

ANDELSBOLIGFORENINGEN KUNSTNERBYEN

REVISIONSPROTOKOLLAT

af 4. juni 2013, side 7 – 17
vedrørende årsregnskab 2013

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	7
2.	Bemærkninger og anbefalinger	7
2.1	Manglende overholdelse af gældende lovgivning for almene boliger	7
2.2	Manglende bankengagement	7
2.3	Budget	8
2.4	Forretningsgange og forvaltningsrevision	8
2.5	Styringsdialog	8
3.	Revision af årsregnskaberne for 2013	8
3.1	Omtale af revision af de enkelte regnskabsposter	9
3.1.1.	Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	9
3.1.2.	Boligorganisationen	9
3.1.3.	Boligorganisationens, afdelingernes og dispositionsfondens likviditet	10
3.2	Resultatopgørelsen	10
3.3	Balancen	11
4.	Afdelinger i drift	11
4.1	Afdelinger i drift - generelle forhold	11
4.2	Afdelinger i drift - specifikke forhold	12
4.3	Edb-anvendelsen	13
4.4	Moms- og afgifter	13
5.	Kommentarer til forvaltningen	13
5.1	Revisors konklusion på gennemgang af den af ledelsen udførte forvaltningsrevision	14
6.	Øvrige oplysninger	14
6.1	Rådgivnings- og assistanceopgaver	14
7.	Lovpligtige erklæringer, revisionspåtegning og revisionens formål og udførelse	14
7.1	Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	14
7.2	Spørgeskema	15
7.3	Særlige udtalelser jf. revisionsinstruksen	15
7.3.1.	Forretningsgang og interne kontroller	15
7.4	Revisors erklæringer	16
8.	Bestyrelsens underskrifter	16

1. Indledning

Som revisor for Andelsboligforeningen Kunstnerbyen har vi afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2013 der omfatter:

Andelsboligforeningen og Afdeling 1.

Regnskabet for foreningen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2013	2012
	kr.	t.kr.
Årets resultat	0	0
Aktiver	740.606	203
Arbejdskapital	0	0
Dispositionsfond	660.432	155

Årets resultat er overført til arbejdskapitalen.

2. Bemærkninger og anbefalinger

Revisionen har givet anledning til bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet og vedrørende forvaltningen. Vi henviser til vores yderligere kommentarer i de efterfølgende afsnit, som efter vores opfattelse bør indgå i ledelsens vurdering og godkendelse af årsregnskabet samt i vurderingen af forvaltningen.

2.1 Manglende overholdelse af lovgivning for almene boliger

Ved udlevering af materialet til brug for regnskabsudarbejdelse og revision er det konstateret, at materialet ikke efterlever gældende standard i henhold til lov om almene boliger, driftsbekendtgørelsen og bogføringsloven. Der er derfor medgået nogen tid til bearbejdelse af det udleverede materiale. Det fremgår, at bogholderiet for såvel boligforening som afdeling foretages på fire konti i klientbogholderiet hos administrator. Herudover foretages en række posteringer uden for klientbogholderiet i forbindelse med regnskabsafslutning og udarbejdelse af årsregnskab.

Det er vores opfattelse, at boligforeningen herved ikke overholder kravene i bogføringsloven, til et tydeligt transaktionsspor og herunder nøjagtig registrering i foreningens bogholderi. Vi skal anbefale, at boligforeningen snarest muligt undersøger mulighederne for at etablere et bogholderi, der overholder kravene i såvel lov om almene boliger samt bogføringsloven. Herudover bør det overvejes, om der fremadrettet skal benyttes en administrator, der har speciale i almene boliger.

2.2 Manglende bankengagement

Det er konstateret, at boligforeningen ikke har en selvstændig bankkonto, og at bankengagement således varetages via klientkonto hos administrator. Det er efter vores opfattelse i strid med driftsbekendtgørelsen.

Vi skal anbefale, at boligforeningen iværksætter tiltag med etablering af eget bankengagement, herunder med henblik på fremadrettet at opnå afkast på likvide beholdninger.

2.3 Budget

For at sikre tilstrækkelige huslejeindbetalinger udarbejder bestyrelsen i samarbejde med administratoren et budget, der viser forventede indtægter og omkostninger. Det er konstateret, at der for boligforeningen udarbejdes et sammenblandet budget for boligforeningen og afdeling. Dette er ikke opdelt i henhold til kontoplanen, hvilket giver risiko for, at væsentlige poster fortabes.

Boligforeningen får ikke fremhævet hvor omkostningerne bogføringsmæssige fordeling, og herunder ikke det nødvendige administrationsbidrag fra afdeling til boligforening.

Det skal anbefales, at der fremadrettet udarbejdes et budget for både boligforening og afdeling med udgangspunkt i standardkontoplanen.

