



Svendborg
Kommune

Notat

Økonomi
Økonomi og Indkøb

Ramsherred 5
5700 Svendborg

www.svendborg.dk

29. november 2012

Regnskabsgennemgang - almene boligorganisationers regnskaber for 2011

Acadresagsnr: 12/33869

Notat oprettet af Martin
Svane

Dir. Tlf.: 6223 3201
okrmas@svendborg.dk

Indledning.....	2
1) Sammenfattende vurdering af regnskaberne	3
2) A.P. Møller Kollegiet.....	4
3) Cama-Kollegierne Svendborg	5
4) Svendborg Andels-Boligforening	6
5) Andelsboligforeningen i Bregninge	8
6) Svendborg Boligselskab af 16. januar 1945.....	9
7) Boligselskabet BSB Egebjerg	10
8) BOFYN-Skårup	11
9) Seniorbofællesskabet Højmarken	12



cittaslow - Svendborg



Indledning

Regnskaber fra de almene boligorganisationer m.v. med udlejningsvirksomhed i Svendborg Kommune skal efter lovbekendtgørelsen *forelægges kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang med henblik på at påse, om boligorganisationen og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig og i øvrigt opfylder de herom gældende regler.*

Regnskaberne for de almene boligorganisationer, som har aflagt regnskab for regnskabsår 2011, er blevet gennemgået af administrationen med henblik på behandling i Byrådet den 18. december 2012.

Regnskabsgennemgangen varetages af Økonomi- og Indkøb under Direktørområdet Økonomi.

Der foretages en kritisk gennemgang af de enkelte regnskaber, og der tages blandt andet stilling til, om underskud afvikles planmæssigt og om henlæggelserne til forskellige formål er tilstrækkelige.

Generelt gælder, at boligselskabernes regnskaber er revideret i overensstemmelse med de særlige regler herfor, og at revisionen almindeligvis ikke giver anledning til kritiske bemærkninger eller forbehold.

Gennemgangen af regnskaberne vil indgå i den tilbagevendende styringsdialog kommunen og boligorganisationerne imellem jævnfør "styringsreform af den almene boligsektor".



1) Sammenfattende vurdering af regnskaberne

Gennemgangen af regnskaber og revisionsprotokollater viser, at det er udfordrende for de almene boligorganisationer at sikre langsigtet økonomisk balance.

Det er fortsat således, at et flertal af afdelinger i de almene boligorganisationer har god sammenhæng i økonomien og beskedne tab som følge af udlejningssituationen.

Udlejningsproblemer i et afgrænset udsnit af afdelinger og boligtyper synes vanskelige at afhjælpe uden ekstraordinær indsats og midler.

For almene familieboliger med udlejningsvanskeligheder er igangværende helhedsplaner for Hømarken og evt. kommende planer i boligorganisationen BSB-Svendborg væsentlige bidrag i forhold til afhjælpning. Virkningen af disse planer bør følges nøje.

Situationen for ungdomsboligorganisationerne generelt må betegnes som kritisk og langsigtet uholdbar. Situationen vanskeliggøres af, at de uddannelsessøgende har oplevet et stigende udbud af alternative muligheder i andre typer af udlejningsboliger.

Kommunen og ungdomsboligorganisationerne vil, som en naturlig del af styringsdialogen, tage problemstillingen med udlejningsvanskeligheder for ungdomsboliger særskilt op med henblik på fastlæggelse af en overordnet strategi for hele kommunen.



2) A.P. Møller Kollegiet

Regnskabsår: Kalenderåret 2011

A.P. Møller-Kollegiet består af 99 boliger i én afdeling.

Kollegiets administration og økonomiske drift varetages af egne ansatte.

Revisor er Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Kollegiet er en selvejende ungdomsboligorganisation opført af fondsmidler og et kommunalt tilskud. Kollegiet modtager derfor ikke offentlig støtte til driften.

