pwc

Boligforeningen 3B

Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskab for 2021

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 33 77 12 31
Eventyrvej 16, 4100 Ringsted
T: 3945 3945, www.pwc.dk

Boligforeningen 3B
Revisionsprotokollat om udkast til årsregnskabet for 2021

Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Kommentarer til specifikke afdelinger	5 - 18
Rapportering om andre betydelige forhold	19 - 40
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	41 - 85
Andre ydelser	86
Afslutning	87

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af udkast til årsregnskabet for 2021. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på TDKK 3.285 og en egenkapital på TDKK 342.119.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 7. januar 2021, siderne 93-99. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

Konklusion på 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 årsregnskabet.

4 Såfremt årsregnskabet for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og sideaktiviteter vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning med nedenstående bemærkninger.

Boligorganisation

"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

Afdelinger

"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Kommentarer til specifikke afdelinger

Afdeling 24125, Herlev Skole

5 Afdelingens lejemål udlejes til markedsleje, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at dække afdelingens udgifter. Boligforeningen arbejder på at finde en løsning herpå.

6 Boligforeningen 3B har pr. 31. december 2021 udlånt TDKK 105 til afdelingen. Boligforeningen har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring om, at lån ydet til afdeling 24125 ikke blive krævet afdraget eller indfriet, medmindre afdelingens beholdning af likvide midler er tilstrækkelige til at berettige tilbagebetaling, at Boligforeningen vil stille likviditet til rådighed i 2022 inden for rammerne af afdelingens budget for 2022 samt at Boligforeningen 3B træder tilbage for afdelingens øvrige kreditorer.

Afdeling 24272, Egelunden Erhverv

7 Afdelingen skal i henhold til Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. fremleje afdelingens lokaler til et erhvervsdrivende selskab, 3B Erhvervsudlejning A/S, som varetager udlejningen til slutlejeren. Udlejningen til 3B Erhvervsudlejning A/S skal ske til balancelejen i afdelingen. I balancelejen skal ud over afdelingens løbende driftsudgifter indgå afvikling af afdelingens opsamlede underskud samt afdrag på afdelingens finansiering af ejendommens anskaffelsessum. Det har ikke været muligt at opnå en leje hos slutlejeren, som kan skabe balance mellem indtægter og udgifter.

8 Boligforeningen 3B har i 2021 ydet tilskud på TDKK 2.808, som er brugt til nedbringelse af mellemregningen med foreningen samt eftergivelse af gæld i 3B Erhvervsudlejning A/S, således at mellemværende mellem 3B Erhvervsudlejning A/S og afdeling 24272 er nedbragt.

9 Der pågår en dialog med Landsbyggefonden om en fremadrettet løsning af afdelingens økonomiske problemer, ligesom ejendommen forsøges afhændet. Planen der er drøftet med Landsbyggefonden er, at der vil ske afdelingsammenlægning af Egelunden Erhverv og Egelunden, og efterfølgende likvidere 3B erhvervsudlejning A/S.

Afdeling 24341, Remisevænget Nord

10 I forbindelse med nedrivning af Solvangscentret blev udarbejdet en finansieringsplan, der skulle sikre, at afdelingens økonomi blev upåvirket af nedrivningen. I finansieringsplanen blev forudsat et provenu fra Solvangscentret på TDKK 6.319, og der blev bevilget en 1/5-dels ordning på TDKK 2.100 således, at der i alt kunne oprettes et kapitaldepot på TDKK 8.419. Det forudsattes, at kapitaldepotet kunne forrentes med 6%, hvorved der i de kommende 30 år årligt kunne hæves et beløb svarende til ydelserne på realkreditlån optaget til finansiering af nedrivningen.

11 Provenuet har netto været lavere end forudsat, og den bevilgede 1/5-dels ordning på TDK 2.100 er endnu ikke etableret. Der er således en manko i finansieringen, og med udgangspunkt i det nu-

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

værende renteniveau vil denne manko være stigende, da den forudsatte rente på 6% ikke kan opnås.

12 Det skal bemærkes, at der er usikkerhed om, hvorvidt driftsstøttelån fra Landsbyggefonden og Københavns Kommune på i alt TDKK 13.900 kan opretholdes efter nedrivningen af Solvangscentret. Såfremt dette ikke er tilfældet, forøges finansieringsbehovet tilsvarende.

