



Ishøj Boligselskab Organisationsbestyrelsen

Referat, regnskabsmøde

Dato: 16. juni 2023

Tid: Kl.10.00 -

Sted: Bestyrelseshuset, Østergården 7, 2635 Ishøj

Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Formand Maria Bundtofte, næstformand Johnny Jensen, bestyrelsesmedlem Susan Schumann, bestyrelsesmedlem Kjeld Jørgensen, bestyrelsesmedlem Elsebeth Rasmussen, bestyrelsesmedlem Birgit Nielsen, bestyrelsesmedlem Susanne Claudi, bestyrelsesmedlem Flemming Holleuffer og særlig udpeget John Olsen

Øvrige deltagere: Fra DAB; Afdelingschef Lars Østergaard, Chefkonsulent Marianne T.Jensen og udlejningschef Dennis M.Christensen.

Inviterede deltagere: Deloitte revisor Rene Hattens.

Afbud: JJ, FH

Referent: MB

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

Indholdsfortegnelse

<u>1)</u>	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	<u>3</u>
<u>2)</u>	<u>Godkendelse af referater</u>	<u>3</u>
<u>3)</u>	<u>Formanden orienterer</u>	<u>3</u>
<u>4)</u>	<u>Orientering om forhandlingsresultater af overenskomster</u>	<u>3</u>
<u>5)</u>	<u>Afklaring af bestyrelseskandidater til repræsentantskabsmødet</u>	<u>4</u>
<u>6)</u>	<u>Beslutning om indeksregulering af bestyrelseshonorar</u>	<u>4</u>
<u>7)</u>	<u>Godkendelse af selskabets årsberetning (bilag 1)</u>	<u>5</u>
<u>8)</u>	<u>Godkendelse af selskabets regnskab for 2022 (bilag 1)</u>	<u>5</u>
<u>9)</u>	<u>Godkendelse af afdelingernes regnskaber (bilag 1)</u>	<u>6</u>
<u>10)</u>	<u>Orientering om revisionens kommentarer til årsregnskaberne (bilag 1)</u>	<u>7</u>
<u>11)</u>	<u>Godkendelse af forsikringer tegnet for Ishøj Boligselskab (bilag 2 og 3)</u>	<u>11</u>
<u>12)</u>	<u>Orientering udestående drøftelser med Kommune efter styringsdialogmødet 2022.</u>	<u>12</u>
<u>13)</u>	<u>Orientering om status på udlejning (bilag 4)</u>	<u>13</u>
<u>14)</u>	<u>Tomgangstab Ishøj Boligselskab 2022-2023 (bilag 5)</u>	<u>14</u>
<u>15)</u>	<u>Orientering om beboerklagenævnssager</u>	<u>15</u>
<u>16)</u>	<u>Orientering om Afdeling Kirkehaven og udbedring af mangler</u>	<u>15</u>
<u>17)</u>	<u>Orientering udsendt siden sidste møde</u>	<u>15</u>
<u>18)</u>	<u>Fastlæggelse af næste møde</u>	<u>16</u>
<u>19)</u>	<u>Eventuelt</u>	<u>16</u>
<u>20)</u>	<u>Referat:</u>	<u>16</u>

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: Godkendt

2) Godkendelse af referater

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

Referat: ad d.15/6-23 (åbent og lukket) blev godkendt ved mødet.

3) Formanden orienterer

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Intet at tilføje

4) Orientering om forhandlingsresultater af overenskomster

Overenskomstforhandlingerne på de centrale områder for medarbejdere i selskaberne er faldet på plads i april 2023. Dansk Erhverv har forhandlet arbejdsgiversiden med de respektive faglige organisationer. Herunder følger en kort gennemgang af de vigtigste ændringer. Forhandling af den centrale lokalaftale for ejendomsfunktionærer, øvrige lokalaftaler og særaftalerne påbegyndes i maj 2023. Når disse er faldet på plads, orienteres selskaberne.