2.4 Forretningsgange og forvaltningsrevision

Boligforeningen og herunder administratoren har ikke skriftlige forretningsgange, hvilket giver en forøget risiko for, f.eks. tilgodehavender hos beboere ikke sikres opkrævet rettidigt. Det skal anbefales, at der udarbejdes skriftlige forretningsgange for centrale processer, herunder hovedsageligt husleje, fraflyttere og indkøb/kreditorer.

Forvaltningsrevisionen bør ligeledes udarbejdes, og herunder fastsættelse af mål for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Herunder bør der tages stilling til valg af leverandører, udarbejdelse/fastsættelse af nøgletal mv.

2.5 Styringsdialog

Kommunen fører tilsyn med boligforeningen, hvilket sker via styringsdialog. Det er konstateret, at der ikke er foretaget indrapportering via det godkendte rapporteringssystem på hjemmesiden www.styringsdialog.dk.

Vi skal anbefale, at indrapportering foretages hurtigst muligt, da kommunen via sit tilsyn er med til at sikre afdelingens drift.

Ved vores revision af årsregnskabet er fundne fejl rettet og efterposteret.

3. Revision af årsregnskaberne for 2013

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2013. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af regnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden forbehold men med supplerende oplysninger.

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision, yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og god offentlig revisionsetik jfr. Instruks om revision af almene boligorganisationer.

Revisionen er udført ved stikprøver på bilagsmateriale m.v. samt ved afstemninger og andre sådanne revisionsarbejder, som vi har anset for nødvendige ved vores undersøgelse og bedømmelse af, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Som et led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af boligorganisationens årsregnskaber.

Vi har ikke modtaget foreningsbestyrelsens referater/forhandlingsprotokol 2013.

Som led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af boligorganisationens årsregnskaber.

Den daglige ledelse har over for os oplyst, at ledelsen ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Vi skal bemærke, at vi ikke under vores revision har konstateret fejl i årsregnskabet som følge af besvigelser. Bestyrelsens medlemmer bekræfter med sin underskrift på nærværende revisionsprotokollat, at bestyrelsen ikke har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker foreningen inkl. afdelingen.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi hos formanden indhentet sædvanlig bekræftelse af årsregnskabet fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelse, retssager, begivenheder efter balancedagen, eventualforpligtelser samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn.

3.1 Omtale af revision af de enkelte regnskabsposter

Under henvisning til årsregnskaberne kan vi supplere med nedenstående kommentarer og oplysninger.

3.1.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer

Under vores revision er vi ikke stødt på forhold, som efter vores opfattelse strider mod gældende lovgivning og foreliggende tilskudspraksis.

Vi har vurderet, om midlerne er anvendt i overensstemmelse med givne vilkår og formål, herunder om der er dispositioner uden for boligorganisationens formål. Vi har ikke bemærkninger hertil.

3.1.2. Boligorganisationen

Til belysning af udviklingen i årene 2012 til 2013 i boligorganisationens drift/indtjening gives følgende oversigt:

		2012	2013
Antal lejemålsenheder		16	16
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed		6.178	6.491
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed		6.179	4.938
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed		0	0
Dispositionsfonden, disponible del pr. lejemålsenhed		0	0
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed		0	-1.553

3.1.3. Boligorganisationens, afdelingernes og dispositionsfondens likviditet

Omsætningsaktiver	253.227
Kortfristet gæld	-83.274
	<hr/>
	169.953
Dispositionsfonden	0
	<hr/>
Overskydende likviditet	169.953

Boligorganisationen opfylder således pr. 31.12.2013 reglerne om uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler m.v. og boligorganisationens dispositionsfonds frie midler, samt kravet om at disse skal kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i Driftsbekendtgørelsen.

Beregningen skal ses i forhold til efterfølgende bemærkning om boligforeningens dispositionsfond og arbejdskapital samt bemærkninger til afdelingsregnskabet om utilstrækkelige henlæggelser. Herudover er afdelingens likvider placeret hos administrator, hvilket er usædvanligt, da boligforeningen normalt selv vil have et bankengagement. Disse forhold påvirker alle beregningen af likviditet.

3.2 Resultatopgørelsen

Konto 601 Administrationsbidrag – egne afdelinger i drift kr. 98.850

Som det fremgår af note 4 til årsregnskabet, er grundadministrationsbidrag for afdelinger i drift kr. 79.000 beregnet med et grundbidrag på kr. 4.938 pr. lejemålsenhed. Herudover er efter aftale med administrator i 2013 overført et ekstraordinært bidrag på kr. 19.850 således at boligforenings årsregnskab ikke giver underskud.

