

## Boligforeningen Hvidovrebo

---

### Revisionsprotokollat

af 22. marts 2018, side 527 - 541  
vedrørende årsregnskabet for 2017



## Indholdsfortegnelse

1. Indledning	527
2. Bemærkninger og anbefalinger	527
2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen	527
3. Revision af årsregnskaberne 2017	527
3.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	528
4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet	529
4.1. Nøgletal	529
4.2. Likviditet	529
4.3. Regnskabsposter	529
5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne	532
5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold	532
5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold	533
5.3. Afdelinger under opførelse	534
6. Kommentarer til forvaltningen	534
6.1. Baggrund	534
6.2. Opsummering af egenkontrollens stade	534
6.2.1. Målsætninger	535
6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser	537
6.2.3. Rapportering	537
6.3. Revisors redegørelse for den udførte forvaltningsrevision	538
6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen	538
7. Moms, lønsumsafgift og skatter	538
8. Assistance og rådgivning m.m.	539
9. Erklæring på spørgeskema	539
10. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar	539
10.1. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar	539
11. Afslutning	540
11.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen	540
11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning	540
12. Bestyrelsens underskrifter	541



## 1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for Boligforeningen Hvidovrebo for 2017, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne (1-9)
- Sideaktivitet med indskud i andre virksomheder

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2017 kr.	2016 t.kr.
Årets resultat, overskud	260.321	503
Aktiver	67.091.349	63.761
Arbejdskapital	3.537.910	3.159
Arbejdskapital, disponibel del	3.493.360	3.077
Dispositionsfond	21.930.394	19.325
Dispositionsfond, disponibel del	4.642.848	4.230

Årets resultat er overført til arbejdskapitalen.

## 2. Bemærkninger og anbefalinger

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger (*modifikation af konklusionen eller fremhævelse af forhold*) 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 2017

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2017. 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 revisionskik.



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 23. oktober 2017. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

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.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets/generalforsamlingens referater til og med den 24. oktober 2017.

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 årsregnskaberne har vi hos direktøren og økonomichefen hos FA09 indhentet sædvanlig bekræftelse af årsregnskaberne 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.



#### 4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

##### 4.1. Nøgletal

	2017	2016	2015
Antal lejemålsenheder	749,5	749,5	749,5
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.185	2.982	3.361
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	3.883	3.811	3.674
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	57	57	-2
Dispositionsfondens pr. lejemålsenhed, disponibel del	6.195	5.644	3.394
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del	4.661	4.106	3.277
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	1,31%	1,61%	-0,23%

##### 4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	49.759.253
Kortfristet gæld	41.050.260
	<b>8.708.993</b>
Dispositionsfondens disponible del	4.642.848
<b>Overskydende likviditet</b>	<b>4.066.145</b>

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:

###### Resultatopgørelsen

###### Konto 501 Bestyrelsesvederlag kr. 38.031

Beløbet er i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser.

###### Konto 532/603 Nettorenteindtægt kr. 42.362

Det kan oplyses, at afdelingerne har fået løbende mellemværende forrentet med 1,31 %.

Renterne er afstemt med de rentebærende aktiver samt med de tilsvarende bogførte renter i de enkelte afdelinger.

Dispositionsfondens midler er forrentet med samme rentesats.



#### **Konto 541 Ekstraordinære udgifter**

Kontoen består af tilskud fra dispositionsfonden på kr. 291.663 samt afsat momsforpligtelse på kr. 546.835.

Boligorganisationen har afsat en momsforpligtelse for det mulige momskrav, der kan være forbundet med betaling af administrationshonorar til administrationsorganisationen FA09.

#### **Konto 601 Administrationsbidrag - egne afdelinger i drift kr. 3.136.684**

Grundadministrationsbidrag for afdelinger i drift er kr. 2.910.114 beregnet med et grundbidrag på kr. 3.883 pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidraget er sammensat af administrationsbidrag til FA09, bidrag til dækning af omkostninger afholdt i Boligforeningen Hvidovrebo samt bidrag til dispositionsfonden og reetablering af arbejdskapital.