Generelt

Der er indgået 2-årige overenskomster på alle områder.

Reguleringen af lønnen pr. time:

- Pr. 1. marts 2023 reguleres med 6,00 kr. pr. time. (= 961,98 kr. pr. måned for en medarbejder på fuld tid.)
- Pr. 1. marts 2024 reguleres med 5,75 kr. pr. time. (= 911,90 kr. pr. måned for en medarbejder på fuld tid.)

Der er derudover afsat i alt 4 procentpoint over 2 år, som fordeles på forskellige måder mellem fritvalgs lønkonto og pensionsbidrag.

Nedenfor gennemgås de enkelte overenskomster.

Overenskomst for ejendomsservice (ESL)

Reguleringen af lønnen:

- Pr. 1. marts 2023 reguleres med 6,00 kr. pr. time.
- Pr. 1. marts 2024 reguleres med 5,75 kr. pr. time.

Fritvalgs lønkonto:

Beløbet beregnes som procent af den ferieberettigede løn.

- Pr. 1. juni 2023 forhøjes indbetalingen med 2 procentpoint til 7%
- Pr. 1. marts 2024 forhøjes indbetalingen med 2 procentpoint til 9%

Pension

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

- Pensionsbidraget ændres ikke. Det udgør således forsat 15%, hvoraf selskabet betaler 11% og medarbejderen 4%.

Tillæg

- Funktions, kvalifikations- og anciennitetstillæg reguleres med 3,00 kr. per måned med virkning fra 1. marts 2023.

Lønnen til lærlinge (elever):

- Pr. 1. marts 2023 reguleres lærlingelønnen med 4,5%
- Pr. 1. marts 2024 reguleres lærlingelønnen med 3,5%

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Rettelse; et punkt var glemt i dagsorden. Dette indsættes i endeligt referat. Den administrative medarbejder er ansat som funktionær uden HK overenskomst. Medarbejderen følger de øvrige ansattes regler for arbejde- og flekstid. Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

5) Afklaring af bestyrelseskandidater til repræsentantskabsmødet

Før repræsentantskabsmødet ser bestyrelsen således ud:

	Valgt af:	Valgt indtil:
Formand Maria Bundtofte	Repræsentantskabet	30.06.2023
Susan Schumann	Repræsentantskabet	30.06.2023
Birgit Nielsen	Repræsentantskabet	30.06.2023
Susanne Brockhoff Claudi	Repræsentantskabet	30.06.2023
Flemming Ehlers Jensen Holleuffer	Repræsentantskabet	30.06.2023
Næstformand Johnny K. Jensen	Repræsentantskabet	30.06.2024
Elsebeth Rasmussen	Repræsentantskabet	30.06.2024
Kjeld Jørgensen	Repræsentantskabet	30.06.2024
John Olsen (trådt ind 20.12.2022)	Bestyrelsen	2023

med DAB som administrator.

På repræsentantskabsmødet den 27. juni 2023 er følgende på valg:

Maria Bundtofte, Susan Schumann, Birgit Nielsen, Susanne Brockhoff Claudi samt Flemming Ehlers Jensen Holleuffer for 2 årig periode.

Indstilling: Bestyrelsen sikrer sig, at der er kandidater til Organisationsbestyrelsen til repræsentantskabets godkendelse.

Referat: Bestyrelsen har enstemmigt besluttet, at særligt udpeget medlem for en god ordens skyld udpeges for ét år ad gangen. Genudpeging kan finde sted.

6) Beslutning om indeksregulering af bestyrelshonorar

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der skulle ske en indeksregulering. Ifølge driftsbekendtgørelsen skal bestyrelsen hvert år tage stilling til, om bestyrelshonoraret skal reguleres. Efter tidligere

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

beslutning modtager formanden alene det fulde bestyrelseshonorar. Formanden modtog i april 2022 bestyrelseshonorar for perioden 1. januar 2021 til 31.12.2021. Der er udbetalt ialt 30.763,33 kr. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der skulle ske en indeksregulering. Ifølge driftsbekendtgørelsen skal bestyrelsen hvert år tage stilling til, om bestyrelseshonoraret skal reguleres.

