



Frederiksborg Almene Boligforening
Revisionsrapportering til årsregnskaberne for 2022



Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Bemærkninger og anbefalinger

3. Revision af årsregnskaberne for 2022

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

7. Afslutning

8. Bestyrelsens underskrift

Symbolforklaring

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne m.v. for Frederiksborg Almene Boligforening for 2022, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Boligafdelingerne 401, 403, 405 og 406
- Sideaktivetsafdeling 990, Afdeling for indskud mv. i andre virksomheder

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:



	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat	57.278	-9.177
Aktiver	30.970.016	29.330.482
Arbejdskapital	1.106.065	1.048.787
Arbejdskapital, disponibel del	1.104.065	1.046.787
Dispositionsfond	8.937.000	7.971.006
Dispositionsfond, disponibel del	4.168.592	3.792.525

Årets resultat overføres til arbejdskapitalen.



2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Finansiell revision	Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne.	
Juridisk-kritisk revision	Den udførte juridisk-kritiske revision har ikke givet anledning til kommentarer.	
Forvaltningsrevision	Den udførte forvaltningsrevision har ikke givet anledning til kommentarer.	
Ledelsesberetning	Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i tilknytning til vores revision gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.	Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.
Spørgeskema	Revisionen ikke givet anledning til bemærkninger.	Der er svaret "Ja" til enkelte spørgsmål.

2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	Under vores revision er vi ikke stødt på forhold, som efter vores opfattelse strider mod gældende lovgivning og foreliggende tilskudspraksis. Vi har vurderet, om midlerne er anvendt i overensstemmelse med givne vilkår og formål, herunder om der er dispositioner uden for boligorganisationens formål. Vi har ikke bemærkninger hertil.	
Likviditet	Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens likvide midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.	Der henvises til beregningen i afsnit 4.2. 

2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Management letter, it-sikkerhed	<p>Vi har som led i vores revision af boligforeningens regnskaber gennemgået udvalgte områder inden for generelle it-sikkerhedskontroller hos administrationsorganisationen VIBO.</p> <p>Gennemgangen har givet anledning til bemærkninger, hvorfor vi har udarbejdet et management letter med vores bemærkninger og anbefalinger. Vi indhenter daglig ledelses bemærkninger hertil.</p>	
Afdelinger med underfinansiering	<p>Ved revision af afdelingsregnskaberne er vi stødt på afdelinger med underfinansiering som følge af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Igangværende forbedringsarbejder • Igangværende råderetssager • Individuelle moderniseringer <p>Underfinansieringerne er midlertidigt finansieret via mellemregning med boligorganisationen.</p>	<p>Vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder m.fl. har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.</p> <p>Vi henviser i øvrigt til afsnit 5.1 Konto 303 - Afdelinger med underfinansiering.</p> 

2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Midlertidigt delvist illikvide henlæggelser	<p>Følgende afdelinger har delvist illikvide henlæggelser som følge af underfinansierede forbedringsarbejder:</p> <ul style="list-style-type: none"> Afdeling 403. 	<p>Ledelsen har over for os oplyst, at boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til de manglende henlæggelser, samt at afdelingernes manglende henlæggelser primært vil blive dækket ved efterfølgende lånoptagning ved afslutning af de igangværende forbedringsarbejder.</p> <p>Vores gennemgang har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.</p>



2. Bemærkninger og anbefalinger




Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Forretningsgangsbeskrivelser	<p>Vi har i forbindelse med vores revision læst og gennemgået de af administrationsorganisationens udarbejdede forretningsgangsbeskrivelser, i indeværende år med særlig fokus på lønområdet.</p> <p>Vi henviser til afsnit 6.3.2 for yderligere bemærkninger.</p>	<p>Vi skal anbefale, at forretningsgangsbeskrivelserne – i takt med den løbende ajourføring – udbygges med en vurdering og beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde, samt en oversigt over, hvilke interne kontroller (systemmæssige eller manuelle kontrolprocedurer), der bedst muligt afdækker disse. Endvidere at der tages stilling til restrisikoen på de enkelte væsentlige områder.</p>
Løbende revision	<p>Vi har som led i vores løbende revision for 2022 foretaget revision af forretningsgangene for lønområdet hos VIBO.</p> <p>Vores observationer er gennemgået med daglig ledelse hos VIBO.</p>	<p>Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området.</p>