Vedrørende beregningen af administrationsomkostningerne i henhold til bestemmelserne i vejledning om drift af almene boliger m.v., hvorefter administrationsbidraget skal fastsættes kostægte på budgetteringstidspunktet, henvises til note 9 til årsregnskabet. Vi har kontrolleret beregningen af det kostægte bidrag, som på budgetteringstidspunktet udgjorde kr. 3.883.

Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed, jf. note 5 udgør kr. 3.185, hvilket på budgetteringstidspunktet udgjorde kr. 3.920.

Vi har afstemt administrationsbidraget med det i afdelingsregnskaberne udgiftsførte administrationsbidrag.

#### **Balancen**

##### **Konto 716 - Trækingsret kr. 13.179.822**

Midler med trækingsret indsættes af Landsbyggefonden kvartalsvis på en særlig konto, der først frigives når ansøgning om anvendelse til forbedringsarbejder er godkendt. Beløbet er afstemt med Landsbyggefondens kontoudskrift.

##### **Konto 731 Obligationer kr. 36.575.851**

Vi har konstateret værdipapirernes tilstedeværelse, som er værdiansat til markedsværdi pr. 31. december 2017.

##### **Konto 732 Likvide beholdninger kr. 3.549.127**

Bankbeholdningerne er afstemt med ekstern dokumentation.



I forbindelse med revision af årsregnskaberne har vi indhentet engagementsforespørgsel hos boligorganisationens bankforbindelser til bekræftelse af boligorganisationens likvid- og værdipapirbeholdninger samt øvrige forpligtelser, hvilket ikke gav anledning til bemærkninger.

#### **Konto 803 Dispositionsfond kr. 21.930.394**

Med henvisning til note 17 i årsregnskabet udgør den bundne del af dispositionsfonden kr. 17.287.546. Dispositionsfondens disponible del udgør kr. 4.642.848 svarende til kr. 6.195 pr. lejemålsenhed mod kr. 5.644 i forrige regnskabsår.

Dispositionsfonden er i 2017 tilført kr. 559 i bidrag pr. lejemålsenhed. Dispositionsfondens midler er efter vores opfattelse anvendt i overensstemmelse med gældende regler.

#### **Konto 805 Arbejdskapital kr. 3.537.910**

Arbejdskapitalen svarer til kr. 4.721 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen er den frie del af egenkapitalen. Efter de gældende regler kan arbejdskapitalen anvendes til forhold vedrørende boligorganisationen og dennes afdelinger. De nærmere regler er fastsat i driftsbekendtgørelsen.

Efter fradrag af den bundne del fremkommer arbejdskapitalens disponible del kr. 3.493.360, hvilket svarer til kr. 4.661 pr. lejemålsenhed mod kr. 4.106 i foregående regnskabsår.

Arbejdskapitalen er i 2017 tilført kr. 158 i bidrag pr. lejemålsenhed.

Det maksimale niveau for afdelingernes indbetaling til arbejdskapitalen er nået, da den disponible del af arbejdskapitalen udgør mere end kr. 3.058 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens midler er efter vores opfattelse anvendt i overensstemmelse med gældende regler.

#### **Eventualforpligtelser**

Afdelingerne har samlet set t.kr. 280 til inkasso vedrørende tilgodehavender ved fraflytning pr. 31.12.2017. Der er herved risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger kr. 326 pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf t.kr. 136.