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at bestyrelseshonoraret indeksreguleres for det kommende regnskabsår.

Referat: Bestyrelsen foreslår, at nyvalgte organisationsbestyrelse beslutter emnet hvert år. Bestyrelsen godkendte emnet.

7) Godkendelse af selskabets årsberetning (bilag 1)

Selskabets årsberetning skal behandles på repræsentantskabsmødet og efterfølgende sendes til kommunen.

Herunder henvises til selskabets årsberetning vedlagt i regnskabsbogen, bilag 1, Bilag sendes inden mødet.

Indstilling: Bestyrelsen godkender selskabets årsberetning.

Referat: 2023 tallene er i princippet ikke relevant for årsberetningen og forsøges fjernet. Bestyrelsen til beretningen til efterretning.

8) Godkendelse af selskabets regnskab for 2022 (bilag 1)

Regnskab og revisionsprotokollat er vedhæftet som bilag 1.

Selskabet har et underskud på 80.517 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne kan opgøres som følger:

Bestyrelsesvederlag	31.552
Mødeudgifter m.v.	17.534
Personaleudgifter	0
Forretningsførelse	1.930.687
Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	50.105
Kontorlokaleudgifter	0
Afskrivninger, driftsmidler	0
Særlige aktiviteter	0
Revision	197.946

I alt	2.227.824
--------------	------------------

Administrationsbidraget til DAB udgør eksklusiv moms 2.878 kr. (inklusive moms 3.598 kr.) pr. administrationsenhed.

Selskabet har givet tilskud fra **dispositionsfonden** på i alt 1.378.121 kr. til:

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 65.212 kr.
- Afdeling Solkysten vedrørende varmeanlæg relateret til opførelsen af byggeriet 317.139 kr.
- Afdeling Kirkehaven vedrørende lån relateret til opførelsen af byggeriet 995.770 kr.

Dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2022 719.182 kr., hvoraf 719.182 kr. er disponible.
Dispositionsfonden udgør kr. enhed 1.340 kr. og der skal derfor fortsat opkræves til
dispositionsfonden.

Dispositionsfonden ventes at være på meget lavt niveau de næste år. Der indbetales fra afdelingerne,
men selskabet står også overfor nogle økonomiske udfordringer, der ventes at svække
dispositionsfonden.

Selskabet har givet tilskud fra **arbejdskapitalen** på i alt 24.177 kr. til:

- I-pads til bestyrelsen

Herudover er overført kr. 628.956 kr. til dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december. 2022 0 kr. hvoraf -5.000 kr. er disponible. Arbejdskapitalen
udgør -9 kr. pr. enhed – og der kan derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet afdelingernes indbetalinger.

**Indstilling: Bestyrelsen godkender selskabets regnskab med henblik på endelig godkendelse på
repræsentantskabsmødet.**

Referat: Formanden spørger til hvad fejlkonteringer og diverse indkøb, foretaget af to medarbejdere,
har kostet selskabet. Bestyrelsen tog emnet til efterretning.

9) Godkendelse af afdelingernes regnskaber (bilag 1)

Afdelingernes regnskaber fremgår med bemærkninger af årsberetningen.

Nedenstående opgørelse udtrykker alene årets resultat samt resultatkontoens indestående på
statusdagen. Opgørelsen viser ikke øvrige overførsler fra resultatkontoen til driften.

Nedenstående viser årets resultat sat i forhold til lejeindtægter:

Afdeling	Årets resultat	Afvigelse op mod årets husleje angivet i %
Stenbjerggård	-648.020	-3%
Søvej Huse	714.683	19%
Kirkehaven	-255.854	-6%
Solkysten	-371.696	-4%
I ALT	-560.887	

Nedenstående viser resultatkontoens niveau ved regnskabsafslutning:

Afdeling	Resultatkonto 2022	Resultatkonto 2021	Resultatkonto 2020	Resultatkonto 2019
Stenbjerggård	-551.151	326.869	1.716.640	1.950.487

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

Søvej Huse	782.311	102.628	220.654	250.621
Kirkehaven	-342.089	-135.235	-131.914	-35.313
Solkysten	-683.246	-311.550	620.380	0
I ALT	-794.176	-17.289	2.425.760	2.165.795

Indstilling: Bestyrelsen godkender afdelingernes regnskaber.

