

Kollegieboligselskabet

*Revisionsprotokollat til
årsregnskab for 2021*

(siderne 305 – 325)

pwc

PAUL MARRAS / GETTY IMAGES

Indhold

	<i>Side</i>
Resultat af den udførte revision	305
Rapportering om betydelige forhold ..	306
Forretningsgange og interne kontroller	306
Generelle it-kontroller	307
Andre forhold	308
Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser	308
Den udførte revision	309
Afdelinger	309
Organisation	311
Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	315
Juridisk-kritisk revision	316
Forvaltningsrevision	317
Andre ydelser	322
Afslutning	323
Underskrifter	324
Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år	325

Resultat af den udførte revision

Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2021.

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 3. december 2019. Revisionen er udført i overensstemmelse med de deri beskrevne principper.

Regnskab for organisation

Årsregnskabet for organisationen udviser følgende resultat og egenkapital:

FDKK	2020	2021
Resultat	- 14	177
Egenkapital	28.881	30.121

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

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 15. december 2021 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 og fornyelser samt forbedringsarbejder



Budgettering



Adgangsrettigheder og IT

Observation

Vi har i november 2021 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 15. december 2021 til boligorganisationens ledelse, indeholdende en beskrivelse af de nævnte forhold, som vi har konstateret under vores revision samt anbefalinger hertil.

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 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.

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 lejer- og kreditorstamdata, herunder bankkontonummer.

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 to personer.

Vi har i forbindelse med vores revision foretaget revisionshandling 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 2021.

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.

ISAE 3402-erklæring

Boligorganisationens ledelse har indhentet en ISAE 3402-erklæring om generelle it-kontroller fra EG Boligs eksterne revision. Erklæringen er afgivet uden forbehold og væsentlige bemærkninger.

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 superbrugeradgang samtidig med at han kan foretage ændringer i stamdata uden 2. godkendelse samt kan administrere brugeradgange. Vi har fået oplyst, at der er ansat en ny medarbejder i administrationen, som på sigt skal overtage direktørens IT opgaver. Dette er pr. 31. december en igangværende proces.

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 kunder 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 2021. 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 forfalder i 2022 som det første. Ledelsen har oplyst, at der er iværksat en plan for den fremtidige finansiering heraf.	Afviklingen i afdeling 2 er indarbejdet i budgettet for 2022.
<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.
<i>Tingbogsoplysninger</i>	
Som en del af vores revision har vi stikprøvevis gennemgået afdelingernes tinglyste adkomst- og hæftelsesforhold.	Vores kontrol har i 2021 omfattet afdelingerne 2, 5, 7, 8, 14 og 15. I forbindelse med vores stikprøvevise gennemgang af afdelingernes adkomst- og hæftelsesforhold har vi ikke konstateret forhold, der har givet anledning til bemærkninger.

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<i>Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</i>	
<p>I de kommende år skal vedligeholdelsesplanerne løbende udvides og omfatte flere år. I 2021 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 bygningssagkyndig 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 20 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.</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 og 7, som indenfor en 20 årig periode vurderes utilstrækkelige.</p>
<i>Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning</i>	
<p>Afdelingerne anvender i dag generelt A-ordningen, hvorefter lejerne ved fraflytning skal betale den faktiske normalistandsættelsesudgift. Afdelingen overtager fra lejeforholdets begyndelse gradvis lejerens udgift idet normalistandsættelsesudgiften reduceres med 1% pr. måned.</p>	<p>Det er vores opfattelse, at der er foretaget tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning i alle afdelinger.</p>
<i>Henlæggelser til tab ved fraflytninger</i>	
<p>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 333 pr. lejemålsenhed for regnskabsåret 2021.</p>	<p>Ingen afdelinger har haft tab ved fraflytning i 2021.</p> <p>Henlæggelserne på konto 405 Tab ved fraflytninger pr. 31. december 2021 tillagt kommende års budgetterede henlæggelse, vurderes i alle afdelinger at være tilstrækkelige til at kunne dække de forventede tab i 2022, med undtagelse af afdeling 6, 14 og 16, hvor henlæggelserne vurderes utilstrækkelige hvis et eventuelt maksimalt tab realiseres.</p>

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation
<i>Forrentning</i>	
Mellemregningskonti med afdelingerne er forrentet med -0,63 % hvilket svarer til det opnåede afkast på de fællesforvaltede midler. Udlån til afdelingerne er forrentet med 0 %. Dispositionsfonden er forrentet med -0,63 %.	Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50.
<i>Ledelsesvederlag</i>	
Vi har foretaget en gennemgang af vederlag til boligorganisationens daglige ledelsen og organisationsbestyrelse.	Vi har konstateret, at de udbetalte vederlag og pensionsindbetalinger er i overensstemmelse med indgåede kontrakter for direktør Henning Blume Islund samt tidligere direktør Peter Kjærsgaard. Grundet øget fokus på ledelsesaflynninger i den almene boligsektor har BL udarbejdet en vederlagsanalyse for regnskabsåret 2020. Denne viser at aflønningen af direktøren i Kollegieboligselskabet, ligger inden for den gennemsnitlige løn (inkl. pension og fri telefon mv.) for direktører i boligselskaber med mellem 0-1.999 lejemål.
<i>Andre tilgodehavender</i>	
Der er i regnskabet aktiveret TDKK 2.381 i form af udlæg for opgaver med skift af MGO-plader.	Vi har i foråret 2022 afsluttet et byggeskadefondsregnskab, således at udlægget forventes udlignet i løbet af det kommende regnskabsår.