13 Vi har fået oplyst, at boligorganisationen snarligt vil fortsætte dialogen med Landsbyggefonden, så der kan skabes en finansieringsløsning med ligevægt mellem indtægter og udgifter.

Afdeling 24374, Signalgården

Oprindelig anskaffelsessum/finansiering

14 Ejendommens anskaffelsessum er underfinansieret med TDKK 1.022. Afdelingen er gået i drift den 1. december 2011, men vi har fået oplyst, at byggeregnskabet er anmodet genåbnet således, at anlægssummen forhøjes med TDKK 768 til dækning af reguleret grundkøbesum, byggesagsgebyrer og konceptvederlag. Nyt skema C er udarbejdet og sendt til kommunen, men der foreligger endnu ikke kommunal godkendelse heraf. Når kommunal godkendelse foreligger, er vi oplyst om, at endelig finansiering vil blive hjemtaget.

Igangværende arbejder, anden langfristet gæld og andre henlæggelser

15 Der har i forlængelse af byggeriet været en merudgift til udbedring af fejl og mangler, der beløber sig til en yderligere anskaffelsessum på TDKK 8.211.

16 Merudgiften forventes finansieret med tilskud fra dispositionsfonden på TDKK 5.803, forsikringssum TDKK 2.000 samt egne midler TDKK TDKK 407.

Afdeling 24461, Hvidbjerg

17 Der er i 2015 ydet lån fra dispositionsfonden på TDKK 5.000 til finansiering af et forbedringsarbejde vedrørende badeværelser. Der er udarbejdet en afviklingsplan på lånet, hvor afdrag optrappes fra TDKK 30 i 2018 til TDKK 120 i 2021. Derudover vil eventuelle overskud i afdelingen blive anvendt til betaling af ekstraordinære afdrag på lånet. Opnås der ikke overskud i afdelingen vil sidste afdrag blive betalt i 2060. Restgælden udgør TDKK 4.522 pr. 31. december 2021. Vi gør opmærksom på, at forbedringslån skal afvikles over højest 30 år.

Byggesager

18 Der er uafsluttede byggeregnskaber i afdeling 24118 Hjortegården og 24335 Hørgården III. Afslutningen af disse byggesager kan medføre reguleringer på dispositionsfonden.

Rapportering om andre betydelige forhold

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

19 Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge selskabets bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, direktionen 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.

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

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

21 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.

22 Vi har fået oplyst af administrator, at der er konstateret to besvigelsessager. Der er i løbet af 2021 konstateret, at en medarbejder uretmæssigt har foretaget indkøb og forbrugt materiel for i alt TDKK 157. Administrator har oplyst, at medarbejderen er efterfølgende bortvist. Derudover er der i forbindelse med regnskabsafslutningen konstateret, at en afdelingsformand uretmæssigt har hævet og forbrugt afdelingsmidler for i alt TDKK 218. Begge sager er anmeldt til politiet.

23 Administrator har endvidere oplyst, at der implementeret forretningsgange med henblik på at forhindre lignende sager.

Forretningsgang og intern kontrol

24 Det er bestyrelsens ansvar, at der er etableret betryggende forretningsgange, som sikrer mod besvigelser og utilsigtede fejl.

25 Boligforeningens administration er overgået til KAB pr. 1. januar 2019, hvorefter administrationen er underlagt KABs forretningsgange og interne kontroller. Vi har i rollen som revisor for KAB udarbejdet en ISAE 3402 erklæring om udvalgte finansielle processer og tilhørende generelle it-kontroller.

26 Erklæringen er afgivet med forbehold som følge af, at forretningsgange ikke er udformet hensigtsmæssigt og/eller forretningsgange ikke har fungeret effektivt i hele 2021 indenfor kontrolmålene:

- Access Management (forretningsgange til håndtering af adgangsrettigheder)
- Forretningsgang for overvågning af back up
- Forretningsgang for overvågning af driftsudstyr og incidenthåndtering
- Omkostninger til leverandører er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt og vedrører kunden
- Ændring af stamdata vedrørende kreditorer og medarbejdere

27 Der er udført supplerende revisionshandlinger for at afdække risikoen for, at ovenstående forhold har givet anledning til væsentlige fejl i årsregnskaberne.