Der stilles ikke de samme krav til regnskabsaflæggelsen, som de almene boliger er underlagt. Der aflægges i stedet regnskab efter årsregnskabsloven. Kommunen fører derfor ikke tilsyn efter lovbekendtgørelsen for det almene boligbyggeri.

Regnskabet for A.P. Møller-Kollegiet indgår i denne sag, fordi kommunen har givet et indskud på t.kr. 392 i forbindelse med opførelsen.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.

Regnskabet viser et overskud på t.kr. 438, som overføres til dispositionsfonden, der herefter udgør t.kr. 1.512.

Boligorganisationen oplyser, at den har modtaget støtte fra "Den A.P. Møllerske Støttefond" på t.kr. 2.000 til nye vinduer.

Det bemærkes, at boligorganisationen ikke beretter om udlejningsvanskeligheder.

Afsluttende kommentarer vedrørende A.P. Møller Kollegiet

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



3) Cama-Kollegierne Svendborg

Regnskabsår: Kalenderåret 2011

Boligorganisationen består af 460 boliger i én afdeling. Hertil kommer 3 erhvervslejemål.

Administration og økonomisk drift varetages af boligorganisationens eget kontor beliggende i Svendborg.

Revisor er KPMG C. Jespersen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Boligorganisationen

Resultatet for boligorganisationen er et underskud på t.kr. 116, som dækkes af arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden, som ultimo udgør t.kr. 9.729, er reduceret med t.kr. 1.204 i regnskabsåret. Reduktionen skyldes tab som følge af udlejningsvanskeligheder. Landsbyggefonden har meddelt krav på en, endnu ikke opgjort, andel af nettoprovenuet ved salget af 124 boliger i 2007.

Afdelingen

Afdelingens regnskab udviser et overskud på t.kr. 665, som overføres til resultatkonto, der herefter udgør t.kr. 901.

Boligorganisationen oplyser, at tab som følge af udlejningsvanskeligheder fortsat er stigende. I regnskabsåret er udgifter til lejetab opgjort til t.kr. 2.290, hvilket er t.kr. 692 større end året før.

Boligorganisationen oplyser, at tendensen i 2012 tyder på svagt forbedring af udlejningsprocenten. Der tages dog et tydeligt forbehold for holdbarheden af denne tendens.

Boligorganisationen arbejder fortsat på løsning af problemet med overkapacitet. Det oplyses, at Landsbyggefonden er inddraget i dette arbejde.

Afsluttende kommentarer vedrørende Cama-Kollegierne

Det konstateres, at udlejningssituationen er et fokusområde, hvor opmærksomheden skal fastholdes. Boligorganisationen overvejer initiativer til afhjælpning.

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



4) Svendborg Andels-Boligforening

Regnskabsår: Kalenderåret 2011

Boligorganisationen består af 2.252 boliger fordelt på 23 afdelinger. Hertil kommer 5 erhvervslejemål og 8 institutioner.

Administration og økonomisk drift varetages af boligorganisationens eget kontor beliggende i Svendborg.

Revisor er PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Det bemærkes, at revisionsprotokollatet hverken indeholder henstillinger eller kritiske bemærkninger, men der gives en række oplysninger og anbefalinger primært vedr. behov for øgede henlæggelser til "tab ved fraflytning", "istandsættelse ved fraflytning" og "vedligeholdelse og fornyelser".

Boligorganisationen tilkendegiver i det indsendte materiale, at der ved budgetlægningen for 2013 igen vil være øget fokus på afdelingernes henlæggelser.

Boligorganisationens regnskab

Boligorganisationen har i regnskabsåret et overskud på t.kr. 2.625, som tilgår arbejdskapitalen.