Referat: Bestyrelsen godkendte regnskaberne.

10) Orientering om revisionens kommentarer til årsregnskaberne (bilag 1)

Revisionsprotokollat er vedlagt som **bilag 1**, revisionsprotokollat bagerst i regnskabsbogen. Revisionen havde følgende kommentarer til selskabets og afdelingernes årsregnskaber:

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 regnskabsafleggelsen 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:

Risiko for tab på tilgodehavende hos nuboende og fraflyttede lejere Tilbagebetaling, lejeledighedsudgift, afdeling Solkysten	3.605 (483)
Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivitetsafdeling angående parkeringsanlæg	736
Inddækning af merudgifter vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten	2.947
I alt	t.kr. 6.805

Tab på tilgodehavender på nuboende og fraflyttede lejere, 3.605 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.

I den forbindelse kan det nævnes, at tilsynet har oplyst, at boligorganisationen ikke er meddelt 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 tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen".

I lyset af boligorganisationen potentielle betydelige tab, jf. foranstående tabsopgørelse, anbefales, at boligorganisationen ansøger tilsynet om dispensation, jf. foranstående bestemmelse.

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

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.2, udvidet indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning af ledige lejemål til også at omfatte lejemål i afdeling Solkysten. Da samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59 er der rejst begrundet tvivl om, hvorvidt

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

boligorganisationen skal afholde de lejeledighedsudgifter, som boligorganisationens dispositionsfond i 2020 har inddækket, i alt 483 t.kr. Det er således vurderingen, at det snarere er Ishøj kommune, der har en godtgørelsesforpligtelse qua den indgåede samarbejdsaftale.

Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivitetsafdeling angående parkeringsanlæg, 736 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 736 t.kr., som bør refunderes afdelingen af boligorganisationen.

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

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

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

Boligorganisationen har, jf. foranstående opstilling, et potentielt tab i størrelsesordenen 6,8 mio.kr., som ikke er indregnet i årsregnskaberne, idet endelig afklaring af problemstillingernes art og omfang endnu ikke foreligger fuldt ud belyst som følge af, at administrator netop har overtaget administrationen. Dette forhold indebærer yderligere, at opgørelsen er behæftet med betydelig risiko. Forholdet bevirker, at revisor - som følge af problemstillingernes betydelighed og manglende tilstrækkelige revisionsbevis - i henhold til revisionsstandarderne ikke udtrykker nogen konklusion om boligorganisationens årsregnskab. Uagtet dette er det vurderingen, at boligorganisationen må påregne betydeligt tab hvorfor følgende opstillinger kan udarbejdes:

Boligorganisationens regnskabsførte egenkapital	719
Indregning af foranstående potentielle tab	(6.805)
Egenkapital efter korrektion, i alt	(6.086)

Følgende korrigerede balance kan herefter udarbejdes, summarisk

Aktiver

Indestående i DAB	<u>19.378</u>
Aktiver, i alt	19.378

Passiver

Egenkapital efter korrektion, i alt	(6.086)
Gæld til afdelinger i drift	23.289
Kreditorer	<u>2.175</u>
Passiver, i alt	19.378

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

Boligorganisationens økonomiske stilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 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. Dog fremhæver administrator, at bestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe med et kommissorium om at gennemgå konstaterede emneområder, hvor tidligere administrator umiddelbart synes at have udvist administratorsvigt. Emnerne koncentrerer sig blandt andet om de forhold, som anføres i nærværende revisionsprotokollats afsnit 2.

