

Kollegieboligselskabet

*Revisionsprotokollat til
årsregnskab for 2023*

(siderne 354 – 374)



Indhold

Side

Resultat af den udførte revision	354
Rapportering om betydelige forhold ..	355
Forretningsgange og interne kontroller	355
Generelle it-kontroller	356
Andre forhold	357
Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser	357
Den udførte revision	358
Afdelinger	358
Organisation	361
Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	365
Juridisk-kritisk revision	366
Forvaltningsrevision	367
Andre ydelser	371
Afslutning	372
Underskrifter	373
Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år	374

Resultat af den udførte revision

Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2023.

Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores revisionsprotokol vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang og rapportering af 27. marts 2023. Revisionen er udført i overensstemmelse med de deri beskrevne principper.

Regnskab for organisation

Årsregnskabet for organisationen udviser følgende resultat og egenkapital:

TDKK	2023	2022
Resultat	103	212
Egenkapital	33.017	31.521

Resultat af den udførte revision

Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskaberne.

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 en revisionspåtegning uden forbehold men med følgende fremhævelse:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen

"Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Afdelingerne

"Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmøde godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Ligeledes vil vi i tilknytning til vores revisionspåtegning afgive en "blank" udtalelse om den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision, hvis der ikke under bestyrelsens behandling fremkommer yderligere væsentlige oplysninger.

Endelig har vi afgivet erklæring på spørgeskemaet.

Rapportering om betydelige forhold

Forretningsgange og interne kontroller

Forretningsgange og interne kontroller

Vi har foretaget en overordnet gennemgang af organisationens væsentlige forretningsgange med det formål, at afdække særligt risikofyldte områder. Vi har i forlængelse heraf udarbejdet Management Letter af 4. januar 2024 til boligorganisationens ledelse, indeholdende en beskrivelse af de nævnte forhold vi har konstateret under vores revision samt anbefalinger hertil.

Vi har foretaget en gennemgang af nedenstående forretningsgange:



Indbetalinger



Udbetalinger, herunder kreditorer



Opkrævning og rykning af husleje



Personaleomkostninger



Almindelig og planlagt vedligeholdelse, forbedringer, nybyggeri og helhedsplaner herunder godkendelsesprocedure



Budgettering herunder budgetopfølgning på igangværende byggesager



Adgangsrettigheder og IT



Regnskabsafslutningsprocessen

Observation

Vi har konstateret, at der ikke er fuldstændig funktionsadskillelse vedrørende udbetalinger, herunder kreditorer, fraflyttere og personaleomkostninger.

Ledelsen har oplyst, at det som følge af organisationens størrelse ikke er praktisk muligt fuldt ud at implementere funktionsadskillelse i boligorganisationens bogholderi. Den manglende funktionsadskillelse forøger risikoen for tilstedeværelse af fejl, herunder fejl som følge af besvigelser, samt at sådanne eventuelle fejl forbliver uopdagede.

Ledelsen skal være særlig opmærksom på denne risiko, der især har betydning inden for oprettelse og ajourføring af personaledata, herunder lønsatser samt vedligeholdelse og ændring af lejer- og kreditorstamdata, herunder bankkontonummer. Efter implementering af ny version af EG-bolig er der indført 2. godkender ved ændringer af kreditorstamdata.

Ledelsen har implementeret kompenserende kontroller, med henblik på at forebygge eller afdække ovennævnte fejlmuligheder. Blandt andet gennemgår direktøren lønudbetalingslister, alle bankudbetalinger skal godkendes af to personer samt der fra december 2023 kun kan ske udbetaling til Nemkonto.

Vi har i forbindelse med vores revision foretaget revisionshandlinger rettet mod de risici, vi har identificeret som følge af den manglende funktionsadskillelse. Vi har ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af betydning for informationerne i årsregnskabet.

Det er dog vores vurdering, at svaghederne i de interne kontroller medfører en forøget risiko for såvel tilsigtede som utilsigtede fejlregistreringer. De af ledelsen etablerede kontroller kan kun i et vist omfang afdække risiciene herved.

Rapportering om betydelige forhold

Generelle it-kontroller

Generelle it-kontroller

Revision af anvendelsen af it-systemer er en integreret del af vores revision af årsregnskabet og omfatter en revision af de systemkontroller og generelle it-kontroller, som er betydelige i forhold til boligorganisationens evne til at kunne aflægge retvisende årsregnskaber for 2023.