Det disponible indestående på dispositionsfonden opgøres til t.kr. 0 sammenholdt med t.kr. 5.575 ved udgangen af 2010. Væsentligste årsag til reduktionen er tilskud til afdelinger med udlejningsvanskeligheder og medfinansiering af helhedsplan i afdelingerne 14 og 16. Udgifter og reservationer til sidstnævnte udgør samlet t.kr. 10.349.

Boligorganisationen har en arbejdskapital på t.kr. 5.876 sammenholdt med t.kr. 7.295 ved udgangen af 2010. Der er sket overførsel fra arbejdskapitalen på t.kr. 4.044 til dispositionsfonden.

Betragtet under ét er disponibel dispositionsfond og arbejdskapital reduceret med t.kr. 6.994. Når der ses bort fra medfinansiering af helhedsplan i afdelingerne 14 og 16, er der tale om samlet stigning på t.kr. 3.355.

Boligorganisationens økonomi er udfordret af væsentlige udgifter til afdelinger med udlejningsvanskeligheder og medfinansiering af helhedsplan, men bortset fra engangsudgifter til sidstnævnte går tendensen i retning af øget konsolidering.

Afdelingerne

22 afdelinger ud af 23 har overskud i regnskabsåret. Der er én afdeling med opsamlet underskud til afvikling.

Boligorganisationen oplyser, at der gennem året har været stigning i antallet af ledige lejemål. De ledige lejemål har været koncentreret i afdeling 16, hvor der er en forventning om, at den fysiske reovering vil medvirke til afhjælpning af udlejningsproblemet.



I afdeling 13 oplyses udlejningsvanskeligheder at være afhjulpet ved at nedsætte huslejen i de største lejligheder finansieret ved tilskud fra dispositionsfonden.

Kraftvarmeværket

Regnskabet viser et underskud på t.kr. 2.367, der er afsat som et tilgodehavende i balancen. Underskuddet fordeles i 2012 til forbrugerne (lejerne) af energi.

Håndværkerafdelingen og Renovationsafdelingen

Håndværkerafdelingen har i regnskabsåret et underskud på t.kr. 81, der er dækket af konto for henlæggelser.

Renovationsafdelingen udviser et overskud på t.kr. 237, der er overført til konto for henlæggelser.

Afsluttende kommentarer vedrørende Svendborg Andels-Boligforening

Det konstateres, at udlejningssituationen fortsat er et fokusområde, hvor opmærksomheden skal fastholdes. Der er taget konkrete initiativer til afhjælpning.

Spørgsmålet om tilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne tages op i forbindelse med styringsdialogen.

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



5) Andelsboligforeningen i Bregninge

Regnskabsår: Kalenderåret 2011.

Boligorganisationen består af 20 boliger i en enkelt afdeling.

Administration og økonomisk drift varetages af Svendborg Andels-Boligforening.

Revisor er PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Det bemærkes, at revisionsprotokollatet ikke indeholder henstillinger eller kritiske bemærkninger.

Boligorganisationen

Boligorganisationen har et overskud på t.kr. 29 som tilgår arbejdskapitalen.

Afdelingen

Afdelingens regnskab udviser et overskud på t.kr. 22, som anvendes til afvikling af underfinansiering.

Der berettes ikke om udlejningsvanskeligheder.

Afsluttende kommentar vedrørende andelsboligforeningen i Bregninge

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



6) Svendborg Boligselskab af 16. januar 1945

Regnskabsår: Kalenderåret 2011

Boligorganisationen består af 46 boliger fordelt på to afdelinger med henholdsvis 21 og 25 boliger beliggende på Hyrdebjerg og Falkenbjerg.

Administrationen varetages af forretningsførerorganisationen Domea med hovedkontor i København og regionskontor i Svendborg.

Revisor er BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Boligorganisationen

Regnskabet for boligorganisationen viser et overskud på t.kr. 176, som tilføres arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden udgør ved udgangen af regnskabsåret t.kr. 2.898, hvoraf t.kr. 1.532 er disponibel. Der er ikke pligt til at foretage yderligere henlæggelser.