Vedrørende beregningen af administrationsomkostningerne i henhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelse, hvorefter administrationsbidraget skal fastsættes kosttægte på budgetteringstidspunktet, henvises til note 4 til årsregnskabet. Vi har kontrolleret beregningen af det kosttægte bidrag, som på budgetteringstidspunktet udgjorde kr. 4.938.

Vi har afstemt administrationsbidraget med det i afdelingsregnskabet udgiftsførte administrationsbidrag.

3.3 Balancen

Konto 803 Dispositionsfonden kr. 660.432

Med henvisning til note 10 i årsregnskabet udgør den bundne del af dispositionsfonden kr. 660.432. Dispositionsfondens disponible del udgør kr. 0, hvilket skyldes den valgte struktur, hvor afdelingen har placeret likvidforvaltningen hos administrator.

Dispositionsfonden svarer til kr. 41.277 pr. lejemålsenhed. Vedrørende tilvejebringelse samt anvendelse af dispositionsfondens midler henvises til note 10 i årsregnskabet.

Dispositionsfondens midler er efter vores opfattelse anvendt i overensstemmelse med gældende regler. Det skal bemærkes, at boligforeningen fremadrettet skal opkræve til dispositionsfonden, hvilket der bør afsættes til i budgettet.

Dispositionsfonden er i 2013 tilført kr. 231 pr. lejemålsenhed.

Konto 805 Arbejdskapitalen kr. 0

Arbejdskapitalen er den frie del af egenkapitalen. Der bør overvejes, om der fremadrettet skal opkræves til arbejdskapitalen således at boligforeningen har en reserve til imødegåelse af uforudsete underskud.

4. Afdelinger i drift

4.1 Afdelinger i drift - generelle forhold

Afdelingens resultat

Årets resultat og det opsamlede resultat specificeres således:

Afdeling	Opsamlet resultat primo (konto 407)	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Afvikling underfinansiering	Budgetmæssig afvikling	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)
1	125.888	76.554	-	-188.849*	-	13.593

*Beløbet indeholder afvikling af underfinansiering med årets overskud, og herudover er tilbageført kr. 112.295 fra tidligere års overskud, da disse rettelig skulle have været anvendt til afvikling af underfinansiering.

Konto 307 – Likvide beholdninger

Beholdninger er afstemt til klientkonto hos administrator.

Konto 401-402 Afdelingens henlæggelser

Afdelingens henlæggelser udgør følgende:

Afdeling	Bruttoetageareal i m ²	Antal lejemaal Boliger	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	Konto 401 pr. m ²	Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	Konto 402 pr. lejemaal Boliger
1	1.692	16	107.458	63	-	-

Ledelsen har over for os oplyst, at der pr 31.12.2013 ikke foreligger en ajourført drifts- og vedligeholdelsesplan. Ledelsen oplyser endvidere, at en ajourført drifts- og vedligeholdelsesplan vil blive udarbejdet i 2014.

Efter gældende regler om afdelingernes midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal de årlige henlæggelser budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Ligeledes kan henlæggelsesmidler kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Det er dog tilladt, at revurdere anvendelsesplanen i årets løb. Vi skal gøre opmærksom på, at henlæggelserne efter vores opfattelse er for lave, og bestyrelsen bør derfor overveje henlæggelsespolitikken.

Oftentimes kan forbrug af henlæggelserne til konkrete arbejder fastsat i vedligeholdelsesplanerne ikke umiddelbart sammenholdes med afdelingsbudgetterne, idet igangsætning af arbejderne kan variere over årene. Vi finder, at dette er i overensstemmelse med gældende regler.

4.2 Afdelinger i drift - specifikke forhold

Afdeling 1

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter er væsentligt under budget, da budget såvel som regnskabspost indeholder omkostninger til låneydelser på forbedringslån. For at sikre korrekt præsentation er ydelserne vedrørende forbedringslån postering under kto. 125.

Husleje

Indtægterne er afstemt til opgørelse fra administrator, og herudover har vi udarbejdet en oversigt over teoretisk leje. Lejen fremgår af budgettet, men der mangler efter vores opfattelse kontrol med forudbetalinger og tilgodehavende leje.

Det skal fremhæves, at der pr. 31.12.2013 er tilgodehavender hos lejerne på t.kr. 45, hvoraf t.kr. 9 vedrører 2012. Manglende opkrævning af gamle tilgodehavender øger risikoen for tab.

Ejendom

Ejendommens anskaffelsessum skal afstemmes til finansiering under kto. 408-411. Foreningen har i strid med reglerne ikke udlignet byggefonden og ligeledes stemmer ejendommens anskaffelsessum ikke til finansieringen.

