



Kollegieboligselskabet

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2016

Kollegieboligselskabet

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2016

Indhold

	<u>Afsnitsnr.</u>
Indledning	1 - 2
Resultat af den udførte revision	3 - 4
Rapportering om andre betydelige forhold	5 - 10
Andre forhold	11 - 58
Afslutning	59 - 62

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Regnskabet udviser et resultat af boligorganisationens aktiviteter på DKK 1.472.766 og en egenkapital på DKK 17.968.059.

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 december 2016 har vi gennemgået udvalgte forretningsgange. I den forbindelse har vi konstateret, at der ikke er fuld funktionsadskillelse vedrørende indbetalinger, udbetalinger, herun-

der 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 anskaffelse sum samt finansiering af forbedringsarbejder.

Afdeling	Årets overskud	Årets underskud	Årets resultat pr. lejemålsenhed	Opsamlet resultat pr. 31/12 2016	Finansiering forbedrings- arbejder	Finansiering anskaffelses- sum
2	498.666		903	221.025	-1.144.305	
4	37.973		330	294.576		
5	137.662		1.659	520.930	405	
6	73.587		1.022	262.567		
7	51.590		1.433	189.936		
8	16.307		544	61.182		
10	7.193		184	-44.816		
11		-45.633	-1.755	41.118		
12	74.031		1.763	144.611		
13	93.878		3.237	211.407		
14		-1.108	-32	60.456	3.776	
15	46.565		970	204.507		899
16	1.486.980		7.548	1.828.141		1.935.038

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.

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.

19 I afdeling 2 forekommer der en underfinansiering på forbedringsarbejder på TDKK 1.144 som vedrører opsætning af solcelleanlæg. Halvdelen af udgiften hertil er finansieret ved et dispositionsfondslån. Den resterende del er ufinansieret. Ledelsen forventer at besparelsen i varmeudgift vil kunne dække afviklingen af underfinansieringen over maks. 10 år. Vi er enige i ledelsens betragtning.

Afdeling 16 – ejendommens anskaffelsessum

20 Der har i 2016 været en tilgang på TDKK 111.889 på ejendommens anskaffelsessum, hvilket skyldes, at byggeriet af Cortex Park etape 2 bliver indregnet i årsregnskabet for afdeling 16. Finansieringen heraf er ligeledes indregnet i årsregnskabet. I forbindelse med Odense Kommunes endelige godkendelse af byggeriet (skema C) vil overfinansieringen på TDKK 1.935 blive bragt på plads.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, konto 401

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

Afdeling	2015			2016		
	Antal lejemåls- enheder	Kto. 401	Pr. lejemåls- enhed	Antal lejemåls- enheder	Kto. 401	Pr. lejemåls- enhed
2	552	4.270.183	7.736	552	6.049.766	10.960
4	115	2.261.564	19.666	115	601.649	5.232
5	83	1.432.437	17.258	83	1.376.771	16.588
6	72	886.206	12.308	72	1.128.435	15.673
7	36	465.757	12.938	36	630.548	17.515
8	30	296.266	9.876	30	413.042	13.768
10	39	479.895	12.305	39	517.508	13.269
11	26	976.621	37.562	26	1.218.688	46.873
12	42	909.257	21.649	42	1.193.334	28.413
13	29	517.108	17.831	29	402.232	13.870
14	35	817.460	23.356	35	777.190	22.205
15	48	692.195	14.421	48	424.832	8.851
16	102	719.851	7.057	197	937.424	4.758
	1.209	14.724.800	12.179	1.304	15.671.419	12.018

22 Henlæggelser på konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er i overensstemmelse med reglerne herom foretaget med udgangspunkt i 10 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 med undtagelse af afdeling 13, hvor henlæggelserne vurderes utilstrækkelige til at kunne dække forbruget til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i 2017. Henlæggelserne vurderes i afdeling 4 at være tilstrækkelige, men beskedne.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, konto 402

23 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.