Den udførte revision

Organisation

Område	Observation																										
<i>Dispositionsfonden</i>																											
Udviklingen i den samlede egenkapital fra 1. januar til 31. december 2021 kan specificeres således (TDKK):	Dispositionsfonden under egenkapitalen udgør TDKK 25.087, hvoraf den disponible del udgør TDKK 18.347. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse, TDKK 7.177, er pr. 31. december 2021 således opfyldt.																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Udvikling i egenkapitalen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2021</td> <td>28.881</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>Forrentning af dispositionsfonden</td> <td>-107</td> </tr> <tr> <td>Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden</td> <td>3.452</td> </tr> <tr> <td>Tilskud mv.</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>Indbetalinger til LBF</td> <td>-2.321</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2021</td> <td>30.121</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Der fordeler sig:</td> </tr> <tr> <td>Dispositionsfond</td> <td>25.087</td> </tr> <tr> <td>Arbejdskapital</td> <td>5.034</td> </tr> <tr> <td></td> <td>30.121</td> </tr> </tbody> </table>		Udvikling i egenkapitalen		Egenkapital 1. januar 2021	28.881	Årets resultat	177	Forrentning af dispositionsfonden	-107	Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	49	Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	3.452	Tilskud mv.	-10	Indbetalinger til LBF	-2.321	Egenkapital 31. december 2021	30.121	Der fordeler sig:		Dispositionsfond	25.087	Arbejdskapital	5.034		30.121
Udvikling i egenkapitalen																											
Egenkapital 1. januar 2021	28.881																										
Årets resultat	177																										
Forrentning af dispositionsfonden	-107																										
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne jf. § 79 & 80	49																										
Ydelser vedrørende udamortiserede lån til dispositionsfonden	3.452																										
Tilskud mv.	-10																										
Indbetalinger til LBF	-2.321																										
Egenkapital 31. december 2021	30.121																										
Der fordeler sig:																											
Dispositionsfond	25.087																										
Arbejdskapital	5.034																										
	30.121																										
	Der er af dispositionsfonden ydet tilskud til afdelingerne på TDKK 10, hvoraf 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 2021 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>58.644</td> </tr> <tr> <td>Bankindeståender inkl. kassebeholdning</td> <td>5.429</td> </tr> <tr> <td>Tilgodehavender m.v.</td> <td>2.542</td> </tr> <tr> <td></td> <td>66.615</td> </tr> <tr> <td>Gæld til egne afdelinger</td> <td>-41.519</td> </tr> <tr> <td>Skyldige omkostninger mv.</td> <td>-1.953</td> </tr> <tr> <td>Margin</td> <td>23.143</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	58.644	Bankindeståender inkl. kassebeholdning	5.429	Tilgodehavender m.v.	2.542		66.615	Gæld til egne afdelinger	-41.519	Skyldige omkostninger mv.	-1.953	Margin	23.143
Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler																	
Værdipapirer i frit depot, til kursværdi	58.644																
Bankindeståender inkl. kassebeholdning	5.429																
Tilgodehavender m.v.	2.542																
	66.615																
Gæld til egne afdelinger	-41.519																
Skyldige omkostninger mv.	-1.953																
Margin	23.143																
<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
<p><i>Lovpligtige fortegnelser m.m.</i></p> <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>	<p>Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.</p>

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 4 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)
- Gebyropkrævning
- 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:

- Aktivitets- og ressourcestyring
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter
- Styring af offentlige tilskudsordninger

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.

Kontrol af at gebyrer er opkrævet i overensstemmelse med reglerne.

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.

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*

Aktivitets- og ressourcestyring

Vurdering af proces for budgetudarbejdelse og -opfølgning

Vurdering af forretningsgange og interne kontroller vedrørende husleje og debitorer, indkøb og kreditorer, lønninger og likvide beholdninger

Vurdering af administrationsbidrag pr. lejemålsenhed eventuelt ved brug af Landsbyggefondens tvillingeværktøj

Vurdering af den samlede omkostning til renholdelse pr. lejemålsenhed

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Vurdering af proces for budgetopfølgning på nybyggeri og større renoveringssager

Styring af offentlige tilskudsordninger

Vurdering af proces for tildeling til tilskud, herunder om der er løbende opfølgning/evaluering af effekten af tildelte midler

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Aktivitets- og ressourcestyring

Udført revision

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.

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.

Observation

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

Vi har, som nævnt på side 306, gennemgået boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller, som efter vores opfattelse, bortset fra de nævnte svagheder, er hensigtsmæssige og udgør et godt grundlag for registrering af boligorganisationens transaktioner samt dermed for udarbejdelse af årsregnskabet.

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

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Aktivitets- og ressourcestyring fortsat

Udført revision

Produktivitet vedrører forholdet mellem anvendelsen af ressourcer og produktionens omfang.

Via Landsbyggefondens regnskabsdatabase er de boligselskaber udvalgt, som har de største ligheder med Kollegieboligselskabet for så vidt angår antal lejemålsenheder og gennemsnitlig afdelingsstørrelse samt socioøkonomiske forhold. På baggrund heraf kan følgende oversigt over nettoadministrationsudgifterne opstilles på baggrund af regnskabsåret 2020:

Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	
Kollegieboligselskabet	2.895
Arbejdernes Boligselskab	2.955
Boligforeningen 10. marts 1943	4.539
Albertslund Ungdomsboliger (AUB)	2.180
Boligselskabet Fruehøjgaard	4.962
Plus Bolig	3.789
DUAB	3.206
Almen Boligselskabet Centrum Danmark	4.297
Kollegiekontoret i Aarhus	2.581
Domea København	4.193
Vægtet gennemsnit sammenlignelige boligselskaber	3.634
Forskel ift. sammenlignelige boligselskaber (%)	-20,3

Observation

Analysen viser at Kollegieboligselskabets nettoadministrationsudgifter ligger væsentligt under gennemsnittet i forhold til sammenlignelige boligselskaber.

I 2020 ligger udgiften til renholdelse pr. lejemålsenhed på DKK 2.185 for Kollegieboligselskabet, hvilket er ca. 113 % under gennemsnittet for regionen som ligger på DKK 4.657. I 2021 er udgiften pr. lejemålsenhed steget til DKK 2.441, hvilket er en stigning på ca. 11 % i forhold til sidste år.

Samlet set ligger administrationsbidraget og renholdelse under niveauet for henholdsvis sammenlignelige boligselskaber samt regionen i 2020, og det er således vores opfattelse at boligselskabet forvalter lejernes midler fornuftigt.

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

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

Styring af offentlige tilskudsordninger

Udført revision

Vi skal i forbindelse med vores revision foretage en undersøgelse af, om tildelte offentlige tilskud anvendes til det givne formål, at der er taget skyldige økonomiske hensyn og at særlige betingelser, givet i forbindelse med tilskuddet, overholdes. Undersøgelsen skal ligeledes sikre, at der gennemføres revision af høj kvalitet på en økonomisk, produktiv og effektiv måde.

Observation

I forbindelse med vores revision af tilskudsregnskaber, har vi påset, at boligorganisationen overholder ovenstående retningslinier.

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 ledelsen 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.

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 26. august 2021 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 31. marts 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
Mne34359

Siderne 305 - 325 er behandlet på bestyrelsesmødet den 31. marts 2022.

Underskrift af bestyrelsens medlemmer:

Henrik Mørkenborg Ravn
Formand

Helle Scroll

Mads Højgrav-Huus

Mads Nielsen

Anne Lyhne

Mathias Noer Nielsen

Kirstine Jørgensen

Anders Jarland

Mathias Mørch Have Sørensen

Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år

Juridisk-kritisk revision

	2018	2019	2020
Gennemførelse af indkøb	x	x	x
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x
Myndighedernes gebyropkrævning	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	x	x	x

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

Forvaltningsrevision

	2018	2019	2020
Aktivitets- og ressourcestyring	x		
Mål- og resultatstyring		x	
Styring af offentlige indkøb			x
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	x	x	x
Styring af offentlige tilskudsordninger	x	x	x

Vi har i tidligere år anbefalet, at boligorganisationen påbegynder arbejdet med formelle målinger og rapporteringer om forvaltningsrevision. Denne anbefaling er den samme i 2021.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Peter Wilhelm Donbæk Jarland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-798572841996

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-31 06:06:23 UTC

NEM ID 

Mads Lowies Højgrav-Huus

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-346013242741

IP: 185.136.xxx.xxx

2022-03-31 06:53:38 UTC

NEM ID 

Mads Engstrøm Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-819837947458

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-03-31 16:06:08 UTC

NEM ID 

Mathias Mørch Have Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-159338792572

IP: 185.136.xxx.xxx

2022-03-31 19:24:17 UTC

NEM ID 

Kirstine Lykke Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-059921795869

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-04-02 14:01:12 UTC

NEM ID 

Mathias Noer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-470010215974

IP: 130.228.xxx.xxx

2022-04-03 08:24:50 UTC

NEM ID 

Henrik Mørkenborg Ravn

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-160992557988

IP: 185.125.xxx.xxx

2022-04-04 12:41:37 UTC

NEM ID 

Anna Lyhne

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-362751440044

IP: 185.136.xxx.xxx

2022-04-04 19:26:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F7KV5-L2KK4-NP4YW-MB2CS-5XG22-DKNIV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Schroll

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-090421903238

IP: 172.58.xxx.xxx

2022-04-06 17:40:43 UTC

NEM ID 

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PwC

Serienummer: CVR:33771231-RID:61395264

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-04-06 18:34:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F7KVS-L2KK4-NP4YW-MB2CS-5XG22-DKNIV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>