I forbindelse med udligning af byggefonden er finansieringen afstemt. Differencen på t.kr. 102 overføres som afskrivning på forbedringsarbejderne, da forbedringslån og oprindelig finansiering fejlagtigt har været bogført sammen.

Finansieringen stemmer herefter.

Forbedringsarbejder

Det fremgår af årsregnskabet for 2012, at forbedringsarbejder er underfinansierede, hvilket skyldes sammenblanding af oprindelig finansiering og forbedringslån. Forbedringsarbejderne er derfor ikke afskrevet i takt med afvikling af lånene. På baggrund af de angivne saldi på forbedringsarbejderne samt de optagne lån er der indikationer, at forbedringsarbejderne ikke har været fuldt finansieret. En sådan underfinansiering skal afvikles via driften over maksimalt 10 år.

Der er foretaget ekstraordinær afskrivning af forbedringsarbejder ved anvendelse af årets overskud. Herudover er anvendt en del af tidligere års underskud til udligning af underfinansiering, da disse fejlagtig har været overført til resultatkontoen. Forbedringsarbejderne er herefter ikke underfinansierede og skal fremadrettet nedskrives i takt med afdragene på forbedringslånene.

4.3 Edb-anvendelsen

Boligforeningen anvender kun IT via standard bogføringssystem hos administrator.

4.4 Moms- og afgifter

Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens afgifts- og skattemæssige tilsvær. Vi kan oplyse, at vi ikke under vor revision er blevet opmærksomme på forhold, der viser at tilsværet ikke er opgjort i overensstemmelse med gældende regler.

5. Kommentarer til forvaltningen

Vi har gennemgået og vurderet den af ledelsen udførte forvaltningsrevision, med henblik på sparsomhed, produktivitet og effektivitet.

Det er vores indtryk, at boligorganisationen også under hensyntagen til den meget lave fraflytningsfrekvens samt den relativt lille aktivitet, allerede på nuværende tidspunkt opfylder intentionerne for forvaltningsrevision.

Der skal fremadrettet arbejdes med en formulering af konkrete mål og tiltag, og inspiration hertil kan som angivet hentes hos andre boligorganisationer.

5.1 Revisors konklusion på gennemgang af den af ledelsen udførte forvaltningsrevision

Vores gennemgang af den af ledelsen udførte forvaltningsrevision i år 2013 har, jævnfør ovenstående, ikke givet anledning til bemærkninger.

6. Øvrige oplysninger

6.1 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Siden afgivelse af vores tiltrædelsesprotokollat har vi ikke afgivet øvrige erklæringer.

7. Lovpligtige erklæringer, revisionspåtegning og revisionens formål og udførelse

7.1 Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar

Revisionen er udført i overensstemmelse med god revisionskik samt i øvrigt efter ministeriets instruks om revision af boligorganisationers regnskaber.

I henhold til revisionsinstruksen udføres revisionen også i overensstemmelse med god offentlig revisionskik og omfatter derfor ud over den finansielle revision tillige forvaltningsrevision. Ved forvaltningsrevision foretages en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet.

Under udførelsen af den finansielle revision har vi undersøgt, om regnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de meddelte bevillinger vedrørende udlåns- og tilskudsudløsende faktorer, love og forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Forvaltningsrevisionen er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision og har blandt andet omfattet stikprøvevis gennemgang af systemer, beslutningsgrundlag og rapporter, analyse af udgifts- og indtægtsposter, undersøgelser af nøgletal m.v. samt analyser af budgetafvigelser.

Endvidere omfatter revisionen følgende:

- Såfremt revisor bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvask af penge i tilknytning til udførelsen af hvervet for boligorganisationen, skal revisor underrette hvert medlem af ledelsen om dette forhold. Forholdet skal endvidere indføres i revisionsprotokollen. Endvidere er der regler for, hvornår revisor skal underrette Statsadvokaturen for Særlig Økonomisk Kriminalitet.
- Revisor skal indhente ledelsens vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser og ledelsens vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, som ledelsen har indført for at imødegå sådanne risici. Endvidere skal ledelsen oplyse om eventuelt kendskab til konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser.

- Ledelsen skal over for revisor bekræfte, at eventuelle fejl, der konstateres under revisionen, og som ikke rettes i årsregnskabet, er uvæsentlige for årsregnskabet såvel sammenlagt som enkeltvis. Ledelsen skal bekræfte dette i ledelsens regnskabserklæring, og der skal endvidere ske omtale i revisionsprotokollen af de ikke korrigerede fejl.
- Revisor skal revidere, om ledelsen har identificeret alle nærtstående parter samt eventuelle transaktioner med sådanne.

For en yderligere belysning af revisionens formål, tilrettelæggelse, udførelse og rapportering henvises til vores tiltrædelsesprotokollat af 4. juni 2014.