2. Bemærkninger og anbefalinger

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Forespørgsler om besvigelser	<p>Vi skal indhente udtalelser fra den daglige ledelse og bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser.</p> <p>Bestyrelsen og daglig ledelse har over for os oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i foreningens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.</p>	
Moms, lønsumsafgift og skatter	<p>Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens moms-, lønsumsafgifts- eller skattemæssige tilsvær.</p> <p>Vi kan oplyse, at vi ikke under vores revision er blevet opmærksomme på forhold, der viser, at tilsværet ikke er opgjort i overensstemmelse med gældende regler.</p>	

2. Bemærkninger og anbefalinger



<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Ledelsens regnskabserklæring	Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os.	
Ikke-korrigerede fejlinformationer	Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.	
Revisionens formål, omfang og udførelse m.v.	I vores aftalegrundlag af den 17. marts 2021 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse, ledelse og revisor beskrevet. Vi henviser hertil, ligesom vi anbefaler at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.	

3. Revision af årsregnskaberne for 2022

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2022. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke reviderede budgettal.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber samt i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, herunder Standard om offentlig revision, SOR 6 og 7.

Revisionen er udført ved stikprøver på bilagsmateriale m.v. samt ved afstemninger og andre sådanne revisionsarbejder, som vi har anset for nødvendige ved vores undersøgelse og bedømmelse af, at årsregnskaberne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 13. juni 2022. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og generalforsamlingsreferater til og med den 21. september 2022.

Som et led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af boligorganisationens årsregnskaber. Vi har herunder foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller hos administrationsorganisationen VIBO.

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

4.1 Nøgletal

	2022	2021	2020	2019
Antal lejemålsenheder	368	368	368	368
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	2.045.145	1.729.453	1.725.704	1.694.392
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	5.557	4.700	4.689	4.604
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	5.559	4.716	4.664	4.580
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	154	-42	-27	76
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	-8,31%	-1,45%	-0,93%	2,65%
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	11.328	10.306	9.468	8.794
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	3.000	2.845	2.869	2.922

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

4.2 Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	26.199.609
Kortfristet gæld	20.926.952
	5.272.657
Dispositionsfondens disponible del	4.168.592
Overskydende likviditet	1.104.065

Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

4.3 Regnskabsposter

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

Konto 601 - Administrationsbidrag

Vi har i forbindelse med vores revision påset, at administrationsbidraget er fastsat og godkendt af organisationsbestyrelsen.

Afdelingerne har betalt kr. 4.180 + moms pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag.

4. Boligorganisationen – kommentarer til regnskab

Vi har kontrolleret, at det indtægtsførte administrationsbidrag i boligorganisationen stemmer overens med det udgiftsførte administrationsbidrag i afdelingerne.

Konto 803 - Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2022 kr. 11.328 pr. lejemålsenhed ekskl. garager mod kr. 10.306 sidste år.

Afdelingerne er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen fritaget for at indbetale til fonden, da den disponible del pr. lejemålsenhed er større end kr. 6.205 pr. lejemålsenhed (2022).

Der er derfor ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne i 2022, ligesom der heller ikke er budgetteret hermed for 2023. Dispositionsfondsprognosen viser, at boligorganisationen de næste 2 år ligger over kr. 6.205 pr. lejemålsenhed uden bidrag fra afdelingerne.

Dispositionsfonden har til dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning ydet et nettotilskud (jf. note) på kr. 1.748.

Det er over for os oplyst, at der i organisationen er fokus på udgifterne til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning, og at der løbende udarbejdes analyser for området.

