller utilstrækkelig redegørelse i forhold til de fremsatte punkter.
  
- C  
at boligselskabets regnskaber kan tages til umiddelbar efterretning, eller at de forhold, der måtte være alene berettiger til gennemgang/drøftelse i forbindelse med Styringsdialogen, herunder eventuelle reguleringer i førstkommende regnskab.

## 2.1 Lejerbo, Køge Bugt, regnskabsperiode 1/10 2015 - 30/09 2016

Årsrapporten for boligorganisationen er i henhold til revisionsprotokollat af 13. marts 2017 revideret.

Revisionen har givet anledning til supplerende oplysninger.

Generelt har revisor på samtlige afdelinger afgivet supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen, hertil at driftsregnskaberne har medtaget de godkendte budgetter for 2015-16 samt 2016-17 og at de ikke har været underlagt revision.

De supplerede oplysning derforuden er behandlet under pkt. 2.1.1.

### 2.1.1 Revisors supplerende oplysninger

Revisionen har afgivet supplerende oplysninger til to nedenstående afdelinger i forbindelse med påtegning af driftsregnskabet 2015-16.

Lejerbo Køge Bugt kommenterer på revisors supplerende oplysninger på begge afdelinger, dertil kommentere de i årsberetningen på en supplerende oplysning på Afdeling 277-0 Mølleparken omkring negativ egenkapital, det skal hertil bemærkes at revisionen ikke har afgivet en supplerende oplysning omkring dette forhold.

#### Afdeling 957-0 Fasanvangen - Rating B (Ishøj Kommune)

Revisor anfører på s. 222 *"Som det fremgår af resultatopgørelsen, er der ikke henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning). Driftspåvirkningen udgør 1.092 kr.*

*Som det fremgår af resultatopgørelsen, er der ikke henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 1.597 kr.*

*Afdeling 957-0, Fasanvangen har pr. 30/9 2016 ikke udarbejdet 10 årig vedligeholdelsesplan, hvorfor det ikke har været muligt at foretage afstemning af budgettal til årsregnskab, samt vurdering af, hvorvidt der er tilstrækkelige midler til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder. "*

#### BDO tilsyn

Lejerbo Køge Bugt har kommenteret revisors supplerende oplysninger i årsberetningen s. 8, at de vurderer at henlæggelserne set over en årrække skønnes at være passende i forhold istandsættelse ved fraflytning samt tab ved fraflytninger.

Lejerbo Køge Bugt har dog ikke kommenteret revisors supplerende oplysninger vedrørende den manglende vedligeholdelsesplan. Afdelingen har i 2015-16 regnskabet afholdt kr. 148.164 på konto 116, som er dækket af henlæggelser. I henhold til driftsbekendtgørelsen § 64 kan henlagte midler ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til. Såfremt der ikke foreligger en vedligeholdelsesplan kan udgiften ikke dækkes af henlæggelser fra konto 401.

Det skal bemærkes at afdelingen er hjemmehørende i Ishøj Kommune.

### Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej - Rating C

Revisor anfører på s. 222 *"Ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse vil der i 2016-2017 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v."*

#### BDO tilsyn

Lejerbo Køge Bugt har kommenteret revisors supplerende oplysninger i årsberetningen s. 8, at man fremadrettet har forøget de løbende henlæggelser i afdelingen. I deres bilag 2 til budgetstrategi fremgår det at de forøger henlæggelserne fra de 234.000 i 2015-16 til 322.000 i 2016-17 og op til kr. 374.000 fra 2022-23, hvilket udgør 132 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Forholdet tages til efterretning.

## 2.1.2 Generelle forhold nævnt i revisionsprotokollatet

### Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse - Rating B

Revisor anfører på s. 224 afsnit 4.3 omkring afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse *"I forbindelse med vores revision af årsregnskaberne for afdelingerne har vi påset, at der er udarbejdet 10 års vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Endvidere har vi påset, at der er foretaget henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse i overensstemmelse med 10 års vedligeholdelsesplanen. Med mindre det fremgår af vores revisionspåtegning for afdelingerne, er vi ikke stødt på forhold, der indikerer, at der ikke foretages tilstrækkelig henlæggelse til planlagt vedligeholdelse."*

#### BDO tilsyn

Vores gennemgang har konstateret, at Lejerbo Køge Bugt er udfordret på deres henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Herunder at deres niveau for anvendelse af konto 115 er meget højt på de enkelte afdelinger, hvilket indikerer at deres vedligeholdelsesplan samt tilhørende henlæggelser ikke foreligger ajourført.

