



Boligforeningen Hvidovrebo

Revisors rapportering af 9. april 2024 vedrørende revision af årsregnskaberne for 2023

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Bemærkninger og anbefalinger

3. Revision af årsregnskaberne for 2023

4. Boligorganisationen – kommentarer til årsregnskab

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

7. Afslutning

8. Bestyrelsens underskrift

Symbolforklaring



1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for Boligforeningen Hvidovrebo for 2023, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9
- Sideaktivitetsafdeling (indskud i anden virksomhed)

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2023 kr.	2022 t.kr.
Årets resultat	293.302	-546
Aktiver	87.212.801	87.090
Arbejdskapital	5.411.359	5.304
Arbejdskapital, disponibel del	5.335.209	5.228
Dispositionsfond	31.553.483	29.015
Dispositionsfond, disponibel del	5.173.856	4.529



Årets overskud 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 (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
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 bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	Der henvises til beregningen i afsnit 4.2.	

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Engagementsforespørgsel	<p>Vi har indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens bankforbindelser. Bestyrelsen i afdeling 2 har en bankkonto med enefuldmagt. Enefuldmagten står i Danske Bank registreret hos tidligere formand og nuværende næstformand.</p>	<p>Det er overfor os oplyst, at der føres kontrol med kontoen fra administrator, samt at kontoen kun indeholder et begrænset beløb. Kontoen udgør pr. 31. december 2023 kr. 7.222.</p> <p>Vi skal anbefale, at der følges op på fuldmagtsforhold ved ændring i bestyrelsen.</p>
Afdelinger med underfinansiering	<p>Ved revisionen 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 (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Midlertidigt delvist illikvide henlæggelser	<p>Følgende afdelinger har delvist illikvide henlæggelser som følge af underfinansierede forbedringsarbejder:</p> <p>Afdeling 3 og 7.</p>	<p>Ledelsen har over for os oplyst, at boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til den manglende likviditet, samt at afdelingernes illikviditet 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 (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Forretningsgangsbeskrivelser	<p>Vi har tidligere år gennemgået de udarbejdede forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige forretningsområder hos administrator. Vi kom i den forbindelse med forslag til, hvorledes forretningsgangsbeskrivelserne kunne udbygges i forhold til beskrivelse af kontrolprocedurer og restrisici. Det er overfor os oplyst, at forslagene gradvist indarbejdes i de ajourførte forretningsgangsbeskrivelser.</p> <p>Vi henviser til afsnit 6.3.2 for yderligere bemærkninger på området.</p>	<p>Forretningsgangsbeskrivelserne bliver løbende ajourført med beskrivelse af de væsentligste risici for det enkelte driftsområde. Beskrivelserne indeholder en oversigt over, hvilke interne kontroller (systemmæssige eller manuelle kontrolprocedurer), der afdækker risiciene. Endvidere er beskrevet restrisikoen på de enkelte væsentlige områder. Eventuelle ændringer i administrationen vil blive opdateret i forretningsgangsbeskrivelserne løbende.</p> <p>Den gule vurdering af forholdet er alene udtryk for, at processen med at ajourføre forretningsgangsbeskrivelserne er en dynamisk proces, der efter aftale med bestyrelsen hos administrator udføres efter en turnusplan, således at alle væsentlige driftsområders forretningsgangsbeskrivelser ikke kan betragtes som fuldstændigt ajourført på årlig basis.</p> <p>Det er vores vurdering, at den tilrettelagte turnusplan for ajourføring af forretningsgangsbeskrivelserne med tilhørende beskrivelse af risici og interne kontroller,</p>







2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Løbende revision	Vi har som led i vores løbende revision for 2023 foretaget revision af området for fraflyttere hos administrator FA09. Vores gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.	kombineret med særlig fokus på implementering af nye systemer og/eller væsentlige ændringer i arbejdsprocedurerne på driftsområderne, sikrer en effektiv og tilstrækkelig intern kontrol på områderne. Vi skal bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området.






2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
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 boligorganisationens 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. 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 (fortsat)

<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 24. maj 2023 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 2023

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2023. 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 revisionskik, 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 24. september 2023. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 5. februar 2024.

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 afdelingernes årsregnskaber. Vi har herunder foretaget en gennemgang af de generelle IT-kontroller hos administrator FA09.

Administratororganisationen varetager IT-driften for de boligorganisationer, der har indgået aftale om administration. Som revisor for administratororganisationen har vi gennemgået de generelle IT-kontroller, som efter vores opfattelse har et acceptabelt omfang, og efter vores opfattelse har fungeret tilfredsstillende. Revisionen i de administrerede boligorganisationer har således kunnet udføres i tillid hertil.

Til brug for FA09's samarbejdspartnere gennemgår vi kontroller omkring GDPR, system-, data- og driftssikkerhed for systemet Unik Bolig 4 og FA09's forretning. Vi har udarbejdet en særskilt ISAE 3000 GDPR-erklæring og en ISA 3402-erklæring på området.



4. Boligorganisationen – kommentarer til årsregnskab

4.1 Nøgletal

	2023	2022	2021	2020
Antal lejemålsenheder	768,8	768,8	768,4	768,4
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.617	4.549	4.036	3.948
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.527	4.240	4.098	4.132
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	303	-567	-147	81
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	4,57%	-6,78%	-1,59%	0,87%
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	6.730	5.891	7.261	7.292
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	6.940	6.800	8.924	9.418

4. Boligorganisationen – kommentarer til årsregnskab (fortsat)

4.2 Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	60.757.024
Kortfristet gæld	49.675.173
	<hr/>
	11.081.851
Dispositionsfondens disponible del	5.173.856
	<hr/>
Overskydende likviditet	5.907.995

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 511 – Personaleomkostninger

Afstemning af de bogførte lønninger, A-skat m.v. med oplysninger fra SKAT er foretaget for 2023.

Konto 541 – Ekstraordinære udgifter

Kontoen består primært af tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Tilskud fra arbejdskapitalen er anvendt til etablering af el ladestandere i diverse afdelinger.

Konto 532/603 – Renteudgifter/-indtægter

Vi har påset, at netto finansielle poster anvendes i den udarbejdede renteberegning for boligorganisationen.

Vi har stikprøvevis foretaget kontrol af de førte kurstab og –gevinster til ekstern dokumentation.

Boligorganisationen har opnået en forrentning på 4,57% som følge af store kursgevinster i regnskabsåret. Kursreguleringen er i overensstemmelse med reglerne herom overført til afdelingerne til indregning i henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

4. Boligorganisationen – kommentarer til årsregnskab (fortsat)

Konto 601 – Administrationsbidrag

Vi har i forbindelse med vores revision påset, at administrationsbidraget er fastsat og godkendt af organisationsbestyrelsen. Afdelingerne har betalt kr. 4.527 pr. lejemålsenhed i administrationsbidrag.

Vi har kontrolleret afstemningen af administrationsbidragsindtægten med det i afdelingsregnskaberne udgiftsførte administrationsbidrag.

Konto 611 – Ekstraordinære indtægter

Kontoen består primært af tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Konto 715 – Indskudskapital, sideaktivitet

Boligforeningens indskudskapital i sideaktivitet vedrører indskud i FA09 og Bolind A/S.

Konto 803 – Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2023 kr. 5.173.856 svarende til kr. 6.730 pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden er i 2023 tilført bidrag fra afdelingerne.

Dispositionsfonden er forrentet med diskontoen minus 2% point.

Det er vores vurdering, at henlæggelse til og anvendelsen af dispositionsfonden er foretaget efter de gældende regler.

Konto 805 – Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2023 kr. 5.411.359, hvoraf den disponible del udgør kr. 5.335.209, svarende til kr. 6.940 pr. lejemålsenhed.

Der er ikke opkrævet bidrag til arbejdskapitalen i 2023, ligesom der heller ikke er budgetteret hertil i 2024. Vi finder, at dette er i overensstemmelse med de gældende regler herfor.

Der er i indeværende år ydet tilskud fra arbejdskapitalen til opsætning af el ladestanderne i afdelingerne.

Eventualforpligtelser

Inkasso vedrørende tilgodehavender ved fraflytning

Afdelingerne har samlet set t.kr. 166 til inkasso vedrørende tilgodehavender ved fraflytning pr. 31. december 2023. Der er herved risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger kr. 380 pr. lejemålsenhed (2024), som afdelingerne selv skal afholde. Den teoretiske tabsrisiko for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf t.kr. 57.

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
Afdeling 1	80.474		119.743	5.031
Afdeling 2	204.483		547.094	5.687
Afdeling 3		422.092	-465.413	-10.162
Afdeling 4	214.422		205.017	2.034
Afdeling 5	109.802		110.485	4.604
Afdeling 6	1.075.909		0	0
Afdeling 7	106.146		-527.167	-4.836
Afdeling 8	289.359		180.854	2.211
Afdeling 9	16.231		16.231	541

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 303 - Afdelinger med underfinansiering

Vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder har ikke givet anledning til bemærkninger ud over nedenstående. Vi henviser i øvrigt til afsnit 4.2 ovenfor, hvoraf det fremgår, at der efter vores vurdering er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler.

Der er i nogle afdelinger forbedringsarbejder (konto 303), som ikke er finansieret i fuldt omfang. Underfinansieringerne er midlertidig finansieret via mellemregning med boligorganisationen.

En nærmere specifikation til underfinansieringen på forbedringsarbejder fremgår af spørgeskemaet til årsregnskabet.

Vi skal gøre opmærksom på, at underfinansiering på den oprindelige finansiering og 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 afvikling på forbedringsarbejder med underfinansiering.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV) skal budgetteres i henhold til PPV-planen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med PPV-planen. Det er dog tilladt i fornødent omfang at revurdere anvendelsestakten i årets løb i tilknytning til en fornyet gennemgang og prioritering af fornyelses- og vedligeholdelsesarbejderne ud fra nødvendigt udførelsestidspunkt.

Ofte kan forbrug af henlæggelserne til konkrete arbejder fastsat i PPV-planerne 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 der for regnskabsåret 2023 er udarbejdet 30-årige PPV-planer for afdelingerne, jf. reglerne herom.

Der er indført tvungen ekstern byggesagkyndig vurdering og gennemgang heraf, mindst hvert 5. år, som første gang er gennemført i regnskabsåret 2022 for alle afdelinger. Det er overfor os oplyst, at rapporter fra den eksterne gennemgang i alle afdelinger er modtaget. Der er en proces i gang med sammenligning af granskningsrapporterne med de udarbejdede PPV-planer, således at DV-planerne i vurderet omfang tilpasses hertil.

Landsbyggefonden har oplyst, at resultatet af granskningsrapporterne først bør anvendes internt i boligorganisationen og i dialog med kommunen, når Landsbyggefondens evaluering og kvalitetssikring af rapporter har fundet sted.

Konto 401 er i regnskabsåret blevet tilskrevet kursreguleringen fra renteberegningen med boligorganisationen via konto 131. Kursreguleringen udgør en gevinst for regnskabsåret, og har således forøget henlæggelserne i året.

Følgende afdelinger har haft utilstrækkelige henlæggelser i året eller forventes i kommende år at have utilstrækkelige henlæggelser:

Afdeling 7 har i 2023 et tab på kr. 301.961 på konto 116, da henlæggelserne på konto 401 pr. 31. december 2023 ikke kan dække årets forbrug. Der ses ikke at være utilstrækkelige henlæggelser i kommende år ud fra afdelingens DV-plan for 2024.

I henhold til driftsbekendtgørelsens dækning af tab ved fraflytninger skal tab udover kr. 357 pr. lejemålsenhed for år 2023 samt kr. 380 for år 2024 dækkes af dispositionsfonden. Afdelingerne har tilstrækkelige henlæggelser pr. 31. december 2023 til dækning heraf.

5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

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 2

Forskellen mellem lejeindtægter for køkkener og låneydelser tilgår afdelingens drift.

Afdeling 3

Forskellen mellem lejeindtægter for køkkener og låneydelser tilgår afdelingens drift.

Budgettet for 2023 er blevet tilrettet i forhold til den afsluttede byggesag i 2023. Det er som finansiering af huslejeforhøjelsen til dækning af låneydelserne besluttet, at henlæggelserne årligt skal nedsættes med t.kr. 550 til delvis finansiering af låneydelserne. Lånet er hjemtaget pr. 1. juli 2023, hvorfor henlæggelserne er reduceret tilsvarende. Af denne årsag stemmer henlæggelsen på konto 120 ikke til budgettet, da der i regnskabet er medtaget det oprindelige budget for 2023.

Afdelingen har gæld til boligorganisationen som følge af underfinansiering på konto 303. Underfinansieringen skyldes primært manglende trækingsret til finansiering af det afsluttede byggeregnskab, hvilket modtages i 2024, hvorefter afdelingens gæld til boligorganisationen indfries.

Afdeling 6

Konto 423 forudbetalt råderet vedrører tidligere års periodisering af låneydelse på lån til individuelle arbejder i forhold til den indbetalte lejeindtægt. Den samlede henlæggelse udgør pr. 31. december 2023 kr. 137.354. Låneydelse og lejeindtægt udløber i 2024 og vil give afdelingen en indtægt i 2024 på ca. 60 t.kr.

I forbindelse med afslutningen af helhedsplanen tidligere år er der overført en del af den tidligere opsparede fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til en tilhørende reguleringskonto. Afdelingen har endvidere fået fritagelse for betaling af pligtmæssige bidrag fra 2020, som er overført til reguleringskontoen sammen med modtaget driftsstøtte fra LBF. Reguleringskontoen er ophørt pr. 31. december 2021 og godkendt af LBF til brug for finansiering af påstøbning mellem altanplader samt rådgivningsydelser hertil. Der er i indeværende år tilbageført kr. 561.810 vedrørende tidligere års anvendelse. Der udestår pr. 31. december 2023 kr. 8.213.780, som er den tidligere godkendte saldo fra Landsbyggefonden.



5. Afdelingerne – kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Den resterende del af den tidligere afsatte fritagelse for udamortiserede ydelser er i 2020 anvendt til nedbringelse af ældre særstøttelån jf. LBF's anvisning heraf. Der resterer kr. 21.067 af fritagelsen, som er overført til konto 406. Det er overfor os oplyst, at beløbet skal anvendes til nedbringelse af særstøttelån, når LBF anviser dette.

Arbejdet vedrørende renovering af svalegange vil ved afslutning blive finansieret af reguleringskontoen samt afskrivning over 10 år af eventuel restsaldo herefter. Arbejdet forventes afsluttet i 2024, er det oplyst.

Afdeling 7

Henlæggelsen vedrørende periodisering af låneydelse på lån til individuelle arbejder i forhold til den indbetalte lejeindtægt føres på konto 423. Den samlede henlæggelse udgør pr. 31. december 2023 kr. 438.615.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.1. Konklusion

Det er vores vurdering, at de af ledelsen/administrator 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 har konstateret, at egenkontrollen omtales i ledelsesberetningens bilag 1, herunder også i ledelsesrapporten for administrator FA09, i form af hvilke tiltag, der gøres for at kunne imødekomme kravene om effektivisering mv.

Vores bemærkninger vedrørende vores revision af driftsområder ud fra SOR 6 og 7 fremgår under afsnit 6.4. Endvidere fremgår vores bemærkninger til de skriftlige forretningsgange under afsnit 6.3.2.

6.2. 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 ledelsen/administrator udførte egenkontrol, med henblik på om der er udvist fornøden sparsommelighed og opnået tilfredsstillende produktivitet og effektivitet vedrørende forvaltningen og driften.

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 og økonomistyring jf. driftsbekendtgørelsen.

6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået boligorganisationens arbejde med egenkontrollen i 2023. I den forbindelse har vi modtaget boligorganisationens ledelsesberetning for 2023 samt administrators ledelsesrapport for 2023, hvori den udførte egenkontrol for regnskabsåret er omtalt.

Boligorganisationen bliver varetaget af administrationsorganisationen FA09, hvorfor der er fokuseret på administrators udførelse af egenkontrol jf. ovenstående. Derudover fokuseres på boligorganisationens årsberetning vedrørende egenkontrollen i afdelingerne og de 4-årige handleplaner mv. Det fremgår af boligorganisationens beretning, at boligorganisationens bestyrelse i samarbejde med administrator FA09 udarbejder de årlige planer for egenkontrollen.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Bestyrelsen i FA09 har i samarbejde med administrationsorganisationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen omhandlende en række målsætninger samt handleplaner for opnåelse af målsætningerne. Der blev i 2020 udarbejdet en ny strategi frem til 2025, som er igangsat i 2021. Der er i egenkontrollen udarbejdet handleplaner for administrationen til løbende udførelse på Strategi 2025 ud fra 3 fastlagte målsætninger.

Der udarbejdes for hver afdeling en årlig benchmarkoversigt, hvor alle driftsudgifter fra effektiviseringsenheden er indeholdt. Oversigten gennemgås på den årlige markvandring for at kunne analysere de enkelte forretnings- og driftsområder. Eventuelle effektiviseringstiltag nedskrives i afdelingens handleplan for det kommende budgetår. De udarbejdede handleplaner forelægges organisationsbestyrelsen, som godkender disse og foretager en prioritering af, hvilke forretnings- og driftsområder der skal gennemgås og analyseres. Samtidig med udvælgelsen af fokusområder fastlægger organisationsbestyrelsen mål for udviklingen af afdelingernes samlede driftsudgifter for de kommende 4 år.

Der er i Hvidovrebo fastsat et samlet effektiviseringsmål fra år 2014 frem til år 2026 på 20 %point. Det oplyses, at Hvidovrebo pr. 31. december 2023 har nået en besparelse på 24,8 %point heraf. Derudover er det vedtaget, at Hvidovrebo arbejder henimod, at alle afdelinger som minimum skal være gule afdelinger målt ud fra effektiviseringsenheden. Målet for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år er en minimering på mellem 2% og 6% i forhold til regnskaberne for 2023.

Ud fra afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter for 2023, er der opstillet fokusområder for afdelingernes besparelspotentiale. Disse fokusområder er vurderet ud fra afdelingernes handleplaner. De primære fokusområder i afdelingerne ses at være besparelse på konto 107 vandforbrug og konto 114 renholdelse.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

6.3.1. Målsætninger

Vi har konstateret, at administrationsorganisationens bestyrelse opstiller en række målsætninger for forvaltningen og egenkontrollen for de administrerede enheder. Målsætningerne er strategiske og er indeholdt i administrationsorganisationens strategi- og målsætningsprogram.

Der er udarbejdet 3 målsætninger for Strategi 2025, herunder løbende afledte handleplaner herpå:

- Bæredygtig udvikling
- Digitalisering
- Kommunikation

Målsætningerne og handleplanerne er nærmere beskrevet i administrators ledelsesberetning, hvortil henvises.

6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Udarbejdelse og ajourføring af skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige forretnings- og driftsområder varetages af administrationsorganisationen.

Administrationsorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser på alle væsentlige områder. Der har været fokus på beskrivelse af arbejdsgange og ledelsesmæssige kontroller i processerne, herunder hvordan områderne varetages mest effektivt og med et tilfredsstillende internt kontrolniveau, der reducerer restrisikoen for såvel tilsigtede som utilsigtede, væsentlige fejl til et acceptabelt niveau. Vi har noteret os, at udarbejdelsen af beskrivelserne tager udgangspunkt i, hvordan arbejdsgangene effektiviseres bedst muligt, herunder via brug af digitale løsninger. Det er oplyst, at der løbende vil blive foretaget opdateringer på alle berørte områder af den ansvarlige på området.

Vi har tidligere år foretaget en gennemgang af forretningsgangsbeskrivelserne for alle væsentlige områder for at vurdere de beskrevne kontrolprocedurer samt tilkendegive, hvorvidt vi er enige i administrationsorganisationens vurdering af, at de identificerede restrisici er acceptable. Vores anbefalinger blev indarbejdet i et notat til administrator. Det er overfor os oplyst, at indarbejdelsen af restrisici og kontroller er igangværende, og at forretningsgangsbeskrivelserne for betalinger, kreditorer og løn er foretaget i 2023 i administrationsorganisationen. Det er overfor os oplyst, at fokusområde for opdatering af forretningsgangsbeskrivelser i 2024 er på indkøb, formueforvaltning og fraflytterområdet.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Administrationsorganisationens lønområde blev i 2022 outsourcet til ekstern leverandør Azets. I den forbindelse noterede vi i et management letter til ledelsen enkelte forhold, der kunne ajourføres i den nye forretningsgangsbeskrivelse, således at beskrivelsen omfattede den nye forretningsgang efter outsourcing med beskrivelse af kontroller, restrisici mv. Vi har i indeværende år modtaget den ajourførte forretningsgangsbeskrivelse, som beskriver lønområdet efter outsourcing til Azets inkl. planlagte kontroller og restrisici. Bemærkningerne i sidste års management letter er effektueret i den nye forretningsgang hos administrator.

Der er udarbejdet en fast procedure for bestyrelsens gennemgang af forretningsgangsbeskrivelser inkl. de identificerede kontroller og restrisici, herunder ved ændringer mv. i administrationsorganisationen. Denne gennemgang er indarbejdet i bestyrelsens årshjul hos administrator og finder sted i andet kvartal.

Forretningsgangsbeskrivelserne for FA09's forretningsområder er samlet i ét dokument, hvor ændringer til restrisici er fremhævet til bestyrelsens løbende gennemgang heraf. Det fremgår af referatet fra FA09 bestyrelsesmøde den 31. maj 2023, at bestyrelsen i administrationsorganisationen har gennemgået forretningsgangsbeskrivelserne inkl. eventuelle ændringer hertil.

6.3.3. Rapportering

Målopfyldelsen af handleplanerne bliver årligt rapporteret i en ledelsesrapport til bestyrelsen i FA09, ligesom det næste års handleplaner bliver gennemgået. Der udarbejdes 3-4 gange om året en statusrapport for handleplanerne til brug for direktionen i FA09.

De opnåede effektiviseringer og resultater ud fra målsætningerne anvendes både i FA09 men har også effekt på de administrerede boligorganisationer. Det er i ledelsesrapporten oplyst, at der i 2023 er arbejdet med energieffektiviseringer, herunder bl.a. effektiviseringsforslag ud fra screening af boligafdelingernes energimærker samt gennemgang af boligafdelingernes udgifter til fjernvarme og merudgifter til afkøling af returvand. Derudover er der arbejdet med grundlag for nye rammeaftaler og indkøbsaftaler til sikring af besparelser og effektiviseringer i boligorganisationerne.

Øvrig beskrivelse af handleplanerne for 2023, herunder hvordan den forventede effektivitet og besparelse opnås via disse, fremgår af ledelsesrapporten hos administrationsorganisationen.

Ud over de overordnede mål i FA09 jf. ovenstående, har der i afdelingerne særsomt 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.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

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 forvaltningsrevision er udført efter Standarderne for Offentlig revision, og er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskabet. Den juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision er foretaget i administrationsorganisationen FA09 og omfatter udvalgte stikprøver ud fra alle boligorganisationer administreret af FA09 og revideret af Ri. Gennemgangen er udført ud fra udvalgte stikprøver samt de generelle forretningsgange i FA09.

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 følgende rotationsplan:

	2020	2021	2022	2023	Årligt
Juridisk-kritisk revision	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning	Indkøb og kreditorer	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Procedurer for fraflytning	Tildeling af tilskud
Forvaltningsrevision	Styring af tilskudsordninger	Styring af indkøb og kreditorer	Mål- og resultatstyring	Aktivitets- og ressourcestyring	

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision: Procedurer for fraflytning
 Forvaltningsrevision: Aktivitets- og ressourcestyring

Derudover gennemgår vi hvert år i den juridiske-kritiske revision procedure for tildeling af tilskud.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Procedurer for fraflytning

Vi har gennemgået administrationsorganisationens forretningsgange vedrørende fraflytterområdet og stikprøvevis i de administrerede boligorganisationer kontrolleret, at de gældende tidsfrister overholdes, at flytteopgørelserne indeholder de lovkrævede oplysninger samt at bestemmelsen om afvigelse på mere end 10% fra estimeret udgift overholdes. Herudover har vi stikprøvevis kontrolleret, at der udsendes rykkere til fraflyttere jf. administrationsorganisationens forretningsgang herom.

Tildeling af tilskud

Revisionen har omfattet undersøgelser vedrørende tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen. 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.

Vi har påset boligorganisationens prognose for dispositionsfonden over de kommende 10 år, hvilket ikke har 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 forespurgt administrationsorganisationen om deres procedurer for budgetopfølgning for forbruget på konto 116 i forhold til de planlagte henlæggelser i de administrerede boligorganisationer. Herunder hvorledes administrationsorganisationen sikrer tilstrækkelig ajourføring af drifts- og vedligeholdelsesplanerne i afdelingerne. Vi har i den forbindelse modtaget administrationsorganisationens forretningsgangsbeskrivelse herfor, hvor der er anført de forskellige elementer i processen, der sikrer, at der i afdelingerne er sørget for tilstrækkelige henlæggelser til alle relevante aktiviteter.

Vi har ved stikprøver påset tilstrækkelig henlæggelse til de fremtidige forventede planlagte arbejder på DV-planen i udvalgte afdelinger. Såfremt der har været utilstrækkelige henlæggelser i året, er henlæggelserne i den kommende DV-plan hævet fremadrettet.



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Vi har endvidere foretaget en sammenligning med boligorganisationens tvillinger fra tvillingeværktøjet i Landsbyggefonden på konto 511/512 samt nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed. På baggrund af udtrækket ses det, at boligorganisationen ligger på et fornuftigt niveau i forhold til de sammenlignelige boligorganisationer.

Vi har i forbindelse med den udførte forvaltningsrevision ikke konstateret forhold, der giver anledning til bemærkninger

Økonomistyring

Ledelsen skal som en del af beretningen redegøre for den udøvede økonomistyring i boligorganisationen.

Det fremgår af ledelsesberetningen, at administrator foretager den løbende økonomistyring i boligorganisationen. Der er i indeværende år set på afkastet af den likvide beholdning, herunder om der fremadrettet kan omplaceres midler til opnåelse af højere afkast, dog med fortsat hensyntagen til behovet for løbende likviditet til bl.a. vedligeholdelse.

Vi har ikke bemærkninger til den af ledelsen/administrator udøvede økonomistyring, som efter vores vurdering opfylder kravene hertil.

7. Afslutning

7.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

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 9. april 2024

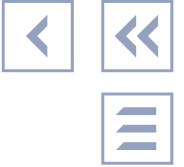
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28631



8. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 9. april 2024.

Palle Christensen
formand

Jette Wagner
næstformand

Anni Nielsen

Joan Kragh

Mick Noren Larsen



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