Afdelingerne

Den ene afdeling har et beskedent underskud i regnskabsåret, der finansieres af henlagte midler på resultatkonto.

Den anden afdeling har overskud i regnskabsåret, der tilgår resultatkontoen.

Boligorganisationen beskriver økonomien som generelt god i begge afdelinger.

Boligorganisationen konstaterer, at begge afdelinger har behov for at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser. Henlæggelserne er dog tilstrækkelige til de kommende års udgifter.

Der berettes ikke om udlejningsvanskeligheder.

Afsluttende kommentarer vedrørende Svendborg Boligselskab af 16. januar 1945

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



7) Boligselskabet BSB Egebjerg

Regnskabsår: Kalenderåret 2011

Boligorganisationen BSB Egebjerg består af 183 boliger fordelt på 2 afdelinger.

Administrationen varetages af forretningsførerorganisationen Domea med hovedkontor i København og regionskontor i Svendborg.

Revisor er BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Boligorganisationen

Regnskabet for boligorganisationen viser et overskud på t.kr. 29, som tilgår arbejdskapitalen, der herefter udgør t.kr. 438.

Det disponible indestående på dispositionsfonden opgøres til t.kr. 1.572 sammenholdt med t.kr. 988 ved udgangen af 2010. En væsentlig årsag til stigningen er tilgang af ydelser fra udamortiserede lån. Der er ikke pligt til at foretage yderligere henlæggelser.

Afdelingerne

Begge afdelinger har overskud i regnskabsåret, der anvendes til nedbringelse af underfinansiering på forbedringsarbejder og overførsel til konto for opsamlet resultat. Begge afdelinger har nu overskud til budgetmæssig afvikling.

Boligorganisationen beskriver økonomien som generelt god i begge afdelinger.

Boligorganisationen konstaterer, at begge afdelinger har behov for at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser. Henlæggelserne er dog tilstrækkelige til de kommende års udgifter.

Udgifter til lejetab udgør t.kr. 76. Boligorganisationen beretter ikke om udlejningsvanskeligheder, hvad angår familieboliger. En vis tomgang konstateres i de ældreboliger, der visiteres af kommunen.

Afsluttende kommentarer vedrørende BSB Egebjerg

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



8) BOFYN-Skårup

Regnskabsår: Kalenderåret 2011

Boligorganisationen, som er selvejende, består af 29 ældreboliger i én afdeling.

Der administreres efter en særlig bekendtgørelse om administration af ældreboliger, der afviger fra det lovgrundlag de almene boligorganisationer er underlagt.

Administration og økonomisk drift varetages af BO-FYN Boligfonden, som er beliggende i Odense Kommune.

Revisor er Dansk Revision Odense, Registreret revisionsaktieselskab.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet viser et overskud på t.kr. 103, som tilgår tabs- og vindingskontoen, der herefter udgør t.kr. 220.

Boligorganisationen beretter ikke om udlejningsvanskeligheder.

Afsluttende kommentarer vedrørende BOFYN-Skårup

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.



9) Seniorbofællesskabet Højmarken

Regnskabsår: Kalenderåret 2011.

Boligorganisationen består af 14 boliger i én enkelt afdeling.

Administration og økonomisk drift varetages af OK-Bolig A/S, som er beliggende i Frederiksberg Kommune.

Revisor er Grant Thornton, Revisionspartnerselskab.

Revisionen af regnskabet har ikke givet anledning til forbehold.

Boligorganisationen

Boligorganisationen har et regnskabsmæssigt resultat på kr. 0.

Afdelingen

Afdelingens regnskab udviser et overskud på t.kr. 1 som tilgår henlæggelserne.

Boligorganisationen beretter ikke om udlejningsvanskeligheder.

Afsluttende kommentar vedrørende Seniorbofællesskabet Højmarken

Det indstilles, at Byrådet tager regnskabet til efterretning.