Forvaltningsrevision

28 Reglerne om forvaltningsrevision indebærer, at vi skal foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens midler og drift.

29 3B er udover egne strategiplaner omfattet af KAB's målsætningsprogram. KAB's målsætningsprogrammet indeholder en række delmål. I 2020 blev KAB's nye strategiske plan godkendt "Lad det GRO".
Nedenfor er KAB's 5 signaturprojekter, som er en væsentlig del af den strategiske ramme, og hvor der arbejdes på at udpege pejlemærker, som måler fremdriften.

- **Vild Med Vilje** og KAB har indgået partnerskabsaftale med det formål at skabe øget biodiversitet i de mange grønne områder i KAB-fællesskabet.

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

- **Genanvendelse af byggematerialer** med det formål at reducere KAB-fællesskabets klimaaftryk og skabe nye bæredygtige boligområder. Det skal ske gennem et kredsløb af genbrug af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

- **Generationernes Træhus,** der udvikler og afprøver et bæredygtigt, fleksibelt, højt etagebyggeri i træ.

- **Socialøkonomisk tænketank** og socialt ansvar, der skal styrke de lokale fællesskaber og igangsætte flere socialøkonomiske aktiviteter i boligafdelingerne.

- **Pas på huslejen 2.0,** som har som hovedformål at sænke driftsudgifterne til gavn for alle beboere i KAB-fællesskabet. Det bliver med en helhedsorienteret indsats, hvor der både skal være fokus på de langsigtede udgifter, på en effektiv drift og på trivslen i boligafdelingerne. Projektet er samtidig et vigtigt bidrag til KAB's arbejde med at indfri den statslige effektiviseringsaftale.

30 KAB's forvaltningsrapport viser, at der er fuld målopfyldelse på 2 delmål, og delvis målopfyldelse for de resterende 5 delmål.

31 Vi har som en integreret del af den finansielle revision vurderet, om boligorganisationens dispositioner er i overensstemmelse med almindelige normer for, hvad der anses for sparsommelig adfærd. Vores vurdering er foretaget på baggrund af stikprøvevise undersøgelser samt en overordnet vurdering af boligorganisationens forretningsgange ved afholdelse af omkostninger til vedligeholdelse af afdelingernes ejendomme.

32 I regnskabsåret 2021 har vi haft fokus Aktivitets- og ressourcestyring. Her har vi bl.a. andet foretaget en vurdering af:

- Om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet
- Indtægter og udgifter pr. m2 i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden

33 For at vurdere, om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet har vi gennemlæst referater og forholdt os til om beslutninger effektueres som besluttet. Vi har herunder sammenholdt referaterne med årets ydede tilskud. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

34 Foruden ovenstående har vi, som en del af vores forvaltningsrevision i år, foretaget en analyse af husleje- og udgiftsniveauet for afdelingerne for 2021 set i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden i 2020 ved brug af Landsbyggefondens database.

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

	3B	Region Hovedstaden	Forskel
Husleje pr. m²	953	949	-4
Nettokapitaludgifter pr. m2	-209	-194	-15
Offentlige og andre faste udg. pr. m2	-257	-268	11
Variable udgifter pr. m2	-147	-144	-3
Henlæggelser pr. m2	-267	-269	2
Ekstraordinære udgifter pr. m2	-214	-172	-42
Andre ordinære indtægter pr. m2	60	47	13
Ekstraordinære indtægter pr. m2	70	73	-3
Nettoudgifter pr. m2	-964	-927	-37
Resultat (+ = underskud) pr. m2	11	-22	33
	-953	-949	-4

35 Der er udarbejdet afdelingsanalyse med baggrund i udtrukket oplysninger fra Landsbyggefonden, som er sammenholdt med boligforeningen. Udgifter pr. m2 er sammenholdt med Regionen. Det ses af analysen, at boligforeningen generelt ligger over niveauet for regionen.

