

## Notat

---

### **Kritisk gennemgang af boligregnskab 2019/2020 for Kildehaven A/S (cvr. nr. 31467918)**

Holbæk Kommune har gennemført en kritisk gennemgang af regnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 i henhold til Fripøleboliglovens §91 stk. 3, samt bekendtgørelse om drift, udbud og afhændelse af fripøleboliger. Det behandlede materiale omfatter regnskab inkl. revisionspåtegning og revisionsprotokollat. Regnskabet er udarbejdet efter bekendtgørelse af lov om fripøleboliger og omfatter boligerne knyttet til Kildehaven (ikke servicearealer).

Revisionen har påtegnet regnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold. Revisionen fremhæver, at der i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om fripøleboliger 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 42 boliger på samlet 3.304 kvm. med støtte efter fripøleloven, der administreres af Kildehaven A/S. Huslejen er fastsat til 1.163,13 kr. pr. kvm. og har været uændret siden 2017/2018, hvor den blev øget med 3,5%.

I forhold til budgettet er de største afvigelser vedr. posterne elektricitet og varme for fællesarealer samt administrationsudgifter, hvor regnskabet udviser et mindreforbrug. Modsat udviser vedligeholdelse et merforbrug i forhold til budgettet. På indtægtsiden er indtægterne på linie med budgettet og er positivt påvirket af en lav tomgangsprocent. Generelt udviser regnskabsåret 2019/20 god overensstemmelse mellem den opkrævede husleje og de afholdte udgifter inkl. henlæggelser med et overskud på 52.300 kr. og afvikling af tidligere års underskud med 41.902 kr. Tidligere års negative resultatsaldo er således ændret til et overskud på 52.300 kr.

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

Under særlige forhold i revisionsprotokollatet bemærkes, at der kun er én medarbejder, der kan disponere over betalinger i banken. Den manglende funktionsadskillelse øger risikoen for tilstedeværelse af fejl, herunder fejl som følge af besvigelser. Revisionen anbefaler direktionen i videst muligt omfang at implementere kompenserende kontroller mhp. at forebygge eller afdække fejlmuligheder i forbindelse med den manglende funktionsadskillelse. Kommunen kan tilslutte sig revisionens anbefaling. I forbindelse med revisionen af Kildehaven A/S bemærker direktionen, at det som følge af selskabets størrelse ikke er muligt at implementere funktionsadskillelse, og at det er direktionens opfattelse, at der trods de begrænsede kontrolmuligheder er etableret en forsvarlig organisation.

**Konklusion af gennemgangen**

Det er kommunens vurdering på baggrund af regnskabet for 2019/2020 inkl. revisionspåtegning og det tilhørende revisionsprotokollat, at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Der opfordres til fortsat fokus på effektiv drift og sparsommelig adfærd, 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 forbedringslejerforhøjelse, 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.