## 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 ulti- mo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejemåls- enhed
Afd. 1	227.575		36.349	1.527
Afd. 2	683.026		1.048.554	11.108
Afd. 3	290.096		505.637	12.039
Afd. 4	294.763		781.073	8.077
Afd. 5	72.964		188.587	7.858
Afd. 6	1.850.442		352.577	1.385
Afd. 7	354.554		295.722	2.713
Afd. 8	538.756		1.291.010	17.213
Afd. 9	117.667		349.892	11.663

De i indeværende regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Det er over for os oplyst, at afvikling af de i indeværende regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud vil blive indarbejdet i budgettet for 2019 - 2021.

Vi har påset, at tidligere års over-/underskud bliver afviklet i løbet af 1 - 3 år, henholdsvis 4-10 år, såfremt det skønnes påkrævet for afdelingernes videreførelse.

#### Konto 303 Afdelinger med underfinansiering

I afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 er der underfinansiering på forbedringsarbejder (konto 303), som ikke er finansieret i fuldt omfang. Underfinansieringerne er midlertidig finansieret via mellemregning med boligorganisationen.

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

Underfinansiering på afsluttede forbedringsarbejder skal budgetteres afviklet over højst 5-10 år. Dog gælder for afdelinger med antenneanlæg, at disse aktiver afskrives over antenneregnskabet. 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.



### **Konto 307.3 - Afdelinger med udlån af henlæggelsesmidler**

Afdelingerne 1, 6 og 7 har foretaget udlån af henlæggelsesmidler, hvilket primært skyldes midlertidig finansiering af forbedringsarbejderne via afdelingens mellemregning med boligorganisationen. Skyldes udlånet andet, er det omtalt under den pågældende afdeling. Som følge heraf har flere af de nævnte afdelinger helt eller delvist illikvide henlæggelser. Vi henviser til afsnit 4.2 ovenfor, hvoraf det fremgår, at der efter vores vurdering er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

### **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.

Det er overfor os oplyst, at boligorganisationen har stor fokus på at øge afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, således at der sikres tilstrækkelige henlæggelser i årene frem.

Det har i afdeling 2 været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse på fælleskontoen.

Tabet er i afdelingen vist som en yderligere henlæggelse til istandsættelse i forhold til den budgetterede henlæggelse.

Vi skal anbefale, at der i fremtiden etableres tilstrækkelige henlæggelser.

I henhold til driftsbekendtgørelsens §§ 40 og 41 for dækning af tab ved fraflytninger skal tab udover kr. 322 pr. lejemålsenhed for 2017 dækkes af dispositionsfonden. Alle afdelinger har tilstrækkelige henlæggelser pr. 31. december 2017 til dækning heraf.

## **5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold**

Til enkelte af afdelingerne skal vi knytte følgende kommentarer, idet det bemærkes, at såfremt forholdene indgår i de generelle beskrivelser ovenfor i afsnit 5.1, herunder i skemaerne, er de ikke gengivet særskilt nedenfor.

- **Afdeling 3**

Afdelingen henlægger i 2017 via driften kr. 36.239 til konto 406 andre henlæggelser. Det er overfor os oplyst, at henlæggelsen vedrører periodisering af låneydelse på lån til individuelle arbejder i forhold til den indbetalte lejeindtægt.

- **Afdeling 7**

Afdelingen henlægger i 2017 via driften kr. 44.676 til konto 406 andre henlæggelser. Det er overfor os oplyst, at henlæggelsen vedrører periodisering af låneydelse på lån til individuelle arbejder i forhold til den indbetalte lejeindtægt.

- **Afdeling 8**

Afdelingen har et underskud på deres antenneregnskab på t.kr. 200 pr. 31. december 2017. Det er overfor os oplyst, at beboernes indbetalinger vil blive korrigeret i forhold hertil i budgettet for 2019.

### **5.3. Afdelinger under opførelse**

Boligorganisationen har ingen igangværende byggerier. Vedrørende vores bemærkning om etablering af afdeling 10 sammen med Postfunktionærernes Andelsboligforening i 2016 kan det oplyses, at Hvidovre Kommune har afvist boligorganisationens forespørgsel om opførelse af byggeriet grundet for lav egenkapital.