Arbejdsgruppens arbejde er - efter det oplyste - netop igangsat, hvorfor der endnu ikke foreligger en afrapportering herom.

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

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 at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed."

Vedrørende afdeling Stenbjerggård er følgende forbehold tillige indarbejdet:

"Grundlag for konklusion med forbehold

Afdelingen har i 2021 har fået Byrettens medhold vedrørende udarbejdet vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejde ekstrabetaling vedrørende forbrugsårene 2013-2016. Nuværende administrator oplyser, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materialer om, hvorvidt alle lejemaal er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsvandregnskab 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

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen vurderes at have afholdt ikke uvæsentlige udgifter af udbedringsmæssig karakter siden nybyggeriets færdiggørelse og at udgifterne efter det oplyste er 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 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 de i

afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter ligesom vi tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto 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 526.691 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

I ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301 er indregnet lejeledighedsudgifter på mindst i alt 879 t.kr. Der er efterfølgende opstået begrundet tvivl om, hvorvidt dette beløb rettelig burde afholdes af Ishøj kommune, idet kommunen jf. aftale har anvisningsretten til afdelingens beboelseslejemaal jf. Almenboliglovens § 59, hvor der jf. stk. 1 anføres, at kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

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 retteligt burde henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvilket vi kan tilslutte os.

Vi kan tilslutte os den begrundede tvivl om, hvorvidt indregnede lejeledighedsudgifter under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum er retvisende og tager følgelig forbehold herfor lige som vi med baggrund i foranstående tager forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter, tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt tager forbehold for indregnet værdi af ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301."

De omtalte forhold er nærmere beskrevet i revisionsprotokollatet under afsnit 2.

Indstilling: Bestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning.

Referat: René Hattens fremlagde revisionsprotokollatet. Bestyrelsen tog protokollatet til efterretning.

11) Godkendelse af forsikringer tegnet for Ishøj Boligselskab (bilag 2 og 3)

Ishøj Boligselskabs forsikringer er placeret i forbindelse med et EU-udbud pr. 01.10.2020 for en 3-årig periode med ret til forlængelse i yderligere 2x1 år.

Som forsikringsmægler er der indgået aftale med Willis Towers Watson I/S (WTW)

Delaftale 1: Kombineret bygnings-, løsøre- og ansvarsforsikring er placeret ved Købstæderne.

Delaftale 2: Autoforsikringer er placeret Gjensidige.

I forbindelse med forespørgsel på ønske om at rykke forfaldsdato fra 1.10.2023 til den 1.7.2023 fremkom Willis med følgende tilbud;

Aftale at Købstæderne ændrer hovedforfald. Der udover gives en rabat på 10% allerede pr. nu mod at acceptere optionen på en forlængelse på 2 år dvs. forsikringen skal være ved Købstæderne frem, til 01.07.2025. Alternativ flytter Købstæderne som ønsket hovedforfald, hvorved policen udløber pr. 01.07.2023, men ingen præmie reduktion.

Den nuværende præmie er kr. 642.670, med en rabat på 10% medfører det en præmie på kr. 578.403. Vores tidligere samarbejdsaftale er indgået og underskrevet af Domea.dk, hvorfor vi vel rettelig bør lave en ny, jeg vedhæfter oplæg til denne. For god orden skyld, vil jeg nævne, at aftalen ligeledes omfatter gennemførelse af EU-udbud.

Den nævnte aftale blev aldrig godkendt af Ishøj Boligselskab eller underskrevet, men Willis var af denne opfattelse, og selskabet fik derfor den lovede rabat.

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

DAB havde som udgangspunkt tænkt at gå i udbud med Codan, da DAB har et stort samarbejde med dette forsikringselskab, som benyttes af størstedelen af de administrerede selskaber. DAB har dog netop haft et andet boligselskabs forsikringer i udbud, og her var Codan ikke konkurrencedygtige. På den baggrund anbefales det, at Ishøj Boligselskab forlænger aftalen med Købstæderne, således der opnås en rabat på 10 pct., som anses for værende det klart bedste tilbud, som ville kunne opnås på nuværende tidspunkt.