36 Afvigelserne fra Region Hovedstaden er hovedsageligt på posterne nettokapitaludgifterne, ekstraordinære udgifter og offentlige og andre faste udgifter. Nettokapitaludgifterne som er over Regionen, kan boligforeningen kun i mindre omfang selv påvirke. Offentlige og andre udgifter ligger en anelse under niveauet for regionen, hvilket primært skyldes A&G -indskud, da man forholdsmæssigt ikke har så mange gamle afdelinger. De ekstraordinære poster er ligeledes højere end regionen. Den primære årsag hertil er de negative renter som afdelingerne har i 2021, hvilket er set generelt i branchen i 2021. De øvrige poster er overordnet på niveau med regionen.

37 Overordnet er det vores opfattelse at boligselskabet forvalter lejernes midler hensigtsmæssigt i forhold til, hvad der er muligt at påvirke.

38 På baggrund af vores revision er det vores opfattelse, at boligorganisationen efterlever almindelige normer for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

39 Som et led i den juridisk-kritiske revision har vi påset, at:

- foretagne indkøb inden for formålet for den almene boligorganisation
- investeringer i værdipapirer opfylder lovgivningens bestemmelser herom
- husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendte budgetter
- tilskud fra dispositionsfonden er ydet i overensstemmelse med reglerne
- bestyrelseshonorar er udbetalt i overensstemmelse med reglerne

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

40 Tidligere år har vi foretaget en vurdering af følgende emner i forbindelse med juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision:

	2017	2018	2019	2020	2021
Forvaltningsrevision					
Aktivitets- og ressourcestyring		x			x
Mål- og resultatstyring			x		
Styring af offentlige indkøb	X				
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter				x	
Juridisk-kritisk revision					
Gennemførelse af indkøb	x	x	x	x	x
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x	x	x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x	x	x
Myndigheders gebyropkrævning	x	x	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	x	x	x	x	x

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

41 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Boligorganisationen

Midler placeret i den almene fællesforvaltning

42 Boligorganisationens og afdelingernes likvide midler er placeret i en fællesforvaltning der administreres af flere eksterne kapitalforvaltere. Årets afkast svarer til -2,42 % af det gennemsnitlige indestående.

Egenkapitalen

43 Den samlede egenkapital for boligforeningen udgør TDKK 342.119. Heraf udgør den disponible egenkapital TDKK 59.784 svarende til DKK 4.467 pr. lejemålsenhed mod DKK 6.408 i 2020.

44 Såvel den disponible dispositionsfond og den disponible arbejdskapital ligger under grænserne for, hvornår der skal opkræves bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden og kan opkræves bidrag fra afdelingerne til arbejdskapitalen. Der er således budgetteret med bidrag fra afdelinger til både dispositionsfonden og arbejdskapitalen i 2022.

45 Vi har stikprøvevist kontrolleret, at årets tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsesbene

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

46 Der er i 2021 tilbageført tilskud for TDKK 103.512. Disse tilskud er tidligere givet til afdelingers hjemfaldsforpligtelse. Boligorganisationen har i år valgt at ændre princip herfor, så tilskud er tilbagebetalt af de pågældende afdelinger, og der er i stedet bevilliget dispositionsfondslån.

47 For lejeaftaler indgået inden den 1. april 1975 indeksreguleres beboerindskuddet. Der påhviler boligforeningen en forpligtelse til at afregne indeksreguleringen til fraflyttede beboere. Forholdet er oplyst som en eventualforpligtelse i boligforeningens årsregnskab.

Afdelingerne

Resultat i afdelingerne

48 Regnskaberne for afdelingerne udviser følgende resultater for regnskabsåret 2021 (TDKK):

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24111	-1.945	7.583
24112	-135	453
24113	5	107
24114	112	935
24115	-406	1.951
24117	**-61**	**-47**
24118	**5.247**	**-2.892**
24119	167	61
24120	**100**	**-43**
24123	**0**	**-2**
24124	**11**	**-9**
24125	**99**	**-466**
24126	**37**	**-5**
24127	11	65
24134	-16	889
24135	-111	2.717
24136	-474	2.380
24141	**12**	**-12**
24146	**186**	**-306**
24147	-140	1.009
24152	-78	120
24176	**189**	**-88**
24228	**136**	**-33**
24229	-26	87
24231	-37	22
24232	**753**	**-1.072**
24236	-5	27
24237	766	1.972
24238	32	107
24239	218	794
24244	234	779
24245	**115**	**-2.505**
24251	-318	324
24264	**66**	**-150**
24267	**14**	**-42**
24269	-20	144
24270	4	35
24271	36	41