24 Det er vores opfattelse, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er tilstrækkelige i afdelingerne med undtagelse af afdeling 7 og 11, hvor henlæggelserne vurderes tilstrækkelige, men beskedne.

Henlæggelser til tab ved fraflytninger, konto 405

25 I 2016 er den maksimale udgift til tab ved fraflytninger i afdelingerne DKK 321 pr. lejemålsenhed (2016-tal). Eventuelle tab herudover skal ifølge driftsbekendtgørelsen dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

26 Det maksimale tab ved fraflytninger for afdelingerne i 2017 udgør DKK 322 pr. lejemålsenhed (2017-tal), da tab derudover dækkes af dispositionsfonden. Vi har konstateret, at der pr. 31. december 2016 er tilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytninger i alle afdelinger til at dække eventuelle tab i 2017 med undtagelse af afdeling 16, hvor henlæggelserne vurderes tilstrækkelige, men beskedne.

Afdeling 4 – andre tilgodehavender

27 Der er i 2016 foretaget en tagrenovering i afdelingen, hvoraf TDKK 1.000 dækkes af et dispositionsfondslån i 2017. De resterende udgifter på TDKK 1.757 er i 2016 dækket af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Vi har fået oplyst at dispositionsfonden i 2017 bidrager med et tilskud på TDKK 150.

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 1,6 % hvilket svarer til det opnåede afkast på de fællesforvaltede midler. Udlån til afdelingerne er forrentet med 0 %. Dispositions-fonden er forrentet med 1,6 %. Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50.

Andre tilgodehavender

Boligorganisationen har afholdt omkostninger for TDKK 1.085 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 andre tilgodehavender. Vi er med baggrund i ledelsens forventninger enige i den regnskabsmæssige behandling af omkostningerne.

Dispositions-fonden

31 Der er i 2016 henlagt TDKK 700, svarende til DKK 558 pr. lejemålsenhed samt TDKK 1.119 i form af ydelser på udamortiserede lån (netto). Dispositions-fonden er i 2016 forrentet med 1,6 %. Der er overført TDKK 64 fra arbejdskapitalen til dækning af afdrag på administrationsejendom. Dispositions-fonden udgør ultimo TDKK 12.206, hvoraf den bundne del udgør TDKK 4.661.

32 Der skal fremadrettet ikke budgetteres med henlæggelser til dispositions-fonden da den disponible andel af dispositions-fonden overstiger DKK 5.572 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

33 Der er af arbejdskapitalen overført TDKK 64 til dispositions-fonden til dækning af afdrag på prioritetsgæld vedrørende administrationsbygningen. Årets overskud på TDKK 1.473 er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør TDKK 5.762, hvoraf TDKK 274 er bundet til finansiering af materielle anlægsaktiver.

Håndværkerafdeling

34 Årsregnskabet for håndværkerafdelingen udviser et overskud på TDKK 45. Egenkapitalen udgør herefter TDKK 185.

Forvaltningsrevision

35 Vi har ud over den finansielle revision foretaget forvaltningsrevision. Forvaltningsrevisionen er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsrapporten, og 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 budgetafvigelses og realismen i budgettets forudsætninger mm. Forvaltningsrevisionen omfatter ikke afdelingerne.

Økonomistyring

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

37 Vi har som nævnt i afsnit 5 gennemgået boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller. Vi har konstateret svagheder, som følge af organisationens størrelse. Ledelsen har implementeret kompenserende kontroller. Det er vores opfattelse at forretningsgangene udgør et fornuftigt grundlag for registrering af boligorganisationens transaktioner samt dermed for udarbejdelse af årsregnskabet.

38 Boligorganisationen realiserer i 2016 et overskud på TDKK 1.473, hvilket primært skyldes øgede indtægter i form af byggesagshonorarer samt besparelse på bruttoadministrationsomkostningerne i forhold til det budgetterede.