## **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 boligorganisationens 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, samt at bestyrelsen skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

Vi skal endvidere foretage en vurdering af boligorganisationens egenkontrol jf. Driftsbekendtgørelsen.

### **6.2. Opsummering af egenkontrollens stade**

Vi har gennemgået boligorganisationens og administrators arbejde med egenkontrollen i 2017. Egenkontrollen er af administrator opsummeret i et strategi- og målsætningsprogram og omhandler administrators tiltag på området. Strategi- og målsætningsprogrammet løber fra 2016 til 2020, hvorfor egenkontrollen tager udgangspunkt i den løbende proces gennem årene.

Boligorganisationen bliver varetaget af administrationsorganisationen FA09, hvorfor der er fokuseret på administrators udførelse af forvaltningsrevision.



### 6.2.1. Målsætninger

Vi har konstateret, at administrator (i overensstemmelse med styringsreformen) har opstillet en række målsætninger for egenkontrollen. Målsætningerne er indeholdt i strategi- og målsætningsprogram 2016 – 2020, som er en videreudvikling af strategi og målsætningsprogrammet for 2013-2015.

Strategi- og målsætningsprogrammet er vedtaget på seminar i 2016, hvor det blev besluttet, at FA09's mission og identitet fra strategi- og målsætningsprogrammet 2013-2015 fortsat er det bærende eksistensgrundlag:

#### Mission

FA09's mission er, at FA09 administrerer, rådgiver og servicerer boligorganisationer.

#### Identitet

FA09 er den understøttende organisation, der får den enkelte boligorganisation til at være så velfungerende og attraktiv som mulig.

Derudover blev det besluttet at omskrive den tidligere vision til overordnede målsætninger i strategi- og målsætningsprogrammet 2016-2020.

Målsætningerne er i 2017 opdelt i tre overordnede mål, som FA09 vil måles på i 2020:

1. Høj beboertilfredshed
2. Konkurrencedygtigt administrationshonorar
3. At være en attraktiv arbejdsplads

Til ovenstående målsætninger er det oplyst, at der årligt vil blive udarbejdet konkrete handleplaner med opsatte mål og succeskriterier.

Handleplanerne for 2017 tager udgangspunkt i en prioriteret udvælgelse af målsætningerne, da alle målsætninger først opnås fuldt ud i 2020. Ud fra handleplanerne vil der blive foretaget en måling af, hvorvidt der leves op til målsætningerne om sparsommelighed, effektivitet og produktivitet. I 2017 var handleplanerne blandt andet:

- At foretage en beboertilfredshedsundersøgelse til undersøgelse af beboernes tilfredshed med kerneydelserne i FA09.
- Fokus på digitale løsninger med implementering af fire digitale systemer.
- Synlighed og gennemsækelighed af arbejdsopgaverne i FA09, herunder udvikling af forretningsgangsbeskrivelser.
- Effektiviseringsværktøj med fokus på optimering af den daglige drift for administrationen samt i ejendomsdriften.



Handleplanerne indeholder en tidsplan for, hvornår der skal foretages kontrol og måling samt hvilke målsætninger, de skal understøtte.

### **Måling på opfyldelse af målsætninger**

Administrationsorganisationen har udarbejdet en ledelsesrapport for 2017, som beskriver processen med handleplanerne, samt hvilke mål der er nået i 2017, og hvilke mål der arbejdes videre med de kommende år for at nå den samlede målsætning i år 2020.

Nedenstående beskrives status på handleplaner fra ledelsesrapporten samt målopfyldelsen heraf:

- Nyt koncept for forretningsgangsbeskrivelser, der skal sikre effektivitet, sparsommelighed, produktivitet og den ønskede kvalitet er nået med 70% og vil indgå som en del af FA09's årsrapport i 2018. Processen har udmøntet sig i en pyramide med forretningsområder, hvor det er synliggjort, hvem i organisationen der har ansvaret for de enkelte forretningsområder og beskrivelserne heraf.
- Arbejdet med øget digitalisering har medført implementeringen af iSyn og iByg i driften til mere effektiv opgaveløsning. Endvidere er målet med implementering af ny digital venteliste (ansøgerweb) og beboerweb opnået fuldt ud.
- Der er udarbejdet forretningsplaner for samtlige afdelinger i FA09 med henblik på at effektivisere afdelingernes drift i boligorganisationerne samt mulighed for samdrift og besparelser på håndværkerydelser.
- Udarbejdelse af FA09's årshjul for 2018 er foretaget til synliggørelse af arbejdsopgaver mv.
- Der er udarbejdet en uddannelsesplan for ejendomsfunktionærer til brug for kompetenceudvikling i forhold til en effektiv drift mv.
- Der er ud fra øget fokus på samarbejde med afdelingsbestyrelserne samt uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer blandt andet afholdt kursus og gå hjem-møder i relevante emner samt udarbejdet mere brugervenlige budgetter.

Der er ud fra handleplanerne i 2017 udarbejdet analyser til brug for mere konkrete handleplaner i årene 2018, 2019 og 2020. Der vil i de kommende år være fokus på følgende områder til opnåelse af en mere effektiv drift i overensstemmelse med effektiviseringskravene frem mod år 2020:

- FA09 har udarbejdet et analyseværktøj for benchmarking. Dette værktøj skal gøre det muligt at foretage konkrete analyser af effektiviseringspotentialer for både boligorganisationer og -afdelinger med henblik på udarbejdelse af 4-årige handleplaner for afdelingernes samlede driftsudgifter jf. driftsbekendtgørelsens krav herom.
- Der skal arbejdes med mulighederne for at udarbejde udbud og indkøb på tværs af boligorganisationerne, eventuelt med andre almene administrationselskaber til effektivisering af omkostningerne.
- Nye mulige forretningsområder skal undersøges, herunder skal der fokus på it-området i forhold til EU's databeskyttelsesforordning.



- Der skal i 2018 udarbejdes en medarbejdertilfredshedsundersøgelse med udgangspunkt i målsætningen om at være en attraktiv arbejdsplads.

### **6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser**

Vi har konstateret, at administrationsorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser således:

Administrationsorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser på en del områder. Der er i de seneste år arbejdet med implementering samt udbygning af forretningsgange, og herunder fokus på ledelsesmæssige kontroller i processerne. Det er overfor os oplyst, at der i de kommende år vil blive arbejdet videre med udarbejdelse af forretningsgangsbeskrivelser på alle væsentlige områder jf. strategi- og målsætningsprogrammet.

Vi vil i 2018 foretage en opfølgning på administrationsorganisationens forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder.

### **6.2.3. Rapportering**

Administrationsorganisationen har på en del af ovenstående områder foretaget rapportering på opfyldelsen af de fastsatte målsætninger. Der er i strategi- og målsætningsprogrammet 2016-2020 en igangværende proces, hvor der årligt vil blive rapporteret på opnåelsesgraden af de fastsatte mål samt en videreudbygning af de målsætninger, hvor det findes relevant. Der vil 3-4 gange om året blive udarbejdet en statusrapport for handleplanerne til brug for direktionen i FA09. Målopfyldelsen af handleplanerne vil årligt blive rapporteret i en ledelsesrapport til bestyrelsen i FA09 i december måned, ligesom det næste års handleplan vil blive gennemgået.

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

Ud over de overordnede mål jf. ovenstående, har der i afdelingerne særskilt været arbejdet løbende med at effektivisere boligorganisationens kerneopgaver samt sikre sparsommelighed, produktivitet og en høj kvalitet ved udførelsen af disse. Rapporteringen heraf foretages i årsberetningen til årsregnskabet.

Der er ansat en fælles koordinerende leder, som skal lede og kvalitetssikre den professionelle drift af boligorganisationen og dennes afdelinger, herunder sørge for at alle afdelinger får den service, de har betalt for. Der er nedsat en effektiviseringsfølgegruppe til planlægning af arbejdet med forvaltningsrevision. Der vil i gruppen være stor fokus på at effektivisere driften, herunder primært konto 114, 115 og 117.

Der arbejdes med, at ejendomsfunktionærerne skal udføre det arbejde, de har kompetencerne til, samt at der skal indhentes fornuftige priser på arbejde, der bliver udført af håndværkere. Gennem fælles drift i afdelingerne vil boligorganisationen opnå bedre effektivisering.



Der vil endvidere i de kommende år fokuseres på effektivisering af de almindelige driftsomkostninger samt styrkelse af afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Målet med effektivisering af boligorganisationen og dennes afdelinger skal være nået i 2020, hvor der i boligorganisationen vil blive fulgt op herpå.

### **6.3. Revisors redegørelse for den udførte forvaltningsrevision**

Vores revision af den af administrator og ledelsen udførte egenkontrol er udført både som led i den finansielle revision og som selvstændige revisionshandling med henblik på forvaltningen. Revisionen har været tilrettelagt med henblik på vurdering af administrationsorganisationens og boligorganisationens sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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

- analyse af lønniveau
- indkøb og kreditorer, udnyttelse af kredittider, indkøbsaftaler, undgå morarenter
- vurdering af fraflytteromkostninger, effektivitet i håndtering af procedurer, rettidig afregning
- håndtering af procedurer for udlejning, identifikation af problemer, undgå tomgangsleje
- forvaltning af fællesmidler, så størst muligt afkast opnås.

Der er i indeværende år foretaget gennemgang af området for indkøb og kreditorer.

### **6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen**

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

Vi har konstateret, at forvaltningsrevisionen/egenkontrollen omtales i administrators årsberetning i form af hvilke tiltag, der gøres for at kunne imødekomme kravene herom. Vi skal anbefale, at tiltagene iværksættes i 2018, således at årsberetningen 2018 kan indeholde en beskrivelse af den gennemførte egenkontrol i året samt de fastlagte 4-årige mål mv.

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 afgivelsen af vores revisionsprotokollat til boligorganisationens årsregnskab for 2016 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

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

Vi har i øvrigt efter aftale ydet assistance omkring regnskabsmæssige forhold.

## **9. Erklæring på spørgeskema**

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

### **10.1. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar**

Revisionen er udført i overensstemmelse med god revisionskik for statsautoriserede revisorer samt i øvrigt efter Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

I henhold til revisionsinstruksen udføres revisionen også i overensstemmelse med god offentlig revisionskik og omfatter derfor, ud over den finansielle revision, tillige forvaltningsrevision. Ved forvaltningsrevision foretages en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskaberne.

Under udførelsen af den finansielle revision har vi undersøgt, om årsregnskaberne er uden væsentlige fejl eller mangler, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de meddelte bevillinger vedrørende udlåns- og tilskudsudløsende faktorer, love og forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Forvaltningsrevisionen er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision og har blandt andet omfattet stikprøvevis gennemgang af systemer, beslutningsgrundlag og rapporter, analyse af udgifts- og indtægtsposter, undersøgelser af nøgletal m.v. samt analyser af budgetafvigelser.

Endvidere omfatter revisionen følgende:

- 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 revisionsprotokollen af de ikke korrigerede fejl
- Revisor skal revidere, om ledelsen har identificeret alle nærtstående parter samt eventuelle transaktioner med sådanne.

## **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 22. marts 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14




Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631

## 12. Bestyrelsens underskrifter

Fremlagt og behandlet på bestyrelsesmødet, den / 2018.



Palle Christensen  
formand



Jette Wagner



Finn Møller



Christel Halberg



Jette Weisse