Lejerbo Køge Bugt anfører følgende i notat af 7. september 2017 afsnit 1 Afdelingsbudgetter til Køge Kommunes tilsyn: *"Vedligeholdelsesplanerne for de enkelte afdelinger vil blive gennemgået forinden budgetlægningen for at sikre, at der er taget højde for det reelle behov for vedligeholdelse samt at henlæggelserne svarer til dette. Vedligeholdelsesplanerne udarbejdes over 20 år, således at det sikres at mest muligt kan afholdes som planlagt arbejde. Der vil i den forbindelse ske en nøje gennemgang af konto 115 (almindelig vedligeholdelse) i hver enkelt afdeling, for at se, om der er systematisk brug af kontoen, frem for at planlægge arbejderne på konto 116 (planlagt vedligeholdelse)."*

Regnskabstallene viser, at de anvender konto 115 meget systematisk, dertil skal det indskræpes at vedligeholdelsesplanen skal foreligge ajourført årligt, således at man sikre at de årlige henlæggelser er passende i henhold til efterlevelse af vedligeholdelsesplanen. I Lejerbo Køge Bugts budgetstrategi 2018/19 har de ligeledes anført, at deres målsætninger på konto 120 og konto 401 ikke er opfyldt, deres målsætning er, at 15% af lejeindtægterne anvendes til henlæggelser.

## 2.1.3 Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt

### Afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej - Fordeling af omkostninger - Rating B

Revisor anfører på s. 223 afsnit 4.2 følgende i relation til afd. 134-0 *"I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har Lejerbo orienteret os om, at afdelingsbestyrelsen i afd. 134-0 har påpeget fejl vedrørende fordeling af omkostninger mellem afdelinger i Lejerbo, Køge Bugt. Som følge heraf har Lejerbo iværksat en gennemgang af foretagne fordelinger, som endnu*

ikke er afsluttet. Korrektioner, som følge af denne gennemgang, vil blive indarbejdet i afdelingsregnskaberne for 2016/17.

Vi har på denne baggrund anbefalet Lejerbo at øge fokus på kontering af bilag og på gennemgang af driftskonti, herunder budgetopfølgning. ”

### BDO tilsyn

Vi tager bemærkninger omkring fejlagtig kontering og fordeling af omkostninger mellem afdelinger til efterretning. Forholdet kan have indflydelse på de mange konstaterede forskydninger mellem budget og realiseret eksempelvis på konto 114, som kan have en stor grad af fordeling af lønomkostninger.

## 2.1.4 Herudover er der i relation til tilsynet konstateret

### Budget vs. forbrug konto 114, 115 samt 116 - Rating B

Generelt er der konstateret meget væsentlige budget overskridelser, hvilket indikere mangelfuld styring samt underbudgettering.

For at tydeliggøre problemet har vi opsamlet regnskabstallene på de relevante konti på afdelinger for regnskabsår 2014/15 samt regnskabsår 2015/16 sammenholdt med huslejobudget i nedenstående tabel.

Tabel - Renholdelse, alm. vedligeholdelse og planlagt og periodisk vedligeholdelse mv.