Hovedformålet med gennemgangen af de generelle it-kontroller er at understøtte valget af revisionsstrategi samt påtegningen af årsregnskaberne. Omfanget af dette arbejde har været begrænset til de systemer, processer og kontroller, der har relation til og er relevante for udarbejdelsen af regnskaberne, og har således ikke omfattet andre systemer, processer og kontroller fx i relation til drift, byggerier og personaleledelse mv.

Gennemgangen er ikke foretaget med henblik på at identificere og evaluere effektiviteten af alle generelle it-kontroller eller potentielle forbedringer i etablerede processer og kontroller, men alene de kontroller som har betydning for regnskabsaflæggelsen.

Adgangsrettigheder

Vi har foretaget en gennemgang boligorganisationens forretningsgang for oprettelse, opdatering og sletning af adgangsrettigheder samt en gennemgang af brugernes adgangsrettigheder i EG Bolig.

Cyber sikkerhed

Vores revision har ikke omfattet evaluering af cyber sikkerheden.

Observation

Vi har i forbindelse med vores løbende revision konstateret, at direktøren har haft superbrugeradgang samtidig med at denne kunne foretage ændringer i stamdata uden 2. godkendelse samt administrere brugeradgange. Vi har fået oplyst, at der er ansat en ny medarbejder i administrationen i 2024, hvorefter Kollegieboligselskabets direktør ikke længere har superbrugeradgang.

Vi har på baggrund af vores gennemgang ikke identificeret yderligere betydelige mangler i de generelle it-kontroller.

Som følge af boligorganisationens afhængighed af et robust it-kontrolmiljø anbefaler vi, at ledelsen kontinuerligt har opmærksomhed på cybersikkerhed til sikring af, at boligorganisationen kan imødegå de fortsat stigende trusler fra cyberkriminalitet samt imødekomme de øgede regulatoriske krav og forventninger fra beboere og andre interessenter.

Vi anbefaler, at ledelsen løbende afprøver, om beredskabet i forhold til cybertruslen er tilstrækkelig, såvel organisatorisk som teknisk. Dette kan omfatte træning/awareness hos medarbejdere samt teknisk sikkerhedstest som fx sårbarhedsscanninger og penetrationstests.

Andre forhold

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge boligorganisationens bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, ledelsen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

Vi skal desuden forespørge bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanker og beskyldninger herom.

Observation

Vi har som led heri med ledelsen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Ledelsen har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have en væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Den udførte revision

Afdelinger

Om revisionen af regnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Område	Observation
<i>Afvikling af opsamlet resultat</i>	
Årets over-/underskud skal som udgangspunkt budgetteres afviklet over 3 år fra og med 2024. Jf. driftsbekendtgørelsen kan underskud afvikles over højst 10 år, såfremt det skønnes påkrævet for boligernes videreførelse.	Over-/underskud fra tidligere år afvikles budgetmæssigt efter reglerne herom i alle afdelinger.
<i>Finansiering af ejendommen</i>	
En række afdelinger har afdragsfrie 50-årige statslån. Afdeling 2's statslån er som den første afdeling forfalden i 2022.	Afviklingen i afdeling 2 er påbegyndt i 2022. Der er indgået aftale med staten omkring en afdragsordning der løber over en 20-årige periode. Aftalen skal genforhandles indenfor 5 år.
<i>Finansiering af forbedringsarbejder</i>	
Forbedringsarbejder i afdelingerne skal afskrives enten i takt med afdrag på den eksterne finansiering eller over en 10-årig periode efter færdiggørelsesåret jf. driftsbekendtgørelsens bestemmelser.	Forbedringsarbejder i afdelingerne afvikles i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Tingbogsoplysninger</i>	
<p>Som en del af vores revision har vi stikprøvevis gennemgået afdelingernes tinglyste adkomst- og hæftelsesforhold.</p>	<p>Vores kontrol har i 2023 omfattet afdelingerne 2, 4, 6, 10 og 11.</p> <p>I forbindelse med vores stikprøvevise gennemgang af afdelingernes adkomst- og hæftelsesforhold har vi ikke konstateret forhold, der har givet anledning til bemærkninger.</p>
<i>Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</i>	
<p>I de kommende år skal vedligeholdelsesplanerne løbende udvides og omfatte flere år. I 2020 skal planerne omfatte mindst 20 år. I 2024 skal planerne udvides til at omfatte mindst 30 år. Vedligeholdelsesplanerne skal hvert 5. år granskes af en uvildig bygningsagkyndig for at vurdere om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige arbejder.</p> <p>Vi har ved vurderingen af, hvorvidt der er henlagt tilstrækkelige midler, set på de kommende 25 år. Vi har ikke vurderet den vedligeholdelsesmæssige stand af afdelingernes ejendomme.</p>	<p>Vi har påset, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne omfatter minimum 20 år i overensstemmelse med reglerne herom. Ydermere har vi sikret os overensstemmelse mellem de anvendte drifts- og vedligeholdelsesplaner og de påtegnede årsregnskaber.</p> <p>Ydermere har vi sikret os overensstemmelse mellem de anvendte drifts- og vedligeholdelsesplaner og de påtegnede årsregnskaber.</p> <p>Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser vurderes i alle afdelingerne at være tilstrækkelige til at kunne dække de kommende års forbrug på konto 116 med undtagelse af afdeling 4, 8, 10 og 15, som indenfor en 25-årig periode vurderes utilstrækkelige.</p>