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24272	-603	0
24273	60	201
24330	147	207
24335	**2.401**	**-2.401**
24338	147	90
24339	427	4.492
24340	**266**	**-620**
24341	**550**	**-550**
24343	3.278	3.278
24371	151	1.764
24372	-571	1.257
24374	76	363
24375	-251	1.317
24387	**303**	**-303**
24398	-68	1.440
24416	-24	24
24432	397	6.133
24433	**226**	**-269**
24437	93	378
24439	**587**	**-587**
24446	-21	468
24450	**-24**	**-75**
24451	19	466
24453	-110	359
24454	51	263
24455	**173**	**-191**
24456	9	12
24457	47	108
24458	45	85
24461	**39**	**-52**
24462	-921	0
24463	163	317
24464	263	646
24465	-544	1.172
24466	-235	869
24467	504	583
24468	32	32
24469	24	396
24470	-406	1.709
24474 (24574)	873	943
24475 (24574)	**47**	**-76**
24476	286	374
24477 (24577)	164	265
24478 (24577)	**159**	**-195**
24479	79	310
24480	-7	7
24481	59	302
24482	9	68
24483	-195	313
24484	-47	84
24486	**342**	**-386**

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

Afdeling	Årets resultat	Opsamlet resultat konto 407
24492	-8	203
24493	71	40
24494	77	32
24495	46	392
24496	0	0
24497	0	0
24499	-56	5
24635	-2.004	3.889
24670	-50	0
24675	-80	2

49 Vi har påset, at de opsamlede resultater fra tidligere år i alle afdelinger, afvikles budgetmæssigt som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Afdelinger med over-/underfinansiering på den oprindelige finansiering

50 I afdeling 24146, Lux er der en underfinansiering på TDKK 175. Skema C er udarbejdet, der mangler blot regulering af beboerindskud.

51 I afdeling 24231, Taastrup Torv er der en overfinansiering på TDKK 98. Der har tidligere været en større underfinansiering grundet en række forhold, bl.a. støtten fra 3B, som var blevet indregnet dobbelt. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

52 I afdeling 24232, Opgangsfællesskabet Taastrup er der en underfinansiering på TDKK 41. Der har tidligere været en større underfinansiering grundet en række forhold, bl.a. støtten fra 3B, som var blevet indregnet dobbelt. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

53 I afdeling 24330, Sundholm Syd er der en overfinansiering på TDKK 122. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når afsætningsregnskab er revideret og godkendt af kommunen.

54 I afdeling 24335, Hørgården 3, er der en overfinansiering på TDKK 287. Der overfinansiering afklares efter endelig afslutning på byggesagen.

55 I afdeling 24338, Skovkvarteret er der en underfinansiering på TDKK 680. Endelig finansiering hjemtages, når skema C er godkendt.

56 I afdeling 24343, Store Solvænget er der en underfinansiering grundet nybyggeriet og endelig godkendelse af byggeregnskabet. Lån vil blive hjemtaget og beboerindskud vil blive reguleret, når byggeregnskabet er revideret og godkendt af kommunen.

57 I afdeling 24374, Signalgården er der en underfinansiering, dette er nærmere beskrevet i pkt. 14 ovenfor.

58 I afdeling 24375, Bostedet Amagerfælledvej er der en underfinansiering på TDKK 4.824. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når skema C er godkendt af kommunen.

59 I afdeling 24416, Dortheavej er der en overfinansiering på TDKK 200. Der afventer afklaring på forskringssag.

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

60 I afdeling 24437, Kløverbladsgade er der en underfinansiering på TDKK 169. Lån og beboerindskud vil blive reguleret, når afsætningsregnskab er revideret og godkendt af kommunen.

61 I afdeling 24439, Støberigade er der en underfinansiering på TDKK 28. Der mangler regulering af beboerindskud.

62 I afdeling 24495, Arbejderboligerne er der en overfinansiering på TDKK 15. Vi har fået oplyst at finansieringen af ejendommen bliver foretaget i 2022.