Afd.	Regnskab konto 114	Budget konto 114	Regnskab konto 115	Budget konto 115	Regnskab konto 116.1	Regnskab konto 116.2	Budget konto 116
134-0 år 2014/15	286.219	207.000	326.670	147.000	103.261	-90.875	280.000
134-0 år 2015/16	277.358	259.000	325.611	147.000	93.776	-93.776	183.000
154-0 år 2014/15	2.393.611	2.452.000	601.111	925.000	3.805.232	-3.805.232	2.776.000
154-0 år 2015/16	2.049.261	2.560.000	390.794	925.000	4.882.519	-4.882.519	4.211.000
224-0 år 2014/15	326.804	199.000	188.813	145.000	402.587	-402.587	417.000
224-0 år 2015/16	332.920	282.000	310.908	145.000	169.445	-169.445	746.000
277-0 år 2014/15	396.211	361.000	336.849	160.000	662.706	-335.190	590.000
277-0 år 2015/16	395.781	450.000	334.844	160.000	148.164	-148.164	420.000
277-1 år 2014/15	39.474	57.000	199.458	17.000	22.373	-17.560	76.000
277-1 år 2015/16	39.524	70.000	31.042	15.000	4.434	-4.434	16.000
285-0 år 2014/15	1.323.734	1.328.000	817.812	722.000	682.718	-682.718	20.918
285-0 år 2015/16	1.346.907	1.322.000	1.729.883	600.000	357.531	-357.531	388.000
686-0 år 2014/15	197.274	107.000	119.710	59.000	45.873	-45.783	146.000
686-0 år 2015/16	195.294	107.000	108.114	60.000	101.090	-101.090	275.000
687-0 år 2014/15	342.511	144.000	188.693	83.000	251.502	-251.502	292.000
687-0 år 2015/16	365.365	148.000	216.757	83.000	150.320	-150.320	430.000
766-0 år 2014/15	248.703	156.000	147.458	160.000	192.110	-192.110	290.000
766-0 år 2015/16	253.356	176.000	120.230	135.000	219.508	-219.508	329.000
914-0 år 2014/15	1.018.417	775.000	300.411	350.000	476.067	-364.583	0
914-0 år 2015/16	1.044.103	772.000	818.873	200.000	279.378	-279.378	228.000
950-0 år 2014/15	966.962	400.000	576.001	150.000	0	0	0
950-0 år 2015/16	376.608	427.000	235.334	150.000	165.790	-165.790	159.000
I alt	14.216.397	12.759.000	8.425.376	5.538.000	13.216.384	-12.760.095	12.114.077
Driftspåvirkning		1.457.397		2.887.376		456.289	



Alene på renholdelse har der på de to driftsår været en ikke-budgetteret driftspåvirkning på 1,457 mio. kr. På konto 114 ligger både den realiserede udgift samt budgettet meget langt fra BL's effektiviserings nøgletal, hvor der arbejdes med et nøgletal på 50 kr. pr. m<sup>2</sup> (2017-niv) afdelingernes budget for regnskabsår 2015/16 ligger i et spænd mellem 66-270 kr. pr. m<sup>2</sup> til renholdelse. Udgiften indeholder hovedsageligt lønudgifter til ejendomsfunktionærer, hvorfor budgetposten burde være meget fast. Konto 114 skal som udgangspunkt følge lønudviklingen på området med mindre særlige forhold gør sig gældende, dertil ligger der et standard nøgletal, der sigter mod at man har én ejendomsfunktionær pr. ca. 100 boliger.

På den almindelige vedligeholdelse har der været en ikke-budgetteret driftspåvirkning på 2,887 mio. kr. på de to drifts år. Det fremgår tydeligt, at Lejerbo Køge Bugt generelt har et meget højt niveau for almindelig vedligeholdelse.

Det skal anbefales at Konto 115 bruges minimalt og at vedligeholdelse og forbedringsarbejder planlægges og budgetteres på konto 116, da udgiften her er resultatneutral og modsvares af henlæggelserne på konto 120/401.

Dertil har boligorganisationen haft utilstrækkelige henlæggelser i regnskabsår 2014/15 i fire afdelinger, hvilket har medført en samlet ikke-budgetteret driftspåvirkning på 0,456 mio. kr. Dertil er det konstateret, at der er væsentlige forskydninger mellem budget og realiseret udgifter på konto 116 samlet 1,102 mio. kr., hvilket kan indikere at vedligeholdelsesplanen ikke foreligger ajourført, dertil kan forskydningen på de enkelte afdelinger skyldes ændringer i udførelsestidspunkt for de planlagte arbejder.