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning</i>	
Afdelingerne anvender i dag generelt A-ordningen, hvorefter lejerne ved fraflytning skal betale den faktiske normalistandsættelsesudgift. Afdelingen overtager fra lejeforholdets begyndelse gradvis lejersens udgift idet normalistandsættelsesudgiften reduceres med 1% pr. måned.	Det er vores opfattelse, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i alle afdelinger.
<i>Henlæggelser til tab ved fraflytninger</i>	
I henhold til lovgivningen skal dispositionsfonden dække den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over DKK 357 pr. lejemåsenhed for regnskabsåret 2023.	Dispositionsfonden har i overensstemmelse med reglerne dækket afdelingernes tab ved fraflytninger, der ligger over DKK 357 pr. lejemåsenhed, i alt TDKK 4. Henlæggelserne på konto 405 Tab ved fraflytninger pr. 31. december 2023 tillagt kommende års budgetterede henlæggelse, vurderes i alle afdelinger at være tilstrækkelige til at kunne dække de forventede tab i 2023, med undtagelse af afdeling 7, 14, 15 og 16, hvor henlæggelserne vurderes utilstrækkelige hvis et eventuelt maksimalt tab realiseres.

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Forrentning</i>	
Mellemregningskonti med afdelingerne er forrentet med 3,12 % hvilket svarer til det opnåede afkast på de fællesforvaltede midler. Udlån til afdelingerne er forrentet med 0 %. Dispositionsfonden er forrentet med 2,46 %.	Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50. Kursgevinst på obligationerne svarende til 4,44 % er medtaget som en reduktion af afdelingernes henlæggelser på konto 401, hvilket er i overensstemmelse med gældende regler.
<i>Ledelsesvederlag</i>	
Vi har foretaget en gennemgang af vederlag til boligorganisationens daglige ledelsen.	Vi har konstateret, at de udbetalte vederlag og pensionsindbetalinger er i overensstemmelse med indgåede kontrakter for direktør Henning Blume Islund.

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation																														
<i>Dispositionsfonden</i>																															
Udviklingen i den samlede egenkapital fra 1. januar til 31. december 2023 kan specificeres således (TDKK):	Dispositionsfonden under egenkapitalen udgør TDKK 27.661, hvoraf den disponible del udgør TDKK 21.574. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse, TDKK 7.713, er pr. 31. december 2023 således opfyldt.																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Udvikling i egenkapitalen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2023</td> <td>31.521</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>110</td> </tr> <tr> <td>Renter egen trækingsret</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Renter dispositionsfonden</td> <td>464</td> </tr> <tr> <td>Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden</td> <td>3.452</td> </tr> <tr> <td>Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger</td> <td>-142</td> </tr> <tr> <td>Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning</td> <td>-121</td> </tr> <tr> <td>Indbetalinger til LBF</td> <td>-2.321</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2023</td> <td>33.017</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Der fordeler sig:</td> </tr> <tr> <td>Dispositionsfond</td> <td>27.661</td> </tr> <tr> <td>Arbejdskapital</td> <td>5.356</td> </tr> <tr> <td></td> <td>33.017</td> </tr> </tbody> </table>		Udvikling i egenkapitalen		Egenkapital 1. januar 2023	31.521	Årets resultat	110	Renter egen trækingsret	6	Renter dispositionsfonden	464	Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	48	Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	3.452	Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger	-142	Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-121	Indbetalinger til LBF	-2.321	Egenkapital 31. december 2023	33.017	Der fordeler sig:		Dispositionsfond	27.661	Arbejdskapital	5.356		33.017
Udvikling i egenkapitalen																															
Egenkapital 1. januar 2023	31.521																														
Årets resultat	110																														
Renter egen trækingsret	6																														
Renter dispositionsfonden	464																														
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	48																														
Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	3.452																														
Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger	-142																														
Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-121																														
Indbetalinger til LBF	-2.321																														
Egenkapital 31. december 2023	33.017																														
Der fordeler sig:																															
Dispositionsfond	27.661																														
Arbejdskapital	5.356																														
	33.017																														
	Der er af dispositionsfonden ydet tilskud til afdelingerne på TDKK 263. Den samlede saldo vedrører tilskud til dækning af tab ved lejeledighed. En væsentlig andel af tab ved lejeledighed vedrører afdeling 2.																														
	Boligorganisationens udbetalte tilskud fra dispositionsfonden i 2023 fremgår af note til konto 803.																														
	Tilskuddene er i overensstemmelse med bestyrelsesbeslutninger.																														

