

27. januar 2015

## Kontaktoplysninger

Peter Pervez Abbas  
Konsulent

T 33 63 11 13

F 33 63 10 11

ppa@kab-bolig.dk

## Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Nøgletal for forvaltningsrevision er et redskab til organisationsbestyrelser og forretningsførere til brug for den årlige forvaltningsrevision.

Nøgletallene består af 11 tabeller fordelt på følgende temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejeudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger)
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder)
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager)
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær)

Samlet giver disse tabeller et overblik over boligorganisationens udvikling generelt, men også ift. sparsommelighed, produktivitet og effektivitet jf. Driftsbekendtgørelsens § 70, stk. 2.

Organisationsbestyrelsen kan, på baggrund af nøgletallene, udvælge et eller flere af temaerne som fokusområder og målsætninger for de kommende år.

### Tema om økonomiske nøgletal

Generelt for disse nøgletal gælder, at de hentes fra dette og to tidligere regnskabsår.

#### **Tabel 1: Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)**

Tabellen viser saldo på konti 210 og 407 pr. m<sup>2</sup> for 3 regnskabsår.

Konto 210 er årets underskud og konto 407 er det opsamlede resultat (både over- og underskud).

Et opsamlet underskud vises som et positivt beløb på konto 407

Et opsamlet underskud/overskud skal normalt afvikles over tre år.

**Tabel 2: Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)**

Denne tabel viser huslejeudviklingen pr. m<sup>2</sup> for familieboliger for 3 regnskabsår.

Her kan det anbefales, at sammenligne boligafdelingerne med KAB-statistikken, som kan findes på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

**Tabel 3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)**

Tabel 3 viser henlæggelser pr. m<sup>2</sup> for 3 regnskabsår.

Konto 120 viser, hvor meget der henlagt i året, mens konto 401 viser, hvor meget der er akkumuleret henover året.

Som tommelfingeregulering kan man sige, at konto 401 bør være 2 til 3 gange større end konto 120.

Niveauet for henlæggelser afhænger dog af bygningernes ibrugtagningssår og bygningstype.

Her kan det også anbefales, at sammenligne boligafdelingerne med KAB-statistikken, som kan findes på [www.kab-faellesskabet.dk](http://www.kab-faellesskabet.dk) under menuen "værktøjer".

**Tabel 4: Tab ved fraflytning (konto 130)**

Tab ved fraflytning er opgjort pr. lejemålsenhed over 3 regnskabsår.

Ifølge driftsbekendtgørelsen dækker boligorganisationens dispositionsfond de beløb der overstiger 316 kr. pr. lejemålsenhed (2014) af en afdelings udgifter til tab på fraflytning.

Ved et lejemål på 70 m<sup>2</sup> svarer dette til ca. til 4,5 kr./m<sup>2</sup>.

**Tabel 5: Drifts- og administrationsudgifter**

Tabel 5 viser udviklingen i drifts- og administrationsomkostninger for de seneste 3 regnskabsår pr. lejemålsenhed.

Konto 501- 530, fratrukket konto 512, svarer til det bidrag, der opkræves i afdelingerne til dækning af bruttoadministrationsudgifterne i boligorganisationen.

Konto 512 dækker administrationsudgifter til KAB.

På Konti 114 og 119 er boligafdelingernes drifts- og administrationsudgifter lagt sammen.

Konto 114 dækker driftsudgifter til bl.a. ejendomsfunktionærer (løn, arbejdsskadeforsikring, sociale ydelser, godtgørelse m.v.) samt drift af ejendomskontor.

Konto 119 dækker diverse udgifter i afdelingerne, som f.eks. udgifter til kursus, BL-gebyrer. Dette kan i nogle tilfælde også være indeholdt i boligorganisationens bidrag til afdelingerne.

***Tabel 6: Administration, drift, vedligehold og forbedring pr. bolig/m<sup>2</sup>***

Denne tabel omfatter summen af konto 110, 111, 112.1, 114, 115, 124.8, 118, 119, 125, 126 samt 127, 128.

Disse konti udgør boligafdelingernes samlede udgifter til administration, drift, vedligehold og forbedringer pr. boligkvadratmeter.

**Tema om udlejning og ventelister**

***Tabel 7: Udlejninger***

Tabel 7 viser antallet af udlejninger fordelt på boligafdelinger for 3 regnskabsår. Disse er desuden opdelt på familie-, ældre- og ungdomsboliger.

Endvidere er den procentuelle difference mellem 1. og 3. år vist (Diff. (%)).

***Tabel 8: Ventelister/Anvisning***

I Tabel 8 vises boligafdelingernes anvisninger - dvs. fra hvilken venteliste de indflyttede er anvist fra. Dette omfatter et regnskabsår og er opgjort på den "almindelige" venteliste, oprykningsventelisten, fleksibel venteliste, andet, bytte, og kommunal anvisning. Desuden omfatter tabellen kun almene familieboliger.

***Tabel 9: Tomgangsmåneder***

Tabel 9 viser antallet af tomgangsmåneder for 3 regnskabsår.

Tomgangsmåneder er det antal måneder en bolig har lejeledighed, udover de første 3 måneders naturlige liggetid.

**Tema om beboerklagenævnssager**

***Tabel 10: Beboerklagenævnssager***

Tabel 10 viser antallet af beboerklagenævnssager for 3 regnskabsår. Denne opgørelse er den samme, der anvendes i styringsdialograpporten.

Opgørelsen viser antallet af afgjorte sager samt antallet af sager, boligorganisationen har vundet.

## **Tema om Personaleadministration**

### ***Tabel 11: Personaleomsætning***

Tabel 11 viser personaleomsætningen i boligorganisationen for 3 regnskabsår.

I rækken "antal medarbejdere" er antallet af fuldtidsansatte medarbejdere i boligorganisationen.

I den efterfølgende række er antallet af lejemålsenheder pr. medarbejder opgjort. Dette er et normeringstal.

### ***Tabel 12. Sygefravær***

Tabel 13 viser sygefravær opgjort på sygedage i procent af det samlede antal dage medarbejderne har været ansat i løbet af regnskabsåret.

Dette giver en sygefraværprocent for henholdsvis kort sygefravær (under 14 dage) og langt sygefravær (over 14 dage).

### **Øvrige bemærkninger**

Under "Øvrige bemærkninger" er der mulighed for at uddybe eller tilføje bemærkninger til de ovenstående tabeller.

- o - O - o -