Konto 805 - Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2022 kr. 1.106.065, hvoraf den disponible del udgør kr. 1.104.065, svarende til kr. 3.164 pr. lejemålsenhed ekskl. garager., og kr. 3.000 pr. lejemålsenhed inkl. garager.

Da arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed er lavere end kr. 3.396 pr. lejemålsenhed (2022-sats) har organisationsbestyrelsen valgt at budgettere med indbetaling af bidrag fra afdelingerne i årene 2023 og 2024.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

5.1 Afdelinger i drift – generelle forhold

Afdelingernes resultater

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls- enhed
401 Petersborgvænget	169.232		321.592	2.330
403 Fredskovhellet		280.505	-360.333	-2.630
405 Langbjerg Park		213.522	-164.190	-2.606
406 Elverparken		39.930	-67.297	-2.103

De i indeværende regnskabsår konstaterede driftsoverskud/-underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Såfremt det skønnes nødvendigt af hensyn til afdelingens videreførelse, kan afviklingen af underskud udvides i op til 10 år.

Vi har påset, at tidligere års over-/underskud bliver afviklet i løbet af 1 - 3 år.

Konto 203 - Andre ordinære indtægter

Vaskeindtægter i afdelingerne 401 og 403 opkræves via huslejen, hvor opkrævningsgrundlaget er elektroniske vaskedata, modtaget fra leverandøren. Vi har ikke mulighed for at foretage revision af det elektroniske grundlag for registrering af indtægterne, hvorfor vi ikke kan kontrollere fuldstændigheden af vaskeindtægterne.

Konto 303 - Afdelinger med underfinansiering

I afdeling 403 er der underfinansiering på forbedringsarbejder (konto 303), som ikke er finansieret i fuldt omfang. Underfinansieringen lånefinansieres ved huslejestigning.

En nærmere specifikation af underfinansiering på afsluttede forbedringsarbejder fremgår af spørgeskemaet til årsregnskabet.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Vi gør opmærksom på underfinansiering på afsluttede forbedringsarbejder skal budgetteres afviklet over højst 5-10 år. Dog gælder for afdelinger med antenneanlæg, at disse aktiver afskrives over antenne-regnskabet. Eventuelle fremtidige overskud i de pågældende afdelinger skal anvendes til afskrivning på uafsluttede forbedringsarbejder med underfinansiering.

I den forbindelse kan vi tilføje, at vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder ikke har givet anledning til bemærkninger.

I forbindelse med en række individuelle moderniseringer er der tidligere år opstået mindre over-/underfinansieringer i afdelingerne, som er finansieret via mellemregningskontoen med boligorganisationen. Det er over for os oplyst, at der blot er tale om en tidsforskydning mellem påbegyndt afdrag af lånene og opkrævning hos beboerne samt forskelle i kursen mellem lånetilbuddet og faktiske lånoptagelse. Beløbene udjævnes over tid.

Disse udligningsdifferencer er reklassificeret som henholdsvis aktiv eller passivpost i afdelingsregnskaberne.

Boligorganisationen har i år ændret princip for indregning og håndtering af de individuelle moderniseringer, således at finansieringen af forbedringerne primært sker med egne midler alternativt ved optagelse af lån i den enkelte afdeling.

Endvidere har man tidligere år beregnet låneperiodens faktiske renteudgift og aktiveret denne på forbedringsarbejdet med modpost på lånet. Denne postering er valgt tilbageført i regnskabsåret.

I afdeling 403 er underfinansieret grundet igangværende forbedringsarbejder vedrørende kollektiv råderet.

Der afvikles løbende over driften.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser skal budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Det er dog tilladt at revurdere anvendelsesplanen i årets løb.

Ofte kan forbrug af henlæggelserne til konkrete arbejder, fastsat i vedligeholdelsesplanerne, ikke umiddelbart sammenholdes med afdelingsbudgetterne, idet igangsætning af arbejderne kan variere over årene. Vi finder, at dette er i overensstemmelse med gældende regler.