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation																		
<i>Økonomisk uafhængighed</i>																			
I henhold til bekendtgørelsen skal et til henlæggelserne tilsvarende beløb kunne gøres likvid med kort varsel. Til dækning af henlæggelser råder boligorganisationen over følgende likvider (TDKK)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Værdipapirer i frit depot, til kursværdi</td> <td>68.224</td> </tr> <tr> <td>Vedhængende rente</td> <td>611</td> </tr> <tr> <td>Bankindeståender inkl. kassebeholdning</td> <td>13.328</td> </tr> <tr> <td>Tilgodehavender</td> <td>611</td> </tr> <tr> <td></td> <td>82.774</td> </tr> <tr> <td>Gæld til egne afdelinger</td> <td>-53.697</td> </tr> <tr> <td>Skyldige omkostninger mv.</td> <td>-2.852</td> </tr> <tr> <td>Margin</td> <td>26.225</td> </tr> </tbody> </table> <p>Det er ledelsens vurdering, at boligorganisationen har et solidt grundlag til gennemførelserne af vedligeholdelsesplanerne i de kommende år og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens opsparede midler. Vi er enige i denne vurdering.</p>	Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler		Værdipapirer i frit depot, til kursværdi	68.224	Vedhængende rente	611	Bankindeståender inkl. kassebeholdning	13.328	Tilgodehavender	611		82.774	Gæld til egne afdelinger	-53.697	Skyldige omkostninger mv.	-2.852	Margin	26.225
Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler																			
Værdipapirer i frit depot, til kursværdi	68.224																		
Vedhængende rente	611																		
Bankindeståender inkl. kassebeholdning	13.328																		
Tilgodehavender	611																		
	82.774																		
Gæld til egne afdelinger	-53.697																		
Skyldige omkostninger mv.	-2.852																		
Margin	26.225																		
<i>Ledelsesberetningen</i>																			
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet.	Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.																		

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Lovpligtige fortegnelser m.m.</i>	
<p>I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.</p> <p>I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.</p>	Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.
<i>Investeringsstrategi</i>	
<p>Der blev i marts 2023 foretaget ændringer til driftsbekendtgørelsens kapitel 12, der omhandler kapitalforvaltningen. Ændringerne medfører, at boligorganisationen skal udfærdige en investeringsstrategi, der tager hensyn til investeringens afkast, risici og bæredygtighed. Investeringsstrategiens formål er at fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig forvaltning og opføre den forventede tilgang og afgang af midler i en mindst 20-årig periode, hvilket betyder at der skal være sammenhæng mellem organisationens planlagt periodiske vedligeholdelse og investeringsstrategien.</p> <p>Derudover er der vedtaget en bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. Den nye bekendtgørelse træder i kraft 1. januar 2024, og finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 1. januar 2024.</p> <p>I den nye bekendtgørelse stilles der krav til note om ledelsesvederlag i årsregnskabet og nye tilføjelser til kontoplanen.</p> <p>Der er vedtaget en nye bogføringslov, som betyder øget krav til bogførings-systemer, herunder krav til digitale bilag og procesbeskrivelser m.v. Boligorganisationen anvender Webbolig, som på nuværende tidspunkt ikke er godkendt af Erhvervsstyrelsen. Det medfører, at det er boligorganisationens opgave at sikre, at bogføringssystemet fra 1/1 2025 lever op til lovens krav om digital bogføring.</p>	Boligorganisationens bestyrelse skal godkende investeringsstrategien og såfremt bestyrelsen og ledelsen vælger at investere i aktier og/eller virksomhedsobligationer som maksimalt må udgøre 30% af investeringen, skal investeringsstrategien derudover forelægges for Landsbygefonden. Landbygefonden har udsendt skabelon og vejledning til, hvordan investeringsstrategien skal udformes. Vi opfordrer ledelsen til at påbegynde de indledende overvejelser og indgå en dialog med boligorganisationens formueforvalter.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Revisionsstrategi

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskabet og er udført efter Standarderne for Offentlig Revision nr. 6 og 7.

Plantemaer og emner, der foretages i rotation over en 5-årig periode, er valgt ud fra følgende væsentlighedsbetragtninger:

- Økonomisk væsentlighed
- Retlig væsentlighed (juridisk-kritisk revision)
- Samfundsmæssig/politisk væsentlighed (forvaltningsrevision)

Der henvises til bilag 1, hvor de sidste 5 års udvalgte plantemaer og emner er nærmere beskrevet.

Juridisk-kritisk revision

Den juridisk-kritisk revision har i år omfattet følgende emner:

- Indkøb
- Løn og ansættelsesmæssige dispositioner
- Salg (korrekt huslejeopkrævning)
- Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.

Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen har omfattet en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Vurderingerne er blandt andet baseret på analyser af udgifts- og indtægtsposter, beregning af nøgletal, undersøgelser af usædvanlige tendenser i udviklingen samt analyser af budgetafvigelser og realismen i budgettets forudsætninger mm.

Ved gennemførelsen af forvaltningsrevisionen har vi i år valgt følgende emner:

- Styring af offentlige indkøb
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Juridisk-kritisk revision

Gennemførelse af indkøb

Kontrol af at foretagne indkøb ligger inden for formålet for den almene boligorganisation.

Kontrol af at udbudsregler er overholdt ved nybyggeri og større forbedringsarbejder.

Løn og ansættelsesmæssige dispositioner

Kontrol af at lønudbetalinger er foretaget i overensstemmelse med indgåede aftaler.

Kontrol af at bestyrelseshonorarer er udbetalt i overensstemmelse med reglerne.

Gennemførelse af salg

Kontrol af at husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendt budget.

Afgørelser om tildeling af tilskud mv.

Kontrol af at tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen er ydet i overensstemmelse med reglerne.

Udført revision

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøb og lønudbetaling. Derudover har vi stikprøvevis kontrolleret, at de gennemførte indkøb vedrører boligorganisationens formål samt kontrolleret at der er sket korrekt lønudbetaling. Vi har desuden kontrolleret, at udbetalte bestyrelseshonorarer er i overensstemmelse med lovgivning.

Ved revisionen har vi kontrolleret, at huslejeopkrævningen er foretaget på baggrund af godkendte budgetter og at gebyrer er opkrævet i overensstemmelse med lovgivningen.

Boligorganisationen har i årets løb tildelt tilskud fra dispositionsfonden. Vores kontrol af, at disse tilskud er godkendt af bestyrelsen, har ikke givet anledning til bemærkninger.

Konklusion på juridisk-kritisk revision

Vi har i forbindelse med udførelsen af juridisk-kritisk revision konstateret, at boligorganisationen overholder lovgivningen på de nævnte områder.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat *Forvaltningsrevision*

Styring af offentlige indkøb

Vurdering af forretningsgange til sikring af, at der indkøbes omkostningseffektivt

Kontrol af overholdelse af forretningsgange vedrørende indhentelse af tilbud

Vurdering af placering af overskydende likviditet

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Vurdering af proces for budgetopfølgning på nybyggeri og større renoveringssager

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Styring af offentlige indkøb

Udført revision

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøb med henblik på at vurdere, hvorvidt disse sikrer, at der tages skyldig økonomisk hensyn. Vi har desuden foretaget stikprøvevis kontrol af omkostningsbilag for at vurdere, hvorvidt boligorganisationen har været sparsommelig, samt stikprøvevis kontrolleret, at der indhentes tilbud ved større indkøb.

Vi har udover ovenstående ligeledes foretaget en vurdering af forvaltningen af de likvide midler.