Som bilag vedhæftes ny samarbejdsaftale samt bygnings-skadeoversigt.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende forlængelse af forsikringsaftale frem til 1.7.2025.

Referat: Bestyrelsen godkendte forlængelsen af forsikringsaftalen.

12) Orientering udestående drøftelser med Kommune efter styringsdialogmødet 2022.

På styringsdialogmødet den 15. december 2022 blev det aftalt, at DAB og Ishøj Kommune afholdte et særskilt møde omkring påpegede udfordringer, som er anført i selskabets revisionsprotokollat for 2021. Arbejds-mødet mellem Ishøj Kommune som tilsynsførende og DAB blev afholdt den 25. januar 2023.

På bestyrelsens møde den 3. marts 2023 blev givet en orientering fra mødet.

Nedenfor en kort status på punkter, der blev drøftet på mødet;

1. Parkeringskælder i Kirkehaven, herunder deklaration om brugen af parkeringsanlæg i forbindelse med salg af grund og godkendelse af byggeriet.

DAB orienterede om problematikken omkring sideaktivitet og problemstillingen omkring ejerforholdet, hvor beboerne betaler for offentlige parkeringspladser.

Det som skal opnås ved den fremadrettede aftale, er for det første at boligafdelingen overholder loven/sideaktivitetsbekendtgørelsen. Det er revisor som har påpeget, at man mener, at det nuværende setup *ikke* er lovligt. For det andet, så skal boligafdelingen sikres bedst muligt økonomisk, men det er fortsat en forudsætning, at den løsning vi kommer frem til er i overensstemmelse med loven, og kan godkendes af revisor.

Det blev aftalt, at DABs juridiske afdeling kommer med et forslag til en konstruktion, der opfylder lovkrav og fremsender til Kommunen for nærmere stillingtagen.

DAB juridiske afdeling har undersøgt og drøftet mulige konstruktioner med både advokat og revisor. Når endelig forslag er afklaret fremsendes dette til Kommunen samt til Organisationsbestyrelsen for videre drøftelse.

2. Lejeledighed i Solkysten i forbindelse med nyopførelse.

Ishøj Kommune erkendte, at Kommunen ikke har overholdt lovkrav idet Kommunen i skema A havde krævet, at Kommunen har 100 % anvisningsret for Ishøj Boligselskab afdeling Solkysten, men samtidig krævet at afdelingen hæfter for de første 3 måneders lejeledighed. Dennis M. Christensen havde udarbejdet en beregning for alle førstegangs lejemål, samt hvor meget DAB vurderer lejetabet beløber sig til. Kommunen er indstillet på, at tilbagebetale tabet, men nævnte at man er indstillet på at betale det halve af det beløb, som blev nævnt. Såfremt dette afvises af Ishøj Boligselskab er Kommunen nødsaget til at gennemgå samtlige forhold. Organisationsbestyrelsen afviste på sit møde den 3. marts Kommunens forslag, men ønsker en hel tilbagebetaling.

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

Kommunen blev efterfølgende forelagt Organisationsbestyrelsens beslutning, men har senest i mail af 7. juni efterlyst DABs udarbejdede endelige opgørelse på tabet, idet dette var blevet forelagt. Der skrives yderligere i mailen "inden en evt. mindelig løsning af sagen kan drøftes."

3. Samarbejdsaftale omkring udlejning.

DAB har fremsendt udkast godkendt af bestyrelsen til Ishøj Kommune med ønske om nogle ændringer. Kommunen og DAB gennemgik flere af punkterne, og Elsebeth Ditlevsen oplyste, at hun ville tage sagen med tilbage til byrådet.