63 I afdeling 24635, Hørgården 3, serviceareal er der en underfinansiering på TDKK 9.121. Der Underfinansiering afklares efter endelig afslutning på byggesagen.

64 I afdeling 24675, Bostedet Amagerfælledvej serviceareal er der en underfinansiering på TDKK 810. Underfinansieringen vil blive afviklet i forbindelse med hjemtagelse af den endelige belåning.

Besparelse på første termin

65 Besparelsen på første termin efter byggeriets idriftsætning skal iht. driftsbekendtgørelsens regler afsættes i balancen under konto 406. Saldoen på kontoen skal indtægtsføres senest året efter afslutning af byggeregnskabet. I flere afdelinger henstår ældre saldi, som afventer afklaring af udestående forhold, inden de afvikles. Nedenfor er omtalt de væsentligste saldi.

- Afdeling 24141, Toftegård Tag, Afdelingen har været berørt af Jønson konkurs, derfor henstår beløbet i forhold til endelig opgørelse af udbedring m.v. Samtidig modtager afdelingen løbende driftslån fra 3B og det er aftalt, at et overskud på denne konto skal bruges til at nedbringe driftslånet
- Afdeling 24146, Lux havde skæringsdag den 1. februar 2019.
- Afdeling 24176, Lampestedet 1 afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- I afdeling 24330 Sundholm Syd skal de hensatte midler anvendes til dækning af udbedring af MgO-plader.
- Afdeling 24335, Hørgården 3 afventer godkendelse af skema C.
- Afdeling 24338, Skovkvarteret afventer godkendelse af skema C.
- Afdeling 24374, Signalgården, afdeling 24375 Bostedet Amagerfælledvej, og afdeling 24675 Bostedet Amagerfælledvej Serviceareal afventer opgørelse af fejl og mangler ved byggeriet.
- I afdeling 24416, Dortheavej dækker Byggeskadefonden 95% af afdelingens udgifter til udbedring af MgO-plader. De resterende 5% dækkes af de hensatte midler.
- Afdeling 24432, Folehaven afsat til 5 års eftersyn, der endnu ikke er afholdt.
- Afdeling 24437, Kløverbladsgade afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.
- 24439 Støberigade, afventer afdelingens beslutning om anvendelse af midlerne.

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

- 24635 Hørgården serviceareal, afventer afklaring på udbedringsomkostningerne

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

66 På baggrund af drifts- og vedligeholdelsesplanerne har vi vurderet, hvorvidt henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er tilstrækkelige. Vores vurdering tager udgangspunkt i, at de fremtidige udgifter og de fremtidige årlige henlæggelser kan realiseres som forudsat i vedligeholdelsesplanerne.

67 Vi har konstateret, at der i en lang række afdelinger er budgetteret med "anden finansiering" i drifts- og vedligeholdelsesplanerne som udtryk for, at afdelingernes løbende opsparing ikke er stor nok til at finansiere de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver.

68 Vi har stikprøvevist kontrolleret, at afholdte udgifter fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Vi har i vores stikprøver konstateret, at afholdte udgifter ikke i alle tilfælde fremgå af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

69 Vi skal opfordre til at der i fremtidige budgetter tages højde for de manglende henlæggelser samt at det tilsikres, at anvendte midler fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

70 Administrator har konstateret, at der er utilstrækkelige henlæggelser i afdelingerne 24118, 24245 og 24375.

71 Vi opfordrer til, at der indregnes øget henlæggelser i de kommende budgetter, således der sker en styrkelse af henlæggelserne til at imødegå kommende udgifter.

72 Vi har konstateret, at der er afdelinger, som tidligere har udgiftsført omkostninger på konto 115, som rettelig burde have været bogført på konto 116 og dermed dækket af henlæggelser. Dette er korrigeret i 2021 ved flytning af midlerne mellem henlæggelseskontoen og konto for opsparet resultat.