Vi har påset, at vedligeholdelsesplanerne for 2022 omfatter 25 år frem. Dette imødekommer kravet om mindst 25-årige vedligeholdelsesplaner, jf. driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3. Den eksterne granskningsproces, som Landsbyggefonden betaler de første to udgaver af, er forsinket som følge af en større arbejdsomfang end forventet hos granskingsfirmaet.

I henhold til driftsbekendtgørelsen for dækning af tab ved fraflytninger skal tab udover kr. 357 pr. lejemålsenhed for 2022 dækkes af dispositionsfonden. Alle afdelinger har tilstrækkelige henlæggelser pr. 31. december 2022 til dækning heraf.

Konto 401 er i regnskabsåret blevet tilskrevet kursreguleringen fra renteberegningen med boligorganisationen via konto 202. Kursreguleringen udgør et tab for regnskabsåret, og har således reduceret henlæggelserne.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.1. Konklusion

Det er vores vurdering, at de af administrationsorganisationens ledelse foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen. Det vurderes ligeledes, at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Vi vil følge arbejdet med udbygningen af forvaltningsrevisionen/egenkontrollen med målsætningsprogrammet for 2021-2025 i de kommende år.

6.2. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Vi har som led heri gennemgået og vurderet den af administrationsorganisationens ledelse udførte egenkontrol i relation til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået administrationsorganisationens ledelses arbejde med egenkontrollen for regnskabsåret 2022. I den forbindelse har vi modtaget årsberetningen, hvori fremgår den udførte egenkontrol og effektivitetsiltag i regnskabsåret samt en opstilling af afdelingernes 4-årige målsætninger om forventede samlede driftsudgifter.

Arbejdet med egenkontrol ud fra analyser og øvrige undersøgelser er videreført i indeværende regnskabsår.

I regnskabsåret har boligorganisationen gennemgået forretningsgangene, herunder risikovurdering for HR- og lønområdet.

Herudover arbejder administrationsorganisationens også med egenkontrol i målsætningsprogrammet og handleplanen for 2021-2025, jf. afsnit 6.3.1.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.1. Målsætninger

Administrationsorganisationens bestyrelse har udarbejdet et målsætningsprogram og handleplan for perioden 2021-2025, herunder forvaltningsrevisionsrelaterede mål, med henblik på måling af, hvorvidt der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Målsætningsprogrammet for 2021 - 2025 har følgende overskrifter:

- ASA - Alment Samfundsansvar
- Beboerdemokrati
- Kvalitetsmålsætning
- Nybyggeri
- Kommunikation
- Administrativ fokusering

Det er især punkterne omkring kvalitetsmålsætning, nybyggeri og administrativ fokusering, der har økonomisk indflydelse på boligorganisationens forvaltning, og dermed forvaltningsrevisionen/egenkontrollen.

Der er i målsætningsprogrammet fokus på aktivitetsbeskrivelser og succeskriterier samt en tydeligere beskrivelse af effektiviseringsindsatsen.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Måling på opfyldelse af målsætninger

Administrationsorganisationen gennemfører løbende vurderinger og målinger af de udvalgte områder med henblik på at evaluere om boligorganisationen lever op til de fastsatte forretningsgange og målsætninger i målsætningsprogrammet.

Handlingsplanerne indeholder en angivelse af status samt hvor i organisationen, der opnås positiv effekt ved udførelse af aktiviteterne. Status er angivet med procent for opfyldelsesgrad.

Vi har gengivet status på målsætningsprogrammet for perioden 2021-2025 nedenfor:

ASA - Alment Samfundsansvar. Målet er, at:

- | | |
|---|-------|
| • Sikre en blandet beboersammensætning | 100 % |
| • Arbejde for tryghed for beboerne | 85 % |
| • Indgå partnerskaber, hvor det er til gavn for den enkelte afdeling eller boligområde | 80 % |
| • Sikre en minimering af ressourceforbruget | 99 % |
| • Udvide social ansvarlighed ved f.eks. ansættelse af elever, etablering af praktikpladser, fleksjob, mentorordninger m.v. | 75 % |
| • Sætte det gode liv i boligen på dagsordenen ved at udbrede kendskabet til hvordan man i en almen bolig har mulighed for at præge boligens fysiske indregning gennem fx råderetten og individuel modernisering | 40 % |

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Beboerdemokrati. Målet er, at:

- | | |
|--|------|
| • Styrke afdelingsbestyrelses medlemmers kompetencer og kvalifikationer | 25 % |
| • Sikre gensidig erfaringsudveksling digitalt og via erfamøder | 20 % |
| • Udvikle nye samarbejdsformer i afdelingen og i afdelingsbestyrelsen | 10 % |
| • Styrke beboernes kendskab til beboerdemokratiet | 0 % |
| • Udvikle en plan for at tiltrække flere frivillige | 20 % |
| • Inddrage beboerdemokratiets erfaringer, behov og ønsker i den løbende udvikling af ydelser, som Frederiksborg Almene Boligforening leverer | 0 % |

Kvalitetsmålsætning. Målet er, at:

- | | |
|---|-------|
| • Den enkelte afdelings ønsker og behov sættes i centrum | 0 % |
| • Den enkelte beboer skal sikres størst muligt råderum i egen bolig | 60 % |
| • Beslutninger tages lokalt ved at inddrage beboere/afdelingsbestyrelser i forbindelse med standarder for afdelingsspecifikke bygningsdele, materialer, hvidevarer og driftsforhold | 75 % |
| • Den enkelte beboer og afdelingsbestyrelse møder kvalificeret og hurtig ekspedition | 100 % |
| • Den enkelte afdeling sikres en god vedligeholdelsesstandard, der til stadighed lever op til nutidens krav og et attraktivt huslejeniveau | 50 % |
| • Der tages fremtidssikrede beslutninger fx i forbindelse med renoveringssager og vedligeholdelsesarbejder | 33 % |

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Nybyggeri. Målet er, at:

- Tilvækst via nybyggeri, hvor der opføres gode boliger med attraktiv husleje og bomiljø, som lever op til fremtidens standarder, hvad angår energi, miljø og kvalitet 40 %

Kommunikation. Målet er, at:

- Frederiksborg Almene Boligforening skal kommunikere levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler 50 %
- Frederiksborg Almene Boligforening skal kommunikere, så det styrker identitet både som organisation og som boligafdeling 40 %
- Frederiksborg Almene Boligforening skal kommunikere om værdien og resultaterne af vores demokrati 35 %
- Frederiksborg Almene Boligforening skal kommunikere om vores sociale ansvar og det at bo alment 85 %
- Frederiksborg Almene Boligforening skal kommunikere med beboerne på en oplysende måde 25 %
- Frederiksborg Almene Boligforening skal kommunikere, så vores oplysninger er let tilgængelige 35 %

Administrativ fokusering. Målet er, at:

- Sikre fokus på klar kommunikation og information 40 %
- Tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere 99 %
- Gennemgå en forandringskultur og løbende forbedre arbejdsgange og udnyttelse af ressourcer ved:
 - Udnyttelse af nye teknologier 40 %
 - At have fokus på effektiv drift og administration 40 %
 - At have fokus på afdelinger med udlægningsvanskeligheder 40 %
 - At sikre en jævn huslejeudvikling 99 %
 - Kortlægning af ressourceforbrug 99 %

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Vi har konstateret, at administrationsorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder. Vi har fået forevist en liste med de udarbejdede beskrivelser af forretningsgange, herunder hvornår de senest er ajourført. Listen forelægges kvartalsvis på bestyrelsesmøderne i hovedoverskrifter.

