



# *Kollegieboligselskabet* Revisionsprotokollat til års- regnskab for 2017

# **Kollegieboligselskabet**

## Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2017

### **Indhold**

	<u>Afsnitsnr.</u>
Indledning	1 - 2
Resultat af den udførte revision	3 - 4
Rapportering om andre betydelige forhold	5 - 10
Andre forhold	11 - 36
Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	37 - 65
Afslutning	66 - 69

### **Indledning**

1 Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Regnskabet udviser et resultat af boligorganisationens aktiviteter på DKK 1.380.532 og en egenkapital på DKK 21.101.724.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 14. oktober 2016.

### **Resultat af den udførte revision**

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

4 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/Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenlignings-tal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."*

## ***Rapportering om andre betydelige forhold***

5 I efteråret 2017 har vi gennemgået udvalgte forretningsgange. I den forbindelse har vi konstateret, at der ikke er fuld funktionsadskillelse vedrørende indbetalinger, udbetalinger, herunder kreditorer, fraflyttere og personaleomkostninger samt, at der forekommer enefuldmagt til banken.

6 Ledelsen har oplyst, at det som følge af organisationens begrænsede 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.

7 Ledelsen skal være særlig opmærksom på denne risiko, der især har betydning inden for oprettelse og ajourføring af personaledata, herunder lønsatser, lønudbetalinger samt vedligeholdelse og ændring af kreditorstamdata, herunder kreditorbetalinger.

8 Ledelsen har implementeret kompenserende kontroller, med henblik på at forebygge eller afdække ovennævnte fejlmuligheder. Blandt andet gennemgår direktøren lønudbetalingslister og alle bankudbetalinger skal godkendes af mindst to personer. Dog bemærkes, at der er udstedt enefuldmagt til banken for boligorganisationens direktør.

9 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.

10 Det er dog fortsat 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.

## ***Andre forhold***

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

### ***Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser***

12 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.

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

14 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.

### Resultatoversigt

15 Oversigt over over- og underskud, finansiering af ejendommens anskaffelsessum samt finansiering af forbedringsarbejder.

Afdeling	Årets overskud	Årets un- derskud	Årets resultat pr. lejemålsenhed	Opsamlet resultat pr. 31/12 2017	Finansiering forbedrings- arbejder	Finansiering anskaffelses- sum
2	208.036		377	257.062		
4	14.287		124	223.863		
5	146.914		1.770	539.844	405	
6	93.742		1.302	293.309		
7	35.395		983	179.331		
8	37.539		1.251	83.711		
10		-6.244	-160	-33.761		
11	28.709		1.104	40.828		
12	77.435		1.844	190.596		
13	37.729		1.301	210.336		
14	17.667		505	57.624	3.776	
15	21.580		450	173.587		899
16	7.955		40	1.722.096		925.859

16 Årets over-/underskud skal som udgangspunkt budgetteres afviklet over 3 år fra 2018. 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 med undtagelse af afdeling 16. Vi anbefaler, at der fremadrettet budgetteres med en afvikling i overensstemmelse med reglerne herom.

17 Forbedringsarbejder i afdelingerne afskrives enten i takt med afdrag på den eksterne finansiering eller over en 10-årig periode efter færdiggørelsesåret, hvilket er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens bestemmelser.

18 I afdeling 10 forekommer et forbedringsarbejde vedrørende vinduesudskiftning, hvor der ikke afskrives i overensstemmelse med reglerne herom eller afvikles på dispositionsfondslånet. Ledelsen har tidligere besluttet, at der ikke kan afskrives og afvikles herpå pga. den høje husleje i afdelingen.

### Afdeling 16 – ejendommens anskaffelsessum

19 Anskaffelsessummen i afdeling 16 er overfinansieret med TDKK 926. Vi har fået oplyst at, realkreditlån er blevet nedlyst og at finansieringen vil blive bragt endeligt på plads i 2018.

### Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, konto 401

20 Afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) kan specificeres således:

Afdeling	2016			2017		
	Antal lejermålsenheder	Kto. 401	Pr. lejermålsenhed	Antal lejermålsenheder	Kto. 401	Pr. lejermålsenhed
2	552	6.049.766	10.960	552	7.909.466	14.329
4	115	601.649	5.232	115	1.014.081	8.818
5	83	1.376.771	16.588	83	1.545.914	18.625
6	72	1.128.435	15.673	72	1.348.669	18.732
7	36	630.548	17.515	36	770.694	21.408
8	30	413.042	13.768	30	522.107	17.404
10	39	517.508	13.269	39	615.733	15.788
11	26	1.218.688	46.873	26	1.453.956	55.921
12	42	1.193.334	28.413	42	1.189.577	28.323
13	29	402.232	13.870	29	277.199	9.559
14	35	777.190	22.205	35	439.346	12.553
15	48	424.832	8.851	48	270.046	5.626
16	197	937.424	4.758	197	1.406.467	7.139
	<b>1.304</b>	<b>15.671.419</b>	<b>12.018</b>	<b>1.304</b>	<b>18.763.255</b>	<b>14.389</b>

21 Henlæggelser på konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er i overensstemmelse med reglerne herom foretaget med udgangspunkt i 20 årige drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Det er vores opfattelse, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alle afdelinger de kommende 10 år.

### Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, konto 402

22 Afdelingerne anvender A-ordningen, hvorefter lejerne ved fraflytning skal betale den faktiske normalistsættelsesudgift. Afdelingen overtager fra lejeforholdets begyndelse gradvis lejers udgift, idet normalistsættelsesudgiften reduceres med 1 % pr. måned fra den 12. måned.

23 Det er vores opfattelse, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er tilstrækkelige i afdelingerne.

24 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning har ikke været tilstrækkelige til at dække årets udgifter i afdeling 2. Driften i afdelingen er derfor påvirket af en udgift på TDKK 4.

### *Henlæggelser til tab ved fraflytninger, konto 405*

25 I 2017 er den maksimale udgift til tab ved fraflytninger i afdelingerne DKK 322 pr. lejemålsenhed (2017-tal). Eventuelle tab herudover skal ifølge driftsbekendtgørelsen dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

26 Det maksimale tab ved fraflytninger for afdelingerne i 2018 udgør DKK 326 pr. lejemålsenhed (2018-tal), da tab derudover dækkes af dispositionsfonden. Vi har konstateret, at der pr. 31. december 2017 er tilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytninger i alle afdelinger til at dække eventuelle tab i 2018.

### *Afdeling 4 – dispositionsfondslån og -tilskud*

27 Der er i 2016 foretaget en tagrenovering i afdelingen, hvoraf TDKK 1.000 er dækket af et dispositionsfondslån i 2017. Dispositionsfonden har ligeledes i 2017 bidraget med et tilskud på TDKK 200.

### *Afdeling 15 – refinansiering*

28 Da Landsbyggefonden tidligere har krævet en "normalisering" af ydelserne på afdelingens oprindelige finansiering som betingelse for at godkende et støttet lån til afdelingens tagudskiftning i 2006, har boligorganisationens ledelse ansøgt om, at afdelingens oprindelige finansiering ikke er omfattet af reglerne om indbetaling af udamortiserede ydelser. Landsbyggefonden har ved skrivelse af 11. november 2011 tilkendegivet, at der ikke kan ydes fritagelse for indbetaling til landsdispositionsfonden, men at denne først forventes at ske senest i år 2038.

29 Lån nr. 7 vedrører oprindelig finansiering, men erstatter afdragsfrie lån mv., hvorfor disse lån ved udamortisering i 2044 ikke skal være omfattet af indbetaling af udamortiserede ydelser til Landsbyggefonden.

### *Forrentning*

30 Mellemregningskonti med afdelingerne er forrentet med 1 % hvilket svarer til det opnåede afkast på de fællesforvaltede midler. Udlån til afdelingerne er forrentet med 0 %. Dispositionsfonden er forrentet med 1 %. Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50.