Kommunen fremsendte 24. februar 2023 deres forslag til allonge til en udlejningsaftale og fastholdt her deres nuværende regler bl.a. *Krav på istandsættelse af boligen ved fraflytning skal modregnes i beboerinskuddet før eventuelle huslejerestancer.*

DAB har på denne baggrund indgået samarbejde med BL og en række andre boligselskaber beliggende i Ishøj Kommune om en fælles rammeaftale, som vil blive præsenteret for Ishøj Kommune. Udlejningschef Dennis M. Christensen vil på mødet redegøre for seneste nyt. Endelig blev sagen om risiko for tab af tilgodehavende for nuboende og fraflyttede lejere på 3.776.000 kr. drøftet. Størstedelen af tilgodehavender tilhører afdeling Stenbjerggård. DAB har ved nærmere gennemsyn erfaret, at dette beløb er et reelt tab. Sagen er blevet drøftet med Landsbyggefonden (LBF) og DAB ved et uformelt møde. LBF stillede sig positive indstillet for at yde støtte til dette tab. Imidlertid afventes ny lovgivning på området, og først når dette er på plads, kan DAB søge på vegne af Stenbjerggård om støtte. Indtil da vil beløbet fortsat fremgå som tilgodehavender i regnskabet.

Imidlertid skal det også undersøges nærmere, om tabet delvis skyldes Kommunens afregning af fraflyttere.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog emnet til efterretning.

13) Orientering om status på udlejning (bilag 4)

Der har i året 2022 være lidt flere fraflytninger i selskabet med en procentsats på 8,68% med 46 flytninger, mod 7,74% eller 41 flytninger i 2021. (Tal for 2023 dækker det første kvartal)

Afdeling	2020		2021		2022		2023	
	Antal	Pct	Antal	Pct	Antal	Pct	Antal	Pct
5401 Stenbjerggård	47	14,03%	26	7,76%	27	8,06%	6	1,79%
5402 Søvej Huse	4	9,52%	0	0,00%	8	19,05%	2	4,76%
5403 Kirkehaven	4	8,51%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
5404 Solkysten	28	26,42%	15	14,15%	11	10,38%	2	1,89%
Hovedtotal	83	15,66%	41	7,74%	46	8,68%	10	1,89%

I vedlagte bilag kan man se antal fraflytninger samt årsagen hertil for de enkelte afdelinger.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Punktet bliver behandlet under pkt.14.

Bestyrelsesmøde den 16.
juni 2023

14) Tomgangstab Ishøj Boligselskab 2022-2023 (bilag 5)

Fra sommer 2022 til og med maj måned 2023 er opstået en række tomgangstab som følge af personalemæssige udfordringer.

I perioden har en række boliger henligget på ejendomskontoret, i afventning på en klarmelding til genudlejning.

I samme periode har nogle enkeltværelser afventet en afklaring om trinette-køkkener, og har dermed også afventet klarmeldinger til genudlejning.

De personalemæssige udfordringer har desværre både ramt ejendomskontoret og DAB i perioden, da der har været tale om skift af driftsleder på ejendomskontoret og skift af boligrådgiver i DAB.

Derfor er der ikke blevet fulgt op på klarmeldinger af de berørte boliger, og der har kun i begrænset omfang været fulgt op fra DABs side med rykkere til ejendomskontoret.

For at undgå en tilsvarende problematik en anden gang, har DAB i februar 2023 meldt ud til ejendomskontoret, at man fremover vil følge den almindelige fremgangsmåde i DAB; at der allerede ved opsigelse af boligerne fastsættes en genudlejningsdato fra DABs side, og kun i undtagelsestilfælde skal ejendomskontoret reagere – f.eks. hvis man ved, at istandsættelsen af den ledige bolig vil trække ud.

Processen indtil februar 2023 har været, at genudlejningen afventede en klarmelding fra ejendomskontoret, i overensstemmelse med den praksis DAB overtog fra tidligere administrator og ejendomskontoret.

Da DAB bliver opmærksom på, efter februar 2023, at der er et problem med afventende genudlejninger, reageres der prompte, og alle de berørte boliger er nu under genudlejning.