De budgetterede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser konto 120 ligger på flere afdelinger lavere end minimumskravet ifølge BL's effektiviserings nøgletal, hvor der arbejdes med et nøgletal på min. 100 kr. pr. m<sup>2</sup> (2017-niv).

Vi har taget til efterretning, at boligorganisationen i kraft af deres Budgetstrategi 2018/19 har fokus på de alvorlige problemer afledt af udgiftsniveauet og styring af de centrale regnskabsposter. Deres budgetstrategi indeholder dog ikke målsætninger i forhold til det fremadrettede niveau for konto 114 og konto 115 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er en klar anbefaling, herunder at man begrænser anvendelsen af konto 115 til et absolut minimum, således mindre arbejder samt uforudsete påkrævede foranstaltninger. Henlæggelserne til planlagt og periodisk fornyelser skal fremadrettet fra d. 1. januar 2018 minimum foretages i henhold til en 15-årig plan jf. Bek nr. 423 af 28/4-2017, der trådte i kraft 1. maj 2017 og kravene til planen stiger gradvist til 30 år med virkning fra 1. januar 2024. Planen og ejendommens tilstandsvurdering og vedligeholdelses- og fornyelsesplanen (PPV) skal hver 5 år undergå en ekstern granskning af en uvildig byggesagkyndig. Granskningen skal dog først være gennemført første gang inden den 1. januar 2022.

Dertil er det påkrævet, at boligorganisationen igangsætter en løbende budgetopfølgning, der sikrer at der ikke igangsættes arbejder, der ikke kan dække af budgettet. Alt andet lige skal budgetansvaret gøres mere tydelig i de respektive varmemestres jobfunktioner.

Det anbefales, at Køge kommune anmoder boligorganisationen om et samlet 10-15 års oversigtsbillede over boligselskabets og afdelingernes økonomi jfr. ovenstående retningslinjer - og indslusningsperiode for hvor lang en årrække det vil vare for at udgifter og indtægter følges ad.

Herunder anbefales det at budgetstrategien fremadrettet ligeledes behandler udviklingen i selskabets likvider.

#### **Afd. 914-0 Cirkelhuset, budgettvist og generelt - Rating B**

Vi har modtaget korrespondance angående afdelingens budgettvist vedrørende budget 2017/18, hvor afdelingsbestyrelsen ikke vil godkende budget 2017/18 samt de deraf afledte huslejestigninger.

Afdelingsbestyrelsen har ført følgende til referat *"I Afd. 914-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet ville ikke godkende driftsbudgettet, fordi de i regnskabet ikke kunne se, hvad der var brugt af udgifter på byggesagen. En beboer kræver at byggeregnskabet genåbnes"*.

Lejerbo Køge Bugt har ikke yderligere kommentarer til godkendelsen og de anser deres budget 2017/18 for retvisende.

Dertil anfører boligorganisationen følgende i forhold til huslejestigningen *"Det er ikke er usædvanligt, at nyopførte afdelinger oplever stigninger i huslejen, da der jo skal henlægges til både løbende og planlagte vedligeholdelsesarbejder"*.

Argumentet holder ikke, da der selv på nyopførte afdelinger skal foreligge en vedligeholdelsesplan, så det sikres at henlæggelserne foretages korrekt fra første drifts år.

Umiddelbart har budgettvisten udspring i, at der er mistanke omkring afholdte udgifter i driften, der reelt vedrører byggesagen og pga. deres overskridelse af den finansieringsberettigede anskaffelsessum i karensperioden reelt skal finansieres af boligorganisationens dispositionsfond. Afdelingen har realiseret væsentlige underskud i de to første drifts år og har resultatkonto med underskudsaldo på kr. -984.324 pr. 30/9-2016.

Hertil skal det bemærkes, at afd. 914-0 Cirkelhuset har anvendt kr. 755.445 på planlagt og periodisk vedligeholdelse i de to første drifts år, hvilket er uforholdsvist meget på en nybygget afdeling, som er ibrugtaget i 2014, til sammenligning var der budgetlagt med samlet kr. 228.000. Derudover er der afholdt kr. 818.871 til almindelig vedligeholdelse. Skæringsdatoen på byggeriet er d. 1/3-2014, og det høje udgiftsniveau til alm. vedligeholdelse samt planlagt og periodisk vedligeholdelse giver indikationer på en ukorrekt anskaffelsessum på ejendommen, hvor anlægsudgifter er afholdt af driftsregnskabet med underskud til følge.