73 Vi har konstateret, at der er i afdeling 24339 og 24340 er sket flytning af midlerne mellem henlæggelseskontiene. Dette skyldes udgifter, der var budgetteret i vedligeholdelsesplanerne, faktisk vedrører udgifter, som bør indgå som istandsættelsesudgifter på konto 117. Derfor har man valgt at flytte nogle midler fra konto 401 til 402, da udgifterne skal præsenteres anderledes end det budgetteret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

74 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning budgetteres ud fra en analyse af de seneste års afholdte omkostninger til istandsættelser ved fraflytning. Det er vores opfattelse, at den anvendte metode for vurdering af hensættelsens størrelse er fornuftig, men at et skift i fraflytningsfrekvensen i især mindre afdelinger kan medføre, at henlæggelserne ikke er tilstrækkeligt store.

75 I følgende afdelinger har henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning ikke kunnet dække årets forbrug:

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

	TDKK
Afdeling 24127	4
Afdeling 24228	35
Afdeling 24231	43
Afdeling 24232	24
Afdeling 24244	132
Afdeling 24339	306
Afdeling 24340	400
Afdeling 24341	259
Afdeling 24462	86
Afdeling 24493	9
Afdeling 24495	34

Tab ved lejeledighed

76 Vi har konstateret, at et tab ved lejeledighed i afdeling 24239 på TDKK 17 er dækket af afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning, hvilket ikke er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen. Vi har fået oplyst, at tabet er selvforskydt, hvor det er valgt af afdelingen selv dækker tabet.

Forbedrings- og renoveringssager

77 Vores revision af igangværende forbedrings- og renoveringssager har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vores revision af sagerne først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggeregnskaberne for forbedrings- og renoveringssagerne.

78 Boligforeningen har en række afdelinger, hvor der er underfinansiering af forbedringsarbejder. Vi har fået oplyst, at finansieringen bringes på plads, når arbejdet er afsluttet, og der foreligger endelige byggeregnskaber.

Antenneregnskaber

79 Der er i antenneregnskaber henlagt midler til vedligeholdelse/udskiftning af antenneanlæg i flere afdelinger, disse midler er placeret på konto 419.

Ledelsesberetningen

80 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.

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

81 Vi har indhentet sædvanlig regnskabserklæring underskrevet af kundechef Jonas Mørch Cohen, økonomisk teamchef Solvej Strømsted og bestyrelsesformand Steffen Morild. Vi har endvidere indhentet advokatbreve og engagementsoversigter fra henholdsvis advokatforbindelser og banker mv.

82 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 1. december 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 årsregnskabet.

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

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

Lovpligtige fortegnelser m.m.

84 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.

85 I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Andre ydelser

86 Efter aftale med boligorganisationen har vi afgivet erklæringer på følgende:

- Indberetning af amortiseret lån til landsbyggefonden
- Indberetning af elektroniske regnskabers oplysninger til landsbyggefonden
- Gennemgang af byggeregnskaber
- Regnskab for afsatte beløb i byggeregnskab
- Gennemgang af spørgeskema
- Opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- Erklæring vedrørende ungdomsbolig bidrag i afdeling.
- Reguleringskonti
- Diverse tilskudsregnskaber

Afslutning

87 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

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

Ringsted, den 18. maj 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

Siderne 117 - 131 er behandlet på bestyrelsesmødet den 18. maj 2022

Bestyrelsen

Steffen Mørild

Iris Gausbo

Hanne Drewsen

Dennis Trier

Lis Brønholt

Flemming Løvenhardt

Hans Jørgen Larsen

Henrik D.Thorenfeldt

Hans Erik Foght

Peter Kare

Anders Folmer Buhelt

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: CVR:33771231-RID:61395264

Mette Holy Jørgensen
Partner, statsautoriserede revisor

16-06-2022 11:36

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen
beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument
24000 Revisionsprotokol 2021 underskrevet.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle partere på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter
Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-06-16 10:29	Underskriftsprocessen er startet
2022-06-16 10:29	En besked er sendt til Mette Jørgensen
2022-06-16 11:36	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Mette Jørgensen
2022-06-16 11:36	Mette Holy Jørgensen har underskrevet dokumentet 24000 Revisionsprotokol 2021 underskrevet.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:33771231-RID:61395264)
2022-06-16 11:36	Alle dokumenter sendt til Mette Jørgensen er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: e2416687-87ff-492e-a8b3-0f89467ea728