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

Sparsommelighed

40 Ved vores vurdering af sparsommeligheden har vi stikprøvevis undersøgt:

- om likvide midler er anbragt fordelagtigt
- om der er indført rykkerprocedure med henblik på reduktion af tab

41 Ledelsen følger løbende den økonomiske situation, herunder sammenholder budgetterede og realiserede tal. Det er vores indtryk, at der herved løbende foretages vurdering af dispositioner med henblik på at anvende ressourcerne mest hensigtsmæssigt.

42 På det foreliggende grundlag er vi ved forvaltningsrevisionen ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen ikke er varetaget på en sparsommelig måde. Det er desuden vores opfattelse, at boligorganisationens placering af likvide beholdninger opfylder lovgivningens bestemmelser herom.

Produktivitet

43 Ved vurdering af boligorganisationens produktivitet har vi foretaget en sammenholdelse af realiserede udgifter, sat i forhold til det opkrævede administrationsbidrag.

44 Administrationsbidrag for afdelinger i drift er opkrævet med DKK 2.665 pr. lejemålsenhed i både 2016 og 2015.

45 Det samlede antal lejemålsenheder i boligorganisationens afdelinger udgør 1.306 pr. 31. december 2016 mod 1.211 lejemålsenheder i 2015. Antallet er ændret som følge af opførelse af Cortex Park etape 2.

- 46 Opkrævet administrationsbidrag for egne afdelinger i drift udgør i 2016 TDKK 4.408 og TDKK 4.137 i 2015.
- 47 Administrationsbidrag vedrørende eksterne foretagender, TDKK 1.076, er stikprøvevis afstemt til kontrakter.
- 48 Administrationsbidrag for håndværkerafdelingen er medtaget på konto 601.3 Sideaktivitetsafdelinger med TDKK 115, hvilket er i henhold til administrationsaftale med Håndværkerafdelingen.
- 49 Nettoadministrationsudgifter er realiseret med DKK 1.483 pr. lejemålsenhed i 2016 og DKK 2.094 i 2015. Der er således sket et fald på DKK 611 pr. lejemålsenhed i 2016, hvilket primært skyldes indtægt på byggesagshonorarer vedrørende byggeriet af Cortex Park etape 2.
- 50 Der budgetteres med et administrationsbidrag på DKK 2.665 pr. lejemålsenhed i 2017.
- 51 Det er vores opfattelse, at boligorganisationen arbejder produktivt.

Effektivitet

- 52 Vurderingen af effektiviteten omfatter en stillingtagen til, hvorvidt boligorganisationen når sine opstillede mål sat i forhold til de anvendte ressourcer.
- 53 Vi har konstateret, at boligorganisationen ikke har implementeret et formelt målsætningsprogram med løbende evaluering på fremdriften heri.
- 54 Det er vores vurdering, at boligorganisationen på mange områder opfylder intentionerne vedrørende forvaltningsrevision, og at der er indført forretningsgange på alle væsentlige områder.
- 55 Vi henleder bestyrelsens opmærksomhed på, at Boligministeriet ved en lovændring gennemføre 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.
- 56 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.
- 57 Det er vores vurdering, at boligorganisationen arbejder effektivt. Vi anbefaler, at boligorganisationen implementerer formel måling og rapportering om forvaltningsrevisionen.

Konklusion på forvaltningsrevisionen

58 På det foreliggende grundlag er vi 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

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

60 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 1. februar 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.

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

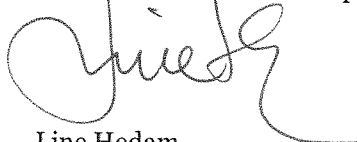
62 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber erklæres:

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 5. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Line Hedam

statsautoriseret revisor



Mette Holy Jørgensen


statsautoriseret revisor

Siderne 247 - 256 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2017.

Underskrift af bestyrelsens medlemmer:



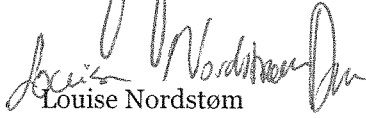
Leif Jensen



Mads Nielsen



Jacob Mentz



Louise Nordstøm



Jonas Broholm

Mathias Poulsen

Julie Høj Nielsen

Tejs Vendelbo



Alexander Almlund