DAB erkender, at der kunne have sket en bedre opfølgning under processen, ved at rykke ejendomskontoret.

Omvendt burde ejendomskontoret have sikret tilbagemeldinger på de ledige boliger, så genudlejning kunne iværksættes.

Ingen af delene er sket, med baggrund i de personalemæssige udfordringer og personaleskift, der er sket.

Udlejningschef Dennis M. Christensen vil på mødet redegøre yderligere for tabet ligesom **bilag 5** med de berørte boliger vil blive omdelt på mødet sammen med økonomisk konsekvens.

Indstilling: Bestyrelsen afventer redegørelse fra DAB og tager øvrige ovennævnte til efterretning.

Referat: Bestyrelsen blev forelagt emnet om situationen hvori IB og DAB er enige. Bilag udleveret af DAB som opgørelse over det lejetab der efter Deres opfattelse er opstået. IB er ikke sikre på, at det udleverede bilag giver det fulde overblik over det totale lejetab og afventer en detaljeret liste inkluderet datoer for processen. DAB tilbød at "slå halv skade" men det er bestyrelsen som

udgangspunkt ikke tilfreds med. Bestyrelsen mener fortsat, at uanset hvor fejlene beror/opstået, at ledelsesansvaret ligger hos DAB. Fmd. i Kirkehaven har fremsendt materiale til emnets behandling. Bestyrelsen besluttede ikke, at færdigbehandle emnet førend det fuldstændige overblik er modtaget.

MTJ og DMC samt SS forlod

mødet

15) Orientering om beboerklagenævnssager

Der har i perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 været 1 sag i beboerklagenævnet. Sagen omhandlede klage over forbrugsregnskab. Idet lejer ikke havde svaret på henvendelse fra beboerklagenævnet, blev sagen lukket.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Fmd. har adspurgt til beboerklagenævnet om kopi af afgørelser i kommunen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

DAGSORDEN LUKKES

16) Orientering om Afdeling Kirkehaven og udbedring af mangler

Entreprenør Dansk Boligbyg har i foråret udført slut udbedring i en del lejemål jf. den reklamation der var lavet i forbindelse med 5 års eftersynet. Lejemålene er dog efterfølgende gennemgået, og revner i vægge og lofter, som var markante er nu blev udbedret. Mindre revner blev afslået fra Dansk Boligbyg og flyttet til at ske over driften i forbindelse med istandsættelse ved aflevering.

Der har i forbindelse med udbedringen været en bekymring i afdelingen for det praktiske, idet alle møbler og skabe skulle rykkes ind på midten af lejemålet. Derfor blev det besluttet, at betale for hjælpe til beboerne, idet der er tale om seniorboliger. Dette afstedkom, at de fleste boliger valgte at få ryddet lejemålene og få udbedret de udpegede revner.

Efter udbedringen er der foretaget en gennemgang af lejemålene af driften samt af de udvendige reklamationer af DAB byggechef Steen Ejsing og forholdene blev fundet i orden.

Afdelingsbestyrelsen udtrykte ligeledes tilfredshed med det udførte.

På denne baggrund og efter aftale blev den nedskrevne garanti på 2 % udbetalt. Beløbet der resterende var på 7.803.600 kr.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

17) Orientering udsendt siden sidste møde

Følgende orienteringer er sendt siden sidste møde:

1. [Nyt fra DAB's bestyrelse](#)
2. [God selskabsledelse](#)
3. [Status på ekstern granskning](#)
4. [Årlig revisionserklæring om persondata og oplysning om anvendte underdatabehandlere](#)
5. [Revisionserklæring](#)
6. [Systemleverandører med databehandleraftaler](#)
7. [DAB's anvendelse af digital post](#)
8. [Nye rammeaftaler om teknisk rådgivningsbistand](#)

18) Fastlæggelse af næste møde

Indstilling: Bestyrelsen fastlægger dato for budget møde eventuelt i uge 38.

Referat:

19) Eventuelt

20) Referat: