

Frederiksborg Almene Boligforening

Revisionsprotokollat

af 12. maj 2020, side 62 - 76
vedrørende årsregnskabet for 2019



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	62
2. Bemærkninger og anbefalinger	62
2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen	62
3. Revision af årsregnskaberne for 2019	62
3.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	63
3.2. Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne	63
3.2.1. Personaleomkostninger (konto 511)	64
3.2.2. Administrationsbidrag (konto 601)	64
3.2.3. Værdipapirer (konto 731)	64
4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet	65
4.1. Nøgletal	65
4.2. Likviditet	65
4.3. Regnskabsposter	65
5. Afdelingerne - kommentarer til regnskaberne	66
5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold	66
6. Kommentarer til forvaltningen	67
6.1. Baggrund	67
6.2. Opsummering af egenkontrollens stade	67
6.2.1. Målsætninger	67
6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser	70
6.2.3. Rapportering	71
6.3. Revisors redegørelse for den udførte forvaltningsrevision	71
6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen	71
7. Moms, lønsumsafgift og skatter	72
8. Assistance og rådgivning m.m.	72
9. Erklæring på spørgeskema	72
10. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	72
11. Afslutning	75
11.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen	75
11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning	76
Bestyrelsens underskrift	76



1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for Frederiksborg Almene Boligforening for året 2019, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne 401, 403, 405 og 406.
- Sideaktivitetsafdeling, Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder.

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2019 kr.	2018 t.kr.
Årets resultat, overskud	19.036	19
Aktiver	25.874.881	21.946
Arbejds kapital	1.077.186	1.058
Dispositionsfond	6.270.970	5.342

Årets resultat er overført til arbejds kapitalen.

Boligorganisationen administreres af Boligforeningen VIBO.

2. Bemærkninger og anbefalinger

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller vedrørende forvaltningen. Vi henviser til vores yderligere kommentarer i de efterfølgende afsnit, som efter vores opfattelse bør indgå i ledelsens vurdering og godkendelse af årsregnskaberne samt i vurderingen af forvaltningen.

2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen

Den udførte forvaltningsrevision har ikke givet anledning til kommentarer. Vi henviser til vores specifikke bemærkninger under afsnit 6.

3. Revision af årsregnskaberne for 2019

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2019. 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. Revisionen er udført i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, herunder 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 regnskaberne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Som et led i vores revision har vi – ved administrator – 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.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens referater til og med den 3. december 2019.

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 24. juni 2019 af de fællesforvaltede midler i VIBO. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Den daglige ledelse har over for os oplyst, at ledelsen ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Vi skal bemærke, at vi ikke under vores revision har konstateret fejl i årsregnskaberne som følge af besvigelser. Bestyrelsens medlemmer bekræfter med sin underskrift på nærværende revisionsprotokollat, at bestyrelsen ikke har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen inkl. afdelinger.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi hos administrators direktør og økonomiansvarlige indhentet sædvanlig bekræftelse af regnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelse, retssager, begivenheder efter balancedagen, eventualforpligtelser samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn.

3.1. 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.

3.2. Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne

Vi har i det følgende redegjort for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.



Vores revisionsstrategi er tilpasset, således at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandlinger.

3.2.1. Personalemkostninger (konto 511)

Vi har indledningsvist foretaget en sammenholdelse af de bogførte lønninger med sidste år og budget.

Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl, usædvanlige posterings og korrekt periodisering.

Den af administrationsorganisationen udarbejdede afstemning mellem bogført løn og e-indkomst er kontrolleret.

Herudover foretages der i turnus en vurdering af, i hvilket omfang de etablerede procedurer for styring og kontrol i lønprocessen imødegår risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet som følge af fejl og/eller besvigelser.

Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger på denne regnskabspost.

3.2.2. Administrationsbidrag (konto 601)

Vi har indledningsvist påset, at administrationsbidraget er fastsat af administrationsorganisationens bestyrelse, og i øvrigt er fastsat kostægte.

Vi har kontrolleret den af administrationsorganisationen udarbejdede afstemning af de i administrationsorganisationen indtægtsførte administrationsbidrag til de i boligorganisationerne udgiftsførte administrationsbidrag.

Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl, usædvanlige posterings og korrekt periodisering.

Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger på denne regnskabspost.

3.2.3. Værdipapirer (konto 731)

Vi har kontrolleret den afstemte værdi pr. 31. december 2019 til årsopgørelse fra porteføljemanagers samt engagementsoversigt fra administrationsorganisationens pengeinstitutter.

Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger på denne regnskabspost.



4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

4.1. Nøgletal

	2019	2018
Antal lejemålsenheder	368	368
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	1.694.392	1.645.986
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.604	4.473
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.580	4.477
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	76	48
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	2,65%	1,69%
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	8.794	7.806
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	2.922	2.870

4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingerne og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	22.837.969
Kortfristet gæld	-18.526.725
	4.311.244
Dispositionsfondens disponible del	3.236.058
Overskydende likviditet	1.075.186

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

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

4.3. Regnskabsposter

Dispositionsfonden udgør kr. 6.270.970, hvoraf den disponible del pr. lejemålsenhed udgør kr. 8.794. Der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden i 2019.

Arbejdskapitalen udgør kr. 1.077.186 – efter årets overskud på kr. 19.036 er overført hertil. Der er ikke opkrævet bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen i 2019.



5. Afdelingerne - kommentarer til regnskaberne

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
Afd. 401 Petersborgvænget	309.871		-131.502	-953
Afd. 403 Fredskovhellet	251.548		475.888	3.474
Afd. 405 Langbjerg Park	129.358		111.079	1.763
Afd. 406 Elverparken	71.781		103.930	3.464

De i dette regnskabsår konstaterede driftsoverskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Det er over for os oplyst, at afvikling af de i dette regnskabsår konstaterede driftsoverskud vil blive indarbejdet i budgettet for 2021. Resultatkontiene afvikles efter saldometoden.

Vi har påset, at tidligere års driftsover-/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 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 konstateret, at der i drifts- og vedligeholdelsesplanen for 2019 for afdeling 401 er utilstrækkelige henlæggelser i 2023, hvorfor der er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse på t.kr. 4.500. Ifølge vedligeholdelsesplanen anvendes kapitalen blandt andet til udskiftning af faldstammer og brugsvandssystem. Afdelingen vil efter dette have tilstrækkeligt med overskudslikviditet i afdelingen.

Dette gælder ligeledes for afdeling 403, hvor der i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse i år 2023 på t.kr. 10.800. Ifølge vedligeholdelsesplanen skal kapitalen anvendes til udskiftning af vinduer, faldstammer og stigestrenge/hovedledning.



6. Kommentarer til forvaltningen

6.1. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationen og afdelingernes midler og drift. Vi har som led heri gennemgået og vurderet den af administrator udførte egenkontrol – med henblik på at vurdere forvaltningens sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Af driftsbekendtgørelsen fremgår det bl.a., at der i boligorganisationens årsberetning skal ske en rapportering om mål og opnåede resultater, herunder arbejdet med egenkontrol, samt at bestyrelsen skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

Vi skal desuden foretage en vurdering af boligorganisationens egenkontrol og økonomistyring, jf. driftsbekendtgørelsen.

6.2. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået og forespurgt til ledelsens arbejde med egenkontrol i 2019. Det er over for os oplyst, at der ikke er udført specifik egenkontrol af ledelsen i Frederiksborg Almene Boligforening, men at egenkontrollen heraf følger de generelle retningslinjer om sparsommelighed for almene boligorganisationer og i øvrigt udføres i forlængelse af – og som en integreret del – af den egenkontrol, der udøves af administrationsorganisationen.

Vi har modtaget årsberetningen, hvori fremgår den udførte egenkontrol i regnskabsåret samt en opstilling af afdelingernes 4-årige målsætninger om forventede samlede driftsudgifter.

6.2.1. Målsætninger

Vi har konstateret, at administrationsorganisationens bestyrelse opstiller en række målsætninger for forvaltningen og egenkontrollen. Målsætningerne er indeholdt i målsætningsprogrammet/handlingsplanen for administrationsorganisationen for perioden 2016 - 2020, som indeholder skærpede krav til forvaltningsrevisionen.

Målsætningsprogrammet har følgende overskrifter:

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



Der er i dette målsætningsprogram større fokus på aktivitetsbeskrivelser og succeskriterier, som tidligere anbefalet af Københavns Kommune. Det er især punkterne Kvalitetsmålsætning, Fremtidssikring, Nybyggeri og Administrativ fokusering, der har økonomisk indflydelse på administrationsorganisations forvaltning – og dermed forvaltningsrevisionen/egenkontrollen.

Måling på opfyldelse af målsætninger

Administratororganisationen har gennemført måling på ovenstående områder af, hvorvidt der leves op til målsætningerne for 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.

Målsætningsprogrammet har pr. 31. december 2019 angivet nedenstående status:

	Status
• ASA - Alment Samfundsansvar. Målet er, at:	
- sikre en bred beboersammensætning gennem samarbejde med kommunerne	99%
- sikre en bred beboersammensætning ved at iværksætte tiltag for, at nuværende beboere bliver boende, annoncering og kampagner for at tiltrække beboere som ellers ikke ville have overvejet en almen bolig samt gøre pendlere opmærksom på VIBO	
- sikre tryghed for beboerne ved at de kan blive i boligforeningen selv om der sker ændringer familiemæssigt eller økonomisk	80%
- skabe tryghed for beboerne ved tryghedsvandring, herunder vurdering af tryghedsskabende foranstaltninger	99%
- indgå partnerskaber med bl.a. kommuner, frivillige organisationer, uddannelsesinstitutioner samt at søge puljer til fysiske eller sociale forbedringer, hvor det er til gavn for den enkelte afdeling eller boligområde	99%
- sikre en minimering af ressourceforbruget ved aftaler om energioptimering m.v.	99%
- iværksætte afdelingsrelevante bæredygtige tiltag indenfor f.eks. byttecentraler, driftsfællesskaber mellem afdelingerne med fælles udbud af ydelser/leverancer m.v.	80%
- iværksætte tiltag med nedbringelse af antal genbrugsflasker, køb af økologiske og bæredygtige produkter samt undgå madspild	50%
- udvise social ansvarlighed ved f.eks. ansættelse af elever, etablering af praktikpladser, fleksjob, mentorordninger m.v. samt samarbejde med kommuner om at få flygtninge i arbejde m.v.	99%



- Beboerdemokrati. Målet er, at:
 - medvirke til at det bliver mere spændende og lettere at være i en afdelingsbestyrelse ved at arbejde for en lovliggørelse af, at udsende indkaldelser og dagsorden til afdelingsmødet pr. mail (ændret lovgivning) 100%
 - sikre administrative tiltag omkring mere indbydende indkaldelser og dagsordener, mere spændende fremlæggelser på afdelingsmødet, forståelse af almen tankegang samt beskrivelse af afdelingsbestyrelsens arbejdsopgaver m.v. 50%
 - sætte fokus på lokalt samarbejde og erfaringsudveksling 20%
 - sikre at nye afdelingsbestyrelser får den nødvendige viden 80%
 - skabe rum for det projektorienterede beboerdemokrati 99%
 - belyse nye former for beboerdemokrati, herunder det digitale beboerdemokrati og det spændende afdelingsmøde. 99%

- Kvalitetsmålsætning. Målet er, at:
 - de enkelte beboere skal sikres størst muligt råderum i egen bolig ved at udfordre rammerne for retten til at råde i egen bolig og reglerne for reetablering af lejemål ved fraflytning 100%
 - ved udarbejdelse af oplysningsmateriale til brug for afdelingsbestyrelse og beboere samt sikre individuelle valg ved større renoveringsarbejder 99%
 - beslutninger tages lokalt omkring bl.a. valg af standarder for afdelingen samt inddragelse af beboere/afdelingsbestyrelser i forbindelse med driftsforhold 66%
 - den enkelte beboer og afdelingsbestyrelse møder kvalificeret og hurtig ekspedition ved udarbejdelse af politik for svartider ved henvendelser 100%
 - den enkelte afdeling skal sikres en høj vedligeholdelsesstandard og et attraktivt huslejeniveau gennem effektiv drift understøttet af jævn huslejudjævning, realistiske vedligeholdelsesplaner og benchmark for konti 114, 115 og 116. 99%

- Fremtidssikring. Målet er, at:
 - sætte fokus på, at afdelingerne også fremadrettet fremstår attraktive gennem:
 - koncept for langsigtede vedligeholdelsesplaner 99%
 - vurdering af forskellige driftsformer 99%
 - udarbejde koncept for miljømæssig og energivenlig drift 50%
 - gennemgå samtlige afdelinger i forhold til samdriftsfordele, outsourcing m.v. 99%
 - sætte fokus på fremtidssikring af bomiljø for at sikre, at boligerne også fremover er konkurrencedygtige ved at:
 - definere, hvad der er kerneværdien i at bo alment 0%
 - foretage en helhedsvurdering af de enkelte afdelinger 50%
 - vurdere sammenhængen i forhold til infrastrukturen, herunder forbedringspotentiale 50%
 - sætte fokus på afdelingerne på lang sigt. 99%



- Nybyggeri. Målet er, at:
 - opnå tilvækst via nybyggeri hvor der kan opføres gode boliger med attraktiv husleje og bomiljø, og som lever op til fremtidens standard, hvad angår energi, miljø og kvalitet ved at:
 - deltage i konkurrencer 99%
 - udarbejde model for at spotte byggemuligheder, hvor nybyggeri er attraktivt 99%
 - samarbejde med private bygherrer om blandede byggerier 99%
 - omdanne erhvervslejemål til beboelse 99%
 - struktureret gennemgang af afdelinger for at vurdere mulighed for fortætning (tagetager/udnyttelse af friarealer). 80%

- Kommunikation. Målet er, at:
 - kommunikere levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler som:
 - Facebook 60%
 - være opsøgende i forhold til at sælge den gode historie gennem pressen, specielt gennem lokalaviserne 33%
 - kommunikere, så det styrker identitet både som organisation og som boligafdeling 100%
 - kommunikere om værdierne og resultatet af demokrati 99%
 - kommunikere om socialt ansvar og det at bo alment 35%
 - kommunikere med beboerne på en oplysende måde 99%
 - kommunikere så oplysninger er let tilgængelige. 99%

- Administrativ fokusering. Målet er, at:
 - sikre fokus på klar kommunikation og information 99%
 - tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere 99%
 - gennemgå en forandringskultur og løbende forbedre arbejdsgange og udnyttelse af ressourcer ved:
 - fokus på udnyttelse af digitale løsninger
 - fokus på effektivitet, ledelsesrapportering som styringsværktøj og optimering af forretningsgange 85%
 - udarbejdelse af strategi for afdelinger, der får udlejningsproblemer 100%
 - kortlægning af faktisk ressourceforbrug i de enkelte afdelinger og udarbejdelse af benchmark. 100%

6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Efter det oplyste foreligger der skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder. Der foreligger ligeledes nu en kvartalsvis bruttoliste over administratororganisationens forretningsgangsbeskrivelser, herunder med angivelse af, hvornår den seneste ajourføring er foretaget. Listen forelægges kvartalsvis på administratororganisationens bestyrelsesmøder i hovedoverskrifter.



6.2.3. Rapportering

Rapporteringen af arbejdet – med løbende at effektivisere boligorganisationens kerneopgaver samt sikre sparsommelighed, produktivitet og en høj kvalitet ved udførelsen af disse – foretages i årsberetningen til årsregnskabet.

Af boligorganisationens årsberetning fremgår det, at der i 2019 har været særlig fokus på udgifter til istandsættelser i forbindelse med fraflytninger. Der har været foretaget opmåling af boligerne og håndværkerudgifterne til istandsættelse har været i udbud. Der er ligeledes udført egenkontrol på afdelingernes udgifter til istandsættelse for at identificere, hvilke udgifter der vedrører den reelle istandsættelse af boligerne i forbindelse fraflytningen og hvad der er almindelig vedligeholdelse. Resultat anvendes til fastlæggelse af afdelingernes reelle vedligeholdelsesbehov. Endvidere har bygningsforsikringen været i udbud, og det har medført en væsentlig besparelse på afdelingernes forsikringspræmie, uden væsentlig selvrisiko.

6.3. Revisors redegørelse for den udførte forvaltningsrevision

Vores revision af den af ledelsen udførte egenkontrol er udført både som led i den finansielle revision og som selvstændige revisionshandlinger med henblik på en vurdering af forvaltningen i overensstemmelse med SOR 6 og 7 (Standard om offentlig revision). Revisionen har været tilrettelagt med henblik på vores selvstændige vurdering af boligorganisationens sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Forvaltningsrevisionen er blandt andet foretaget ved gennemgang af boligorganisationens administrative procedurer hen over en årrække med udgangspunkt i:

- Gennemgang af forretningsgange omkring husleje i 2015/16, herunder Frederiksborg Almene Boligforenings mål om en jævn huslejeudvikling
- Gennemgang af forretningsgange omkring indkøb og kreditorer i 2016/17 samt en overordnet gennemgang af vedligeholdelsesplaner og forvaltning af fællesmidler
- Gennemgang af forretningsgange omkring lønninger i 2017/18
- Gennemgang af forretningsgange omkring fraflytninger i 2018/19.

6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen

Det er vores vurdering, at de af administratororganisationen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen. Arbejdet med udbygningen af egenkontrollen fortsættes i de nærmeste år.

Vi vil fortsat følge arbejdet med udbygningen af forvaltningsrevisionen/egenkontrollen med målsætningsprogrammet for 2016 - 2020 i de kommende år, herunder hvilke målsætninger, der er opnået mv.



Handlingsplanerne for effektivitet fortæller primært, at der i indeværende år har været fokus på udbud af flyttelejligheder samt etablering af LED-belysning i afdelingerne. Desuden arbejdes der i administrationen med digitale løsninger til sikring af en mere effektiv arbejdsgang.

Den udførte forvaltningsrevision har i øvrigt ikke givet anledning til kommentarer.

7. Moms, lønsumsafgift og skatter

Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens moms-, lønsumsafgifts- eller skattemæssige tilsvær. 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.

8. Assistance og rådgivning m.m.

Siden afgivelse af vores revisionsprotokollat til boligorganisationens årsregnskaber for 2019 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

- Attestation af den elektroniske indberetning vedrørende afviklede lån til Landsbyggefonden
- Attestation af den elektroniske indberetning vedrørende regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden.

9. Erklæring på spørgeskema

Årsregnskaberne omfatter et spørgeskema, der skal besvares med ja eller nej. Der skal i skemaet afgives yderligere oplysninger, hvis et spørgsmål besvares med ja.

Der er svaret ja til enkelte spørgsmål.

Efter vores opfattelse er oplysningerne fyldestgørende, og vi har ingen bemærkninger hertil.

10. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar

Formål

Revisionens formål er i henhold til lovgivningen at undersøge, om årsregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med lovgrundlaget og boligorganisationens vedtægter. Under revisionen vil vi påse, at gældende regnskabspraksis er fulgt, således at årsregnskaberne giver regnskabslæseren et retvisende billede af boligorganisationen henholdsvis afdelingernes aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultat.

Som led i revisionen skal vi tillige efterprøve, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de meddelte bevillinger vedrørende udlåns- og tilskudsudløsende faktorer, love og forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.



Forvaltningsrevisionens formål er at vurdere, om der ved forvaltningen er taget skyldige økonomiske hensyn, at vurdere gyldigheden og pålideligheden i de rapporterede målinger af produktivitet og effektivitet samt at vurdere, hvorvidt det i tilstrækkelig grad søges at identificere områder, hvor der er grundlag for forbedringer af forvaltningen. Endvidere skal det vurderes, om der efterleves god offentlig økonomistyring under hensyntagen til boligorganisationens forhold og størrelse.

For revisionen som helhed gælder, at vi under revisionsarbejdet i rimeligt omfang er opmærksomme på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder, og som er af betydning for regnskabsbrugere. Fejl i årsregnskaberne, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil dog ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi efter nærmere aftale med boligorganisationens ledelse foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi skal gøre opmærksom på, at revisionen udføres stikprøvevist og ved test af kontroller. Dette kombineret med iboende begrænsninger i ethvert regnskabs- og kontrolsystem gør, at der er uundgåelig risiko for, at selv væsentlig fejlinformation forbliver uopdaget.

Udførelse og omfang

Revisionen udføres dels i årets løb, dels i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskaberne. Revisionen i årets løb er et led i revisionen af årsregnskaberne og kan ikke betragtes som et afsluttet arbejde i sig selv. Først når årsregnskaberne er revideret og forsynet med vores revisionspåtegning, kan revisionen betragtes som afsluttet.

Inden afslutningen af revisionen af årsregnskaberne vil vi i overensstemmelse med god revisionskik anmode ledelsen om at underskrive en erklæring til bekræftelse af årsregnskabernes fuldstændighed.

Revisionsarbejdet for det enkelte år udføres ved stikprøver og omfatter således ikke en gennemgang af alle forretningsgange inden for det regnskabsmæssige område og ikke en gennemgang af alle årets transaktioner og bilag. Muligheden for at hindre eventuelle fejl og uregelmæssigheder beror derfor først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af de administrative systemer er sikret en god intern kontrol.

Den stikprøvevise revision i årets løb vil blandt andet omfatte en gennemgang af udvalgte forretningsgange, herunder it-området og registreringer med henblik på at konstatere, om boligorganisationens retningslinjer for de benyttede registreringssystemer følges, samt om de af boligorganisationen fastlagte forretningsgange overholdes. I tilslutning hertil vil vi foretage en vurdering af, om de anvendte registreringssystemer og forretningsgange skønnes at være hensigtsmæssige og forsvarlige i kontrolmæssig henseende, herunder tilstrækkelige til at sikre, at alle transaktioner kommer rigtigt til udtryk i årsregnskaberne. Det er en betingelse, at vi har ubegrænset adgang til enhver form for registrering, dokumentation, og anden udbedt information i forbindelse med revisionen.



Revisionen ved årsafslutningen omfatter blandt andet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med budgetter og med tidligere års resultatopgørelser. Ved revisionen af balancen vil vi i overensstemmelse med god revisionskik overbevise os om de opførte aktivers tilhørsforhold til boligorganisationen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse.

Vi vil endvidere påse, at de gældsposter og forpligtelser, der os bekendt påhviler boligorganisationen henholdsvis afdelingerne, er rigtigt udtrykt i årsregnskaberne.

Derudover vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiserede og korrekt præsenteret i årsregnskaberne.

Ansvar

Det er ledelsens ansvar at udarbejde årsregnskaber i overensstemmelse med lovgivningen og boligorganisationens vedtægter. Det er således ledelsens ansvar, at årsregnskaberne giver et korrekt udtryk for den økonomiske stilling samt resultatet af årets drift.

Ledelsen har ansvaret for forvaltningen af boligorganisationens midler og aktiviteter. Grundlaget for forvaltningsrevisionen er ledelsens varetagelse af et ansvar for at tage skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midler og ved udøvelsen af aktiviteter, der er omfattet af årsregnskaberne og af begrebet god offentlig revisionskik.

Revisors ansvar er på grundlag af det udførte revisionsarbejde at afgive en konklusion om årsregnskaberne og forvaltningen. God offentlig revisionskik indebærer, at der skal udføres forvaltningsrevision, jfr. lov om revision af statens regnskaber §3. Som led i revisionen skal vi således foretage en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og ved udøvelsen af de aktiviteter, der er omfattet af årsregnskaberne. Forvaltningsrevisionen omfatter også en vurdering af økonomistyringen.

Herudover har revisor og ledelsen følgende pligter/ansvar:

- Såfremt revisor bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvask af penge i tilknytning til udførelsen af hvervet for boligorganisationen, skal revisor underrette hvert medlem af ledelsen om dette forhold. Forholdet skal endvidere indføres i revisionsprotokollen. Endvidere er der regler for, hvornår revisor skal underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK)
- Revisor skal indhente ledelsens vurdering af risikoen for, at årsregnskaberne kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser og ledelsens vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, som ledelsen har indført for at imødegå sådanne risici. Endvidere skal ledelsen oplyse om eventuelt kendskab til konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser



- Ledelsen skal over for revisor bekræfte, at eventuelle fejl, der konstateres under revisionen, og som ikke rettes i årsregnskaberne, er uvæsentlige for årsregnskaberne såvel sammenlagt som enkeltvis. Ledelsen skal bekræfte dette i ledelsens regnskabserklæring, og der skal endvidere ske omtale i revisionsprotokollatet af de ikke korrigerede fejl
- Hvis årsregnskaberne ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med revisionspåtegning, skal ledelsen indhente revisors forhåndsgodkendelse. Det gælder også offentliggørelse af årsregnskaberne på hjemmesiden i en form, der er anderledes end de, der er forsynet med revisionspåtegning.

Det skal bemærkes, at ovennævnte protokollat løbende skal afleveres til alle nye bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med indtræden i bestyrelsen.

11. Afslutning

11.1. 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.



11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning

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 12. maj 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 12. maj 2020

Helle Hyrd Hansen
formand

Steen Knudsen
næstformand

Christian Kruhøffer

Lone Hammer Nielsen

Per Furbo Bach

Ove Ekbøl

Jens Andersen

Christina Guldborg

Inger-Lise Clausen

Charlotte Fischer