



Kollegieboligselskabet
Revisionsprotokollat til års-
regnskab for 2018

Kollegieboligselskabet

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2018

Indhold

	<u>Afsnitsnr.</u>
Indledning	1 - 2
Resultat af den udførte revision	3 - 4
Rapportering om andre betydelige forhold	5 - 10
Andre forhold	11 - 40
Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	41 - 66
Afslutning	67 - 70

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Regnskabet udviser et resultat af boligorganisationens aktiviteter på DKK 50.603 og en egenkapital på DKK 22.923.112.

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 medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Rapportering om andre betydelige forhold

5 I efteråret 2018 har vi gennemgået udvalgte forretningsgange. I den forbindelse har vi konstateret, at der ikke er fuld funktionsadskillelse vedrørende udbetalinger, herunder kreditorer, fra-

flyttere og personaleomkostninger samt, at der forekommer enefuldmagt til banken. Vi har fået oplyst, at fuldmagtsforholdene er ændret i januar 2019, således at der ikke længere er 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 i 2018 har været udstedt enefuldmagt til banken for boligorganisationens direktør. Enefuldmagten er dog fjernet i januar 2019.

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 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 underskud	Årets resultat pr. lejermålsenhed	Opsamlet resultat pr. 31/12 2018
2	1.425.119		2.582	1.510.181
4	0	-26.644	-232	127.719
5	0	-35.038	-422	373.306
6	92.061		1.279	318.870
7	56.976		1.583	188.307
8	41.270		1.376	26.941
10		-18.732	-480	-43.492
11	39.203		1.508	76.031
12	69.028		1.644	221.923
13	24.389		841	177.725
14	37.254		1.064	81.578
15	54.249		1.130	177.235
16	99.770		506	1.650.866

16 Årets over-/underskud skal som udgangspunkt budgetteres afviklet over 3 år fra 2020. 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 Finansieringen af anskaffelsessummen i afdeling 16 er i 2018 bragt på plads. Tilretning af finansieringen har i den forbindelse medført en indtægt på TDKK 102. Indtægten anvendes til ekstraordinær henlæggelse på konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

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	2017			2018		
	Antal lejemålsenheder	Kto. 401	Pr. lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	Kto. 401	Pr. lejemålsenhed
2	552	7.909.466	14.329	552	9.676.295	17.530
4	115	1.014.081	8.818	115	1.353.185	11.767
5	83	1.545.914	18.625	83	1.668.930	20.108
6	72	1.348.669	18.732	72	1.444.422	20.061
7	36	770.694	21.408	36	888.507	24.681
8	30	522.107	17.404	30	606.867	20.229
10	39	615.733	15.788	39	727.064	18.643
11	26	1.453.956	55.921	26	918.472	35.326
12	42	1.189.577	28.323	42	1.216.251	28.958
13	29	277.199	9.559	29	348.518	12.018
14	35	439.346	12.553	35	722.826	20.652
15	48	270.046	5.626	48	536.761	11.183
16	197	1.406.467	7.139	197	1.994.605	10.125
	1.304	18.763.255	14.389	1.304	22.102.703	16.950

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 normalistandsættelsesudgift. Afdelingen overtager fra lejeforholdets begyndelse gradvis lejerenes udgift, idet normalistandsættelsesudgiften reduceres med 1 % pr. måned fra den 12. måned.

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

Henlæggelser til tab ved fraflytninger, konto 405

24 I 2018 er den maksimale udgift til tab ved fraflytninger i afdelingerne DKK 326 pr. lejemålsenhed (2018-tal). Eventuelle tab herudover skal ifølge driftsbekendtgørelsen dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

25 Det maksimale tab ved fraflytninger for afdelingerne i 2019 udgør DKK 328 pr. lejemålsenhed (2019-tal), da tab derudover dækkes af dispositionsfonden. Vi har konstateret, at der pr. 31. december 2018 er tilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytninger i alle afdelinger, med undtagelse af afdeling 14, til at dække eventuelle tab i 2019.

Afdeling 15 – refinansiering

26 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.

27 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.

Finansiering

En række afdelinger har afdragsfrie 50-årige statslån, som forfalder med virkning fra år 2022. Vi anbefaler, at at den fremtidige finansiering planlægges.

Forrentning

28 Mellemregningskonti med afdelingerne er forrentet med -0,27 % hvilket svarer til det opnåede afkast på de fællesforvaltede midler. Udlån til afdelingerne er forrentet med 0 %. Dispositionsfonden er forrentet med -0,27 %. Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50.

Andre tilgodehavender

29 Boligorganisationen har afholdt omkostninger for TDKK 1.210 til voldsgiftssag 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 forudbetalte omkostninger. Vi har i advokatbrevet modtaget advokatens vurdering af sagen. Advokaten vurderer at resultatet af sagen fremstår usikkert, og at ingen af partnerne formentlig vil få fuld medhold. Usikkerheden ved sagen er omtalt i regnskabet.

Dispositionsfonden

30 Udviklingen i kollegieboligselskabets samlede egenkapital fra 1. januar til 31. december 2018 kan specificeres således (TDKK):

Egenkapital 1. januar 2018

21.102

Årets resultat	51
Rentetilskrivning	-23
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	737
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	48
Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	3.355
Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	77
Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger, incl. tilbagebetalte tilskud	-123
Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-45
Indbetalinger til LBF	-2.256
Egenkapital 31. december 2018	22.923
Der fordeler sig:	
Dispositionsfond	15.863
Arbejdskapital	7.060
	22.923

31 Dispositionsfonden under egenkapitalen udgør TDKK 15.863, hvoraf den disponible del udgør TDKK 10.651. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse, TDKK 7.385, er pr. 31. december 2018 således opfyldt, hvorfor der fremadrettet ikke skal indbetales til dispositionsfonden.

32 Afdelingerne har i 2018 indbetalt til dispositionsfonden med den gældende sats, idet dispositionsfonden på tidspunktet for budgetteringen ikke oversteg minimumskravet. Dispositionsfonden overstiger pr. 1. januar 2018 minimumskravet, hvorefter der ikke længere skal opkræves bidrag. Dette er indarbejdet i budgetterne for 2019.

33 Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud til afdelingernes tab ved lejeledighed på TDKK 8. Der er ikke konstateret udlejningsvanskeligheder i afdelingerne.

34 Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud til tab ved fraflyttere på TDKK 37.

Obligationer

35 Selskabet har placeret TDKK 53.789 i obligationer pr. 31. december 2018, og afkastet heraf indregnes løbende i driften af boligorganisationen. For regnskabsåret 2018 har investeringen påvirket driften som følgende (TDKK):

Samlede renteindtægter inkl. kursgevinster	0
Samlet kurstab inkl. kurtage	-128
Årets resultat af investering i obligationer	-128

36 Ledelsen vurderer, at sikkerheden for afdelingernes henlagte midler kan betragtes som uomtvistelig. Vi er enige i denne vurdering.

Arbejdskapital

37 Årets overskud på TDKK 51 er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør TDKK 7.060 efter overførsel af TDKK 132 til dispositionsfonden. TDKK 585 heraf er bundet til finansiering af materielle anlægsaktiver.

Økonomisk uafhængighed

38 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):

Værdipapirer i frit depot, til kursværdi	53.789
Likvide beholdninger	2.338
Forudbetalte udgifter	1.216
Tilgodehavender	626
	<u>57.969</u>
Gæld til afdelinger i drift og sideaktiviteter	-36.918
Bankgæld	-1.191
Skyldige omkostninger mv.	-2.800
Margin	<u>17.060</u>

39 Boligorganisationen har dermed et solidt grundlag til gennemførelserne af vedligeholdelsesplanerne i de kommende år.

Håndværkerafdeling

40 Håndværkerafdelingen er i 2018 blevet afhændet og indgår derfor med et nettoprovenu i organisationens dispositionsfond på TDKK 78.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

41 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.

42 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

43 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.

44 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.

45 Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende lønudbetaling og stikprøvevis kontrolleret, at der er sket korrekt lønudbetaling. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

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

47 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

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

Forvaltningsrevision

49 Forvaltningsrevisionen har omfattet en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Vurderingerne er blandt andet baseret på analyser af udgifts- og ind-

tægtsposter, beregning af nøgletal, undersøgelser af usædvanlige tendenser i udviklingen samt analyser af budgetafvigelse og realismen i budgettets forudsætninger mm.

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

- Aktivitets – og ressourcestyring
- Styring af offentlige indkøb

Aktivitets- og ressourcestyring

51 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.

52 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.

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

54 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.

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

56 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.

57 Administrationsbidrag for afdelinger i drift er opkrævet med DKK 2.610 pr. lejemålsenhed i 2018 og DKK 2.665 pr. lejemålsenhed i 2017, hvilket giver et fald på DKK 55 pr. lejemålsenhed i forhold til sidste år.

58 Nettoadministrationsudgifter er realiseret med DKK 2.525 pr. lejemålsenhed i 2018 og DKK 1.622 pr. lejemålsenhed i 2017. Der er således sket en stigning på DKK 903 pr. lejemålsenhed i 2017. Det skyldes primært, at boligorganisationen i 2017 havde en større indtægt vedrørende byggesagshonorar.

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

60 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.

61 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.

62 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.

63 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

64 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.

65 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 2018 opnået en forrentning på -0,27 %, hvilket vurderes rimeligt i det nuværende marked.

Konklusion på forvaltningsrevisionen

66 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

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

68 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 12. december 2018 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.

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

70 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 10. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Line Hedam
statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Siderne 272 - 282 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2019.

Underskrift af bestyrelsens medlemmer:

Leif Jensen

Mads Engstrøm Nielsen

Mette Lindved

Helene Krag Jørgensen

Sille Marie Nilsson

Henriette Bramsted

Jacob Mentz

Julie Rødsgaard