

Postfunktionærernes Andels-Boligforening
v/FA09
Stationsparken 24, 2. th.
2600 Glostrup

Vedrørende omdannelse af den selvejende institution Øresundskollegiet til en almen afdeling under Postfunktionærernes Andels-Boligforening.

1. Generelt

FA09 har på vegne af den selvejende institution Øresundskollegiet anmodet Landsbyggefondens om en driftsøkonomisk vurdering af institutionen, til brug for en omdannelse af kollegiet til en almen afdeling under Postfunktionærernes Andels-Boligforening.

18. august 2019

OD.2019.0214

Kollegiet omfatter 1025 boliger med et boligareal på 44.135 m², samt 1 erhvervslejemål med et areal på 440 m².

Landsbyggefonden har vurderet driftsøkonomien på baggrund af det modtagne regnskab 2017/18. Regnskabet er opstillet i henhold til gældende kontoplan for en almen boligorganisation og dens afdelinger. Det modtagne afdelingsbudget er aflagt i komprimeret form, som beboerbudget.

Bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner § 3.

Landsbyggefonden har ikke:

- gennemgået den juridiske konstruktion af institutionen
- gennemgået de juridiske dokumenter ved omdannelsen
- besigtiget ejendommen

Landsbyggefonden skal gøre opmærksom på, at fonden ikke yder særlig driftsstøtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved deres etablering som almene afdelinger, herunder har væsentlige udækkede byggetekniske behov. Fonden kan dog yde støtte, hvis en afdeling efterfølgende er kommet i økonomisk balance eller hvis væsentlige byggetekniske behov, konstateret ved etableringen, er dækket.

2. Driftsøkonomisk vurdering

Driftsresultat

Årets resultat udgør et overskud på 108.504 kr., der overføres til resultatkontoen. Opsamlet underskud på konto 407 Resultatkontoen udgør herefter -639.045 kr.

Efter omdannelse skal årets resultat og negativ saldo på resultatkontoen disponeres og afvikles i henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen.

Driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 3 og § 77.

Lejeniveau

Lejeindtægten for boligerne udgør i regnskabet 37.188.924 kr., og ved det oplyste boligareal på 44.135 m² kan lejen beregnes til 842 kr. pr. m².

I lejeindtægten er indeholdt udgift til antenne og internet på i alt 1.799.713 kr. Når der tages højde herfor, udgør den beregnede leje ca. 802 kr. pr. m².

Lejeindtægt for erhverv på 440 m² har i regnskabsåret udgjort 91.462 kr.

I det modtagne budget 2018/19 er lejeindtægter ikke vist opdelt. De samlede lejeindtægter udgør i alt 38.225 t.kr.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

De opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør 30.235.376 kr., svarende til 29.269 kr. pr. lejemålsenhed ved de oplyste 1.033 lejemålsenheder. Årets henlæggelse udgør 6.229.346 kr., og i 2018/19 budgetteres med en henlæggelse på 1.197.000 kr.

Efter en omdannelse skal henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan.

Driftsbekendtgørelsens §§ 63 og 64.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Der er ikke opsparet henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. I regnskabsåret er der ikke konteret udgifter til istandsættelse ved fraflytning på konto 117.

Efter omdannelse skal udgifter til istandsættelse ved fraflytning fremgå af konto 117, og dækkes af opsparede henlæggelser fra konto 402-404. Fra 2019/20 er der budgetteret med en henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (B-ordning) på 1.747 t.kr. Der skal fremadrettet budgetteres med passende henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Driftsbekendtgørelsens § 65.

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytninger

De opsparede henlæggelser udgør 73.657 kr. Årets udgift til tab ved lejeledighed der udgør 98.563 kr. er blevet driftsført. Årets udgift til tab på fraflyttere på 22.318 kr. er blevet dækket af opsparede henlæggelser. Der budgetteres ikke med henlæggelser fremadrettet.

Som udgangspunkt skal tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger over et vist beløb efter en omdannelse dækkes af boligorganisationens dispositionsfond. Der skal fremadrettet budgetteres med passende henlæggelser til tab ved fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen.

Driftsbekendtgørelsens §§ 43 og 65.

Forbedringsarbejder

Forbedringsarbejder udgør i alt 134.919.195 kr. og lån vedrørende forbedringsarbejder udgør 124.907.371 kr. Således er der en underfinansiering på forbedringsarbejder på 10.011.824 kr. Underfinansiering på forbedringsarbejder skal budgetteres afviklet over 10 år. Der er i regnskabsåret afskrevet 1.042.000 kr. Det fremgår, at igangværende forbedringsarbejder egenfinansieres. Afsluttede forbedringsarbejder er lånefinansierede og her er der en overfinansiering på 175.841 kr.

3. Andre regnskabsmæssige bemærkninger og oplysninger

Regnskabsaflæggelse

Efter omdannelse skal regnskabet opstilles efter reglerne i driftsbekendtgørelsens kapitel 16.

Efter den almene kontoplan kan udgifter/indtægter til internet og antenne ikke være en del af lejeindtægten på konto 201.2. Der skal udarbejdes selvstændigt regnskab/budget, og eventuelle udeståender skal være en del af balancen. Internettet/antennen kan dog være en del af lejen på konto 201.1, hvis "internettet/antennen" er placeret på fællesområder.

Lejeindtægter fra depotrum og antenneplads skal fremadrettet konteres på konto 201.6 Kældre m.v.

Ejendommens finansiering

Efter omdannelse skal ejendommens anskaffelsessum anføres som den oprindelige totale faktiske anskaffelsessum (konto 301), og altid balancere med de modsvarende passiver (konto 408-11).

Anskaffelsessummens oprindelige finansiering er omfattet af indbetalingspligt til dispositionsfonden. Det medfører, at afdelingen skal indbetale udamortiserede prioritetsydelse til dispositionsfonden i boligorganisationen og Landsbyggefonden.

Almenboliglovens § 20, driftsbekendtgørelsens § 41, samt regulativ om indbetaling til Landsdispositionsfonden og Nybyggerifonden.

Forvaltning af likvide midler

De likvide midler består af en bankbeholdning på 1.991.058 kr. Efter omdannelse vil midler, der indgår i en almen boligorganisations fælles forvaltning, være omfattet af Landsbyggefondens garantiordning. Afdelingsmidler, der forvaltes af en almen boligorganisation, skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler.

Driftsbekendtgørelsens § 52.

Bidrag til Landsbyggefonden

Efter en omdannelse er boliger bidragspligtige til Landsbyggefonden, hvis ibrugtagelsesåret er før 1970. Ved omdannelse af selvejende institutioner til almene boliger er ibrugtagelsesåret lig med det år, som boligerne oprindeligt er taget i brug. Ibrugtagelsesåret er oplyst at være 1974.

Kopi af dette brev er sendt til kommunen.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Linda Vråe