### *Andre tilgodehavender*

Boligorganisationen har afholdt omkostninger for TDKK 1.120 til voldgiftssag mod Cowi i forbindelse med mangelfuldt byggeri i afdeling 16. Det er ledelsens forventning, at modparten kommer til at dække omkostningerne, hvorfor de er indregnet under andre tilgodehavender. Vi er med baggrund i ledelsens forventninger enige i den regnskabsmæssige behandling af omkostningerne.

## Dispositionsfonden

31 Udviklingen i kollegieboligselskabets samlede egenkapital fra 1. januar til 31. december 2017 kan specificeres således (TDKK):

Egenkapital 1. januar 2017	17.967
Årets resultat	1.381
Rentetilskrivning	80
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	728
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	48
Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	3.355
Renter af egen trækingsret fra LBF	5
Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger, incl. tilbagebetalte tilskud	-200
Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-6
Indbetalinger til LBF	-2.256
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>21.102</b>
Der fordeler sig:	
Dispositionsfond	13.960
Arbejdskapital	7.142
	<b>21.102</b>

32 Dispositionsfonden under egenkapitalen udgør TDKK 13.960, hvoraf den disponible del udgør TDKK 8.550. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse, TDKK 7.298, er pr. 31. december 2017 således opfyldt, hvorfor der fremadrettet ikke skal indbetales til dispositionsfonden.

33 Afdelingerne har i 2017 indbetalt til dispositionsfonden med den gældende sats, idet dispositionsfonden på tidspunktet for budgetteringen ikke oversteg minimumskravet. Dispositionsfonden overstiger pr. 1. januar 2017 minimumskravet, hvorefter der ikke længere skal opkræves bidrag. Vi anbefaler, at dette indarbejdes i budgetterne.

34 Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud til afdelingernes tab ved lejeledighed på TDKK 6. Der er ikke konstateret udlejningsvanskeligheder i afdelingerne.

## Arbejdskapital

35 Årets overskud på TDKK 1.381 er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør TDKK 7.142, hvoraf TDKK 356 er bundet til finansiering af materielle anlægsaktiver.

## Håndværkerafdeling

36 Årsregnskabet for håndværkerafdelingen udviser et underskud på TDKK 42. Egenkapitalen udgør herefter TDKK 142.

## ***Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision***

37 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.

38 Emner og områder, 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)

### ***Juridisk-kritisk revision***

39 Den juridisk-kritisk revisionen har i år omfattet følgende emner:

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

40 Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøb og konstateret, at disse er betryggende. Derudover har vi stikprøvevis kontrolleret, at de gennemførte indkøb vedrører boligorganisationens formål. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

41 Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende lønudbetaling og stikprøvevis kontrolleret, at der er sket korrekt lønudbetaling. Vi har desuden kontrolleret, at udbetalte bestyrelseshonorarer er i overensstemmelse med lovgivning. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

42 Ved revisionen har vi kontrolleret, at huslejeopkrævningen er foretaget på baggrund af godkendte budgetter. Dette har ligeledes ikke givet anledning til bemærkninger.

43 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***

44 Vi er i forbindelse med udførelsen af juridisk-kritisk revision ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer manglende overholdelse af lovgivningen.



## *Forvaltningsrevision*

45 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 budgetafvigelse og realismen i budgettets forudsætninger mm.

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

- Aktivitets – og ressourcestyring
- Styring af offentlige indkøb

## *Aktivitets- og ressourcestyring*

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

48 Vurderingen af aktivitets- og ressourcestyringen omfatter bl.a. undersøgelser af, om boligorganisationen løbende følger op på driftsbudgetter 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.

49 Boligorganisationens afdelinger godkender inden regnskabsårets start budget for det kommende år. Disse anvendes til fastsættelse af huslejen samt planlægningen af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

50 Vi har som nævnt i afsnit 5 - 10 gennemgået boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller, som efter vores opfattelse er hensigtsmæssige og udgør et godt grundlag for registrering af boligorganisationens transaktioner samt dermed for udarbejdelse af årsregnskabet.

51 Det er vores opfattelse, at boligorganisationen udøver en ansvarlig økonomistyring.

52 Produktivitet vedrører forholdet mellem anvendelsen af ressourcer og produktionens omfang. Vi har foretaget en analyse af realiserede udgifter sat i forhold til det opkrævede administrationsbidrag.

53 Administrationsbidrag for afdelinger i drift er opkrævet med DKK 2.665 pr. lejemålsenhed i 2017 og DKK 2.665 pr. lejemålsenhed i 2016, hvilket giver en uændret bidrag.

54 Det samlede antal lejemålsenheder i boligorganisationens afdeling udgør 1.306 pr. 31. december 2017, hvilket er uændret i forhold til tidligere år.

55 Opkrævet administrationsbidrag for egne afdelinger i drift udgør i 2017 således TDKK 2.665, hvilket er uændret i forhold til 2016.

56 Nettoadministrationsudgifter er realiseret med DKK 1.609 pr. lejemålsenhed i 2017 og DKK 1.483 pr. lejemålsenhed i 2016. Der er således sket en stigning på DKK 126 pr. lejemålsenhed i 2017. Det skyldes, at boligorganisationen i 2016 havde en større indtægt vedrørende byggesagshonorar.

57 Det er vores opfattelse, at produktiviteten er tilfredsstillende, og at boligorganisationen generelt har en forsvarlig administration ved forbrug af organisationens midler.

58 Vurderingen af effektiviteten i forhold til aktivitets- og ressourcestyring omfatter en stillingtagen til, hvorvidt boligorganisationen når sine opstillede mål sat i forhold til de anvendte ressourcer.

59 Det er vores umiddelbare vurdering, at boligselskabet på mange områder opfylder intentionerne vedrørende forvaltningsrevision, og på alle væsentlige områder har forretningsgange. Vi anbefaler dog, at boligorganisationen påbegynder arbejdet med formelle målinger og rapporter om forvaltningsrevision.

60 I forbindelse med kommende års forvaltningsrevision vil vi fortsætte vores arbejde med at efterprøve forretningsgange, målsætninger og vurdere disse i lyset af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

61 Afslutningsvis skal vi henlede bestyrelsens opmærksomhed på, at Boligministeriet ved en lovændring gennemfører effektivisering af den almene boligsektors drift. Det overordnede formål er, at fremme sparsommelighed og øge produktivitet og effektivitet og derved skabe muligheder for at kunne nedsætte huslejen uden at kvaliteten og servicen forringes.

62 Ved lovændringen er det præciseret, at organisationsbestyrelsen har ansvaret for, at driften gennemføres effektivt, at afdelingerne vedligeholdes, og at der henlægges tilstrækkeligt til fremtidig vedligeholdelse. Det er samtidig bestyrelsens pligt til at opstille og implementere mål for effektiviseringer, såfremt nøgletal og analyse peger på forbedringsområder.

### *Styring af offentlige indkøb*

63 Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøb med henblik på at vurdere, hvorvidt disse sikrer, at der tages skyldig økonomisk hensyn. Vi vurderer, at forretningsgangene er betryggende. Vi har desuden foretaget stikprøvevis kontrol af omkostningsbilag for at vurdere, hvorvidt boligorganisationen har været sparsommelig. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

64 Vi har foretaget en vurdering af forvaltningen af de likvide midler. Boligorganisationen har via kapitalforvaltning investerede overskydende midler i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser. Boligorganisationen har i 2017 opnået en forrentning på 1 %, hvilket vurderes rimeligt i det nuværende marked.

### *Konklusion på forvaltningsrevisionen*

65 Vi er ved forvaltningsrevisionen ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen ikke er varetaget på en sparsommelig, produktiv og effektiv måde.

### *Afslutning*

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

67 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 14. december 2017 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.

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

69 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.

Odense, den 11. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Line Hedam

statsautoriseret revisor



Mette Holy Jørgensen

statsautoriseret revisor

Siderne 261 - 271 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2018.

**Underskrift af bestyrelsens medlemmer:**



Leif Jensen



Mads Nielsen

Jonas Broholm



Peter Røstkjær



Sille Marie Nilsson

Henriette Bramsted



Jacob Mentz

Tejs Vendelbo



Helene Krag Jørgensen