Boligorganisationen har via kapitalforvaltning investerede overskydende midler i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser. Boligorganisationen har i 2023 opnået en forrentning på 5,17 %, hvilket vurderes rimeligt i det nuværende marked. I 2022 opnåede boligorganisationen en forrentning på -0,42 %.

Observation

Vi vurderer, at boligorganisationens forretningsgange er betryggende, og stikprøvekontrollen af omkostningsbilag samt kontrol af indhentelse af tilbud ved større indkøb har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi vurderer derudover at boligorganisationen har været sparsommelig.

Set i forhold til den nuværende markedssituation med stigende renter, vurderes afkastet at være acceptabelt.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Udført revision

Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter som led i forvaltningsrevisionen kan sammenfattes til at være en undersøgelse af, om boligorganisationens budgetstyring af flerårige investeringsprojekter er rettet mod at sikre en sparsommelig, produktiv og effektiv anvendelse af ressourcerne, og om det er muligt at følge op på dette.

Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter omfatter bl.a. undersøgelser af, om boligorganisationen løbende følger op på drifts- og likviditetsbudgetter med henblik på at kunne prioritere mellem aktiviteterne og sikre tilpasningsmuligheder ved ændringer i behovet, og om ledelsen løbende måler produktivitetsudviklingen eller gennemfører analyser af, om ressourcerne står mål med produktionens omfang.

Observation

Vi har i forbindelse med vores gennemgang af boligorganisationens forretningsgange gennemgået forretningsgangen vedrørende flerårige investeringsprojekter. På baggrund heraf, er det vores opfattelse, at ledelsen løbende har fokus på en god budgetstyring af flerårige investeringsprojekter. Budgetstyringen er baseret på et pålideligt grundlag, som kan danne grundlaget for den løbende budgetopfølgning på området.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Konklusion på forvaltningsrevisionen

Med baggrund i de udførte handlinger vurderer vi, at boligorganisationen arbejder seriøst og målrettet med implementeringen af de besluttede effektiviseringstiltag. Det er vores indtryk, at administrator til stadighed arbejder på at optimere forretningsgange og gennemføre effektiviseringer, hvor det er muligt. Vi har således konstateret, at boligorganisationen er sparsommelig, produktiv og effektiv. Vi opfordrer til, at boligorganisationen påbegynder arbejdet med fastlæggelse af målsætninger og opfølgning herpå.

Andre ydelser

Andre ydelser

Efter aftale med boligorganisationens administrator afgiver vi, hvor det måtte være relevant, erklæringer på følgende:

- indberetning af udamortiserede lån til Landsbyggefonden
- indberetning af elektroniske regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden og evt. kommunalbestyrelsen
- revision af byggeregnskaber
- opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- regnskab for de afsatte beløb i byggeregnskabet
- indberetning af udlejningsomfang af ungdomsboliger
- opgørelse over anvendelse af tilskud til beboerrådgivning mv.

Afslutning

Afslutning

I forbindelse med revisionens afslutning indhenter vi den daglige ledelses underskrift på en regnskabsberklæring omhandlende regnskabsaflæggelsen og fuldstændigheden af såvel regnskabsmaterialet som øvrige informationer, der kan have indvirkning på regnskabet.

Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 24. oktober 2023 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i regnskabet.

Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i regnskabet.

I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber erklæres:

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
- at under vores revision har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Underskrifter

Odense, den 8. april 2024
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
Mne34359

Siderne 354 – 374 er behandlet på bestyrelsesmødet den 8. april 2024.

Underskrift af bestyrelsens medlemmer:

Henrik Mørkenborg Ravn
Formand

Benjamin Sørensen

Aleksander Hansen

Camilla Pedersen

Helle Schroll

Helene Vangsgaard Nielsen

Rasmus Degn Pedersen

Julie Sjønov

Kathrine Christensen

Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år

Juridisk-kritisk revision

	2019	2020	2021	2022	2023
Gennemførelse af indkøb	x	x	x	x	x
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x	x	x	x	x
Myndighedernes gebyropkrævning	x	x	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	x	x	x	x	x

Tidligere års gennemgang af ovenstående plantemaer har ikke givet anledning til bemærkninger.

Forvaltningsrevision

	2019	2020	2021	2022	2023
Aktivitets- og ressourcestyring			x		
Mål- og resultatstyring	x			x	
Styring af offentlige indkøb		x			x
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	x	x	x	x	x
Styring af offentlige tilskudsordninger	x	x	x	x	

Tidligere års gennemgang af ovenstående plantemaer har ikke givet anledning til bemærkninger.