Det er taget til efterretning at indregning af skraldesuget vil blive korrigeret i afdelingens driftsregnskab samlet 5,140 mio. kr., da etablering ikke er i overensstemmelse med lovgivningens regler om den 4-årige karensperiode fra skæringsdatoen jf. Almenboliglovens § 115 stk. 11 i forbindelse med overskridelse af maksimumsbeløbet.

Det anbefales, at kommunen godkender driftsbudget 2017/18 og de tilhørende huslejestigninger. Vi er bekendt med at huslejestigningen er omfattet af varsling af huslejestigning på 3 mdr., såfremt det er påkrævet i henhold til den økonomiske situation i afdelingen kan huslejestigningen udlignes over færre måneder.

Dertil anbefales det, at anmode Lejerbo om en redegørelse for hvilke arbejder, der er afholdt via driften, for at sikre at der er ikke er foretaget yderligere omgåelse af karensreglerne jf. det høje niveau for vedligeholdelsesarbejder både i form af alm. vedligeholdelse samt planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, herunder skal Lejerbo sikre at afviklingen af resultatkontoen foretages korrekt.

#### **Afd. 154-0 Søparken - Henlæggelser - Rating B**

Det er konstateret, at afdelingen har henlagt kr. 6.814.383 til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, afdelingen har dog kun budgetteret med kr. 3.500.000 for regnskabsår 2015/16.

Der kan ikke henlægges mere end budgetteret, hvorfor afdelingens driftsresultat er kr. 3.314.383 for lavt, afdelingen realiserer et samlet overskud på kr. 5.054.543 i regnskabsår 2015/16.

Dertil har afdelingen ikke håndteret resultat disponeringen korrekt, da midlerne ikke er anvendt til at nedbringe afdelingens underfinansiering.

Afdelingens væsentlige overskud skyldes indtægter i form af korrektioner vedrørende tidligere år samlet kr. 3.641.000, herunder udligning af reguleringskontoen ved LBF.

Boligorganisationen skal foranledige, at der foretages berigtigelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt resultatkontoen.

#### **Afd. 957-0 Fasanvangen - Henlægelse / resultatdisponering - Rating C (Ishøj Kommune)**

Det er konstateret, at der er henlagt mere end budgetteret på konto 120 og konto 121, der kan ikke henlægges mere end budgetteret.

Der er således sket en forkert resultatdisponering med samlet kr. 33.000 (overskud), som skulle have været overført til resultatkontoen.

Dertil er der ikke i driftsregnskabet anført niveau for konto 116, da der ikke er udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan for afdelingen. Der er dog budgetteret med henholdsvis kr. 120.000 samt kr. 40.000 for konto 120 og konto 121.

Boligorganisationen skal foranledige, at der foretages berigtigelse af henlæggelserne på konto 120 og konto 121 samt resultatkontoen.

Det skal bemærkes, at afdelingen er hjemmehørende i Ishøj Kommune.

#### **Arbejdskapitalen - Rating C**

Det anbefales at afdelingernes indbetalinger til arbejdskapitalen indstilles indtil dispositionsfonden har nået det anbefalede niveau pr. lejemålsenhed.

Boligorganisationen har reelt ikke et formål til midlerne, herunder kan afdelingerne der er pressede på økonomien spare denne omkostning i deres driftsbudget.

#### **Dispositionsfonden - Rating C**

Det anbefales at der sigtes mod, at dispositionsfonden altid står med mere end 5.655 Kr. pr. lejemålsenhed, således at afdelingerne ikke opkræves til kontoen og der således frigives midler til afdelingen.

Det er ikke rimeligt at få dispensation for reglen om at boligorganisationens dispositionsfond dækker tab ved lejeledighed - og at denne udgift blot pålægges afdelingerne, grundet ukorrekt budgettering.