Administrators organisationsbestyrelsen skal løbende sikre, at de skriftlige forretningsgange tager udgangspunkt i, hvordan arbejdsgangene effektiviseres bedst muligt under hensyntagen til mest effektive, interne kontroller.

Vi skal anbefale at forretningsgangsbeskrivelserne – i takt med den løbende ajourføring – udbygges med en vurdering og beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde, samt en oversigt over, hvilke interne kontroller (systemmæssige eller manuelle kontrolprocedurer), der bedst muligt afdækker disse. Risici kan i sagens natur ikke afdækkes i fuldt omfang, og der vil altid være en restrisiko, der ikke er afdækket af de interne kontroller. I det omfang denne restrisiko kan identificeres og beskrives, skal vi anbefale at denne beskrivelse ligeledes indbygges i forretningsgangsbeskrivelserne.

Det bør sikres, at arbejdet med at ajourføre forretningsgangsbeskrivelserne inddrager en beskrivelse af de interne kontroller, der er indbygget heri.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.3.3. Rapportering

Ledelsen har i årsberetningen redegjort for den gennemførte egenkontrol i regnskabsåret. Det fremgår heraf, at boligorganisationen, ligesom sidste år, inddrager benchmarking af centrale, målbare nøgletal til vurdering af afdelingernes effektivitetspotentiale. Afdelingerne og deres effektivitetspotentiale er inddelt efter kategorierne rød, gul og grøn.

Administrationsorganisationens har opstillet effektivitetsmål samt handlingsplaner for, hvordan disse mål skal opnås. Der er især fokus på effektiviseringstiltag i de røde afdelinger.

På baggrund af boligorganisationens benchmarkanalyser er der opstillet 4-årige mål for de samlede driftsudgifter i alle afdelinger.

Boligorganisationen foretager ligeledes benchmarkanalyser af afdelingernes huslejeniveau, herunder huslejbudgetter.

Administrationsorganisationens har også haft fokus på effektivisering af følgende områder:

- Genudbud af udgifter til istandsættelser ved fraflytninger
- Yderligere analyse og tiltag til samdrift
- Øget samdrift omkring ansatte og it-løsninger, maskiner og outsourcing, hvor det giver mening
- Fokus på mindre akut vedligeholdelse og mere planlagt vedligehold
- Øget biodiversitet

For hvert af de udvalgte områder vil der blive foretaget en analyse af vedtagne mål og realiserede målresultater. Målingerne anvendes ved bedømmelsen af, i hvilket omfang boligorganisationen lever op til målsætningerne om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Vi har desuden konstateret, at administrationsorganisationen arbejder systematisk med både risikostyring og strategisk målstyring.

6.4. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Den juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevisionen er udført efter Standarderne for Offentlig revision, og er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskaberne.

De væsentligste forretningsområder gennemgås i rotation over max. en 5-årig periode, blandt andet i form af en gennemgang af boligorganisationens administrative procedurer. Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med nedenstående rotationsplan:

	2019	2020	2021	2022	2022 (årligt)
Juridisk-kritisk revision	Procedurer for fraflyttere og flytteopkrævning	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning	Indkøb og kreditorer	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Tildeling af tilskud
Forvaltningsrevision	Mål- og resultatstyring	Mål- og resultatstyring	Styring af indkøb og kreditorer	Aktivitets- og ressourcestyring	Styring af tilskudsordninger

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision: Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner
 Forvaltningsrevision: Aktivitets- og ressourcestyring.

Derudover gennemgår vi hvert år proceduren for tildeling og styring af tilskud.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner

Vi har gennemgået administrationsorganisationens forretningsgange vedrørende lønudbetaling og stikprøvest kontrolleret, at der er sket korrekt lønudbetaling, blandt andet i henhold til kontrakter, aftaler og overenskomster.

Tildeling af tilskud

Revisionen har omfattet undersøgelser vedrørende tilskud fra dispositionsfonden. Vi har ved gennemgang af udvalgte stikprøver påset organisationsbestyrelsens godkendelse af de tildelte midler. De formål, som midlerne anvendes til i henhold til driftsbekendtgørelsens bestemmelser, har ikke givet anledning til bemærkninger.

Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning er revideret i forbindelse med den finansielle revision.

Vi har i forbindelse med den udførte juridisk-kritiske revision ikke konstateret dispositioner eller forhold, der efter vores opfattelse ikke er i overensstemmelse med bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Aktivitets- og ressourcestyring

Vi har gennemgået administrationsorganisationens forretningsgange vedrørende drifts- og vedligeholdelsesplaner og budgetkontrol.

Vi har stikprøvest kontrolleret, at der udføres budgetkontrol i henhold til forretningsgangene for vedligeholdelse, på afdelingsniveau og på bolig-organisationsniveau. Vi har ligeledes på stikprøvebasis konstateret, at vedligeholdelsesopgaver foretages i overensstemmelse med de godkendte vedligeholdelsesplaner, samt at der er sammenhæng mellem vedligeholdelsesplaner, budget og regnskab.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

Revisionen har indeholdt overordnede analyser af personaleudgifter og nettoadministrationsudgifter på boligorganisationsniveau.

Det er vores opfattelse, at organisationen har stor opmærksomhed på, at effektiviseringsmuligheder realiseres.

Revisionen af området har ikke givet anledning til bemærkninger.

Styring af tilskudsordninger

Anvendelsen af dispositionsfondsmidlerne styres ved hjælp af en dispositionsfundsprognose. Denne metode vurderes fornuftig for forvaltningen af midlerne.

Revisionen af området har ikke givet anledning til bemærkninger.

7. Afslutning

7.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til driftsbekendtgørelsen skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers årsregnskaber.

Vi har ikke bemærkninger udover, hvad der måtte fremgå af dette protokollat.

7.2. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 22. marts 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631

8. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 22. marts 2023

Helle Hyrd Hansen
formand

Steen Knudsen
næstformand

Henrik Nielsen

Lone Hammer Nielsen

Natascha Munthe Witthøft

Günes Yildiz

Jens Andersen

Christina Guldborg

Inger-Lise Clausen

Charlotte Modell

Bent Hansen

Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til indholdsfortegnelse



Klik for oversigt



Klik for mere information



Rød farve: Bemærkninger af væsentlig karakter, som kan have betydning for vores revisionspåtegning



Gul farve: Bemærkninger, der kræver opmærksomhed, men som ikke har betydning for vores revisionspåtegning



Grøn farve: Ingen bemærkninger

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Lykke Guldborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8426d429-07f9-402b-a53f-c7a606bc14ef

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-03-22 07:59:42 UTC



Bent Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9b8f00b2-005e-400c-a241-d9c31d4b3c62

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-22 08:12:32 UTC



Henrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9edaef6b-b32d-4d5c-994f-722ac76d88d0

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-03-22 13:57:11 UTC



Prince Gunes Yildiz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 65efb665-0fc4-4b5d-bdab-135405bec4b1

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-03-22 14:11:28 UTC



Helle Bibi Hyrd Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 1af01e85-7b66-418a-bbf9-06a413c0c838

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-22 14:14:15 UTC



Charlotte Modell

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10b20e2c-13d4-4511-bde9-bafd9653dc3d

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-22 16:50:05 UTC



Jens Bruhn Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a02fab81-a605-4049-be16-63d026c1de37

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-22 17:01:36 UTC



Natascha Munthe Witthøft

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c7ffe570-994a-4d6b-88ca-5ea71f085152

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-22 17:02:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: INGBB-8FEFJ-3HCSP-56VGN-F2T2T-LY7BJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lone Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-115029955358

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-03-22 18:24:59 UTC

NEM ID 

Steen Knudsen

Næstformand

Serienummer: 5993790b-7574-4d1d-9adb-85df27e5d1b6

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-03-23 06:45:41 UTC

Mit  

Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-03-23 08:31:31 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>