HOLBÆK KOMMUNE

Notat

Dato: 4. juli 2021
Sagsb.: Frank Avaldorff Jensen
Sagsnr.: 21-003941
Dir.tlf.: 72367958
E-mail: frjen@holb.dk

Kritisk gennemgang af boligregnskab 2020 for 510 - Fjordstjernen – Isefjords Allé 25 - 27

Holbæk Kommune har gennemført en kritisk gennemgang af regnskabet for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 i henhold til Friplejeboliglovens §91 stk. 3, samt bekendtgørelse om drift, udbud og afhændelse af friplejeboliger. Det behandlede materiale omfatter regnskab inkl. revisionspåtegning og revisionsprotokollat. Regnskabet er udarbejdet efter bekendtgørelse af lov om friplejeboliger og omfatter boligerne knyttet til Fjordstjernen (ikke servicearealer).

Revisionen har påtegnet regnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold. Revisionen fremhæver, at der i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om friplejeboliger er medtaget godkendte budgetter i regnskabet. Budgetterne har ikke været underlagt revision, hvilket ikke er tillagt nogen væsentlig betydning ved kommunens kritiske gennemgang.

Regnskabet omfatter 84 boliger på samlet 7.067 kvm. med støtte efter friplejeloven, der administreres af Vestsjælland Almene boligselskab. Huslejen er fastsat til 1.184 kr. pr. kvm. pr. 31.12.2020, uændret fra 2019.

Regnskabet udviser er overskud på 67.475 kr. I forhold til budgettet er de største afvigelser vedr. afdelingens energiforbrug (elektricitet og varme), hvor udgifterne ligger ca. 130.000 kr. lavere end budgettet på 750.000 kr. De ekstraordinære poster udviser et merforbrug på 100.000 kr. vedrører et indgået forlig og et mindreforbrug på 114.128 kr. vedr. korrektion af el og varme fra 2019. På indtægtssiden er indtægterne på linie med budgettet og er positivt påvirket af at der ikke har været tomgang af lejemål i 2020. Der hensættes i regnskabet svarende til budgettet. Generelt er der god balance mellem indtægter og udgifter.

Jævnfør årsberetningen er der fortsat fokus på energioptimering af ejendommen og der planlægges indført LED-belysning i 2021. Kommunen anerkender det fortsatte fokus på rentable energiløsninger, der kan holde huslejeniveauet nede fremadrettet.

Af revisionsprotokollatet fremgår, at ejendommens ejer skal tinglyse en servitut om, at ejendommen er omfattet af friplejeboligloven og at der er indført et pantsætningsforbud, jf. Lov om friplejeboliger §65a. Pantsætningsforbuddet gælder for såvel eksisterende friplejeboliger som friplejeboliger, der er godkendt etableret efter lovens ikrafttræden d. 1. juli 2015. Kommunen skal som tilsynsmyndighed henstille til at tinglysningen bliver foretaget hurtigst muligt.

Konklusion af gennemgangen

Det er kommunens vurdering på baggrund af regnskabet for 2020 inkl. revisionspåtegning og det tilhørende revisionsprotokollat, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Der opfordres til fortsat fokus på effektiv drift, herunder på rentable energiløsninger, der kan holde huslejeniveauet nede fremadrettet.

Tinglysning af servitut skal bringes i orden hurtigst muligt.

§ 91. Friplejeboligleverandøren skal for boligerne hvert år udarbejde et årsregnskab, der skal give et retvisende billede af aktiver og passiver samt resultatet af driften. Årsregnskabet omfatter ikke servicearealet. Driftsoverskud skal anvendes til dækning af underskud fra tidligere år eller til underfinansiering af forbedringer og vedligeholdelsesarbejder gennemført efter etablering af friplejeboligerne. Underfinansiering af forbedringer, der som følge af § 48, stk. 4, ikke har kunnet udløse forbedringslejeforhøjelse, kan dog ikke dækkes af driftsoverskuddet. Driftsoverskud, der ikke anvendes som nævnt i 3. pkt., og driftsunderskud skal afvikles over højst 3 år.

Stk. 2. Regnskabet revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor. Revisionen skal foretages i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik.

Stk. 3. Årsregnskabet skal inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning sendes til lejerne. Hvis der er beboerrepræsentation i friplejeboligerne, sendes årsregnskabet dertil. Samtidig indsendes årsregnskabet til kommunalbestyrelsen til kritisk gennemgang og til Landsbyggefonden. Hvis regnskabet ikke er korrekt, eller hvis det viser, at driften ikke er forsvarlig, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om at bringe forholdet i orden.

Stk. 4. Hvis friplejeboligleverandøren ikke efterkommer kommunalbestyrelsens påbud efter stk. 3, eller hvis kommunalbestyrelsen konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for friplejeboligernes drift, skal den straks foretage indberetning til Sundhedsstyrelsen.

Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse på friplejeboliger, hvortil der ikke ydes eller har været ydet offentlig støtte.