Dispositionsfondens udvikling over en 10-20 årig periode skal registreres og følges med Indskud/udamortiseret lån/udlån/tilskud og det forventet tab ved lejeledighed skal budgetteres.

Dispositionsfonden udgør kr. 4.670 pr. lejemålsenhed pr. 30/9-2016.

I forhold til et oversigtsbillede af dispositionsfondens udvikling over 10-20 år, vil de også drage nytte af at kunne fastsætte, hvornår det årlige bidrag ikke længere behøver at blive

opkrævet, tillige mere kvalificeret, at kunne planlægge udlån til afdelinger, der har behov for dette.

### Likviditet - Rating C

Boligorganisationens likvide midler med tillæg af udlån til egne afdelinger overstiger pr. 30. september 2016 ikke boligorganisationens egenkapital jf. nedenstående opgørelse.

#### Likviditetsopgørelse

	Pr. 30.09 2016
Dispositionsfonden - disponibel del	4.155.619
Arbejdskapitalen	669.869
Kortfristet gæld	1.729.075
Afdelinger i drift (kortfristet gæld)	23.165.798
<b>Samlet</b>	<b>29.720.361</b>
<i>Der modsvares af følgende</i>	
Afdelinger i drift (tilgodehavender)	7.668.533
Likvider indestående i Lejerbo Danmark	20.051.629
<b>Samlet</b>	<b>29.720.162</b>

Som følge heraf efterlever boligorganisationen ikke kravet til likviditetsreglerne, der er dog tale om et mindre likvid underskud, herunder skal det dog bemærkes, at ca. 1,6 mio. kr. af Deres tilgodehavender hos lejerne i de enkelte afdelinger er overdraget til inkasso eller må forventes som tabsgivende jf. note 3 i organisationsregnskabet, hvorved der alt andet lige må forventes væsentlige tab på posten, hvilket vil udfordre likviditeten yderligere.

Boligorganisationens efterlevelse af likviditetsbestemmelserne i § 49 kræver pr. 30. september 2016 mulighed for lånefinansiering samlet 5,140 mio. kr. vedrørende det ulovligt etablerede skraldesug i afd. 914-0 Cirkelhuset. De 5,140 mio. kr. er pr. 30. september 2016 registreret som et tilgodehavende for boligorganisationen på posten afdelinger i drift samlet 7,669 mio. kr.

I henhold til driftsbekendtgørelsen § 49 stk. 1 skal dispositionsfondens og afdelingernes midler 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.

Revisor har i revisionsprotokollen bekræftet, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler.

Det anbefales at boligorganisationen er særlig opmærksom på udviklingen i deres likviditet.

### Tab på fraflytninger - Rating C

Det anbefales at boligorganisationen sikre, at der sker løbende regulering af beboerindskud, således at boligorganisationen sikre, at der anvendes det maksimale niveau af beboerindskud uden kommunalbestyrelsens godkendelse, der pt. udgør 234 kr. pr. m<sup>2</sup> i forbindelse med indflytninger.

Dette skal anbefales, såfremt det ikke allerede anvendes i styringen.

**Afvikling af resultatkontoen - Rating B**

Det er anført i note 2 til spørgeskemaet "afdelinger med underskud" at driftsunderskud afvikles budgetmæssigt over højst 3 år i henhold til § 74.

Dog er det konstateret at afviklingen af resultatkontoen i afd. 134-0 Øster Sandmarksvej, 277-0 Mølleparken samt 686-0 Ølby foretaget over 5 år.

Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo dog afvikles over højst 10 år. Det skal således oplyses i noten til spørgeskemaet herunder skal argumentet for det ændrede afviklingsniveau fremgår heraf.

Vi har stikprøvevist efterprøvet afviklingen af resultatkontoen i henhold til modtaget oversigt fra Lejerbo "Oversigt afvikling af konto 407 resultatkontoen" for regnskabsårene 2013/14, 2014/15 og 2015/16 for alle afdelinger.

Der er konstateret afvigelser mellem den oplyste afvikling af resultatkontoen samt den budgetterede afvikling i budget 2016/17 eksempelvis:

	Budget 2016/2017	Beregnet afvikling
Afd. 914-0 Cirkelhuset	93.000	108.546
Afd. 277-0 Mølleparken	130.000	141.320

Lejerbo bedes redegøre for deres sammenhæng mellem den oplyste afvikling af konto 407 samt den budgetterede afvikling i driftsregnskaberne budget 2016/17, således det tydeligt fremgår, hvorledes den budgetmæssige afvikling af resultatkontoen fremkommer.

Dertil anbefaler vi at boligorganisationens vurdering bliver tydelig for alle involverede beboerdemokrater og myndigheder. Implicit bliver budget og regnskaber godkendt både af organisationsbestyrelsen og kommunen efterfølgende.

**Resultatdisponering, underfinansiering - Rating B**

I henhold til § 74 skal overskud ved en afdelings drift anvendes til dækning af underfinansiering eller til dækning af eventuelt underskud på resultatkontoen.

*Afdeling 154-0 Søparken*, har realiseret kr. 1.740.160 i driftsoverskud, afdelingen har udelukkende et underskud efter den budgetmæssige afvikling på kr. -97.416, det resterende driftsoverskud kr. 1.642.744 skal anvendes til at nedbringe afdelingens underfinansiering, der udgør kr. 3.391.919.

*Afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej*, har realiseret kr. 349.681 i driftsoverskud, afdelingen har udelukkende et underskud efter den budgetmæssige afvikling på kr. -168.048, det resterende driftsoverskud kr. 189.633 skal anvendes til at nedbringe afdelingens underfinansiering, der udgør kr. 341.733.

Resultatdisponeringen i 2015/16 for de to afdelinger er således foretaget ukorrekt, da det samlede overskud er ført på resultatkontoen (konto 407) uden at tage højde for underfinansiering.

Boligorganisationen skal foranledige, at der foretages berigtigelse af resultatdisponeringen.

**Flytning af henlæggelser fra konto 405 til konto 410 - Rating C**

Boligorganisationen har i skrivelse af 29. september 2017 til Køge Kommune anmodet om kommunes godkendelse af, at boligorganisation delvis overfører henlæggelser fra konto 405 til konto 410 med lovhjemmel i driftsbekendtgørelsen § 41. Korrektionen foretages således, at hver afdeling maksimalt har 326 kr. pr. lejemålsenhed henlagt til tab ved fraflytninger, da boligorganisationens dispositionsfond skal dække tab ved fraflytninger over denne grænse.

Folketinget vedtog tilbage i marts 2013, at dispositionsfonden i et vist omfang skal dække tab på fraflytninger, reglen trådte i kraft pr. 1. april 2013. Hvorfor forholdet burde have været konstateret ved regnskabsaflæggelsen 2013/14.

Flytning af de samlede 3,645 mio. kr. konsoliderer de 10 afdelingers henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Ændringen kan som udgangspunkt godkendes, dog konflikter fremgangsmåden med boligorganisationens indhentede dispensation, omkring fritagelse for anvendelse af boligorganisationens dispositionsfond til netop dette formål, der indhentet på baggrund af regnskab 2014/15 og er gældende indtil boligorganisationens dispositionsfond udviser minimumsværdien.

Afdelingerne skal som følge af dispensationen selv afholde udgifterne til tab ved fraflytninger indtil boligorganisationens dispositionsfond, når den minimums værdien. Ved denne disposition fjerne man midler samtidig med at man umiddelbart mindsker de løbende henlæggelser til formålet. Boligorganisationen skal i den forbindelse være særligt opmærksomme på boliger anvist af kommunen, hvor Lejerbo Køge Bugt skal afregne direkte med Køge kommune.

Tab ved fraflytninger vil således ikke være udgiftsneutrale i driftsregnskabet, og kan medføre underskud på driften samt afledte huslejestigninger.

Det er således anbefalingen, at Køge Kommune afventer ophør af dispensationen før man godkender flytning af henlæggelser fra konto 405 til konto 410. Herunder at man anmoder Lejerbo Køge Bugt, om at beslutningen fremlægges for boligorganisationens bestyrelse til godkendelse.

**Randers, den 8. november 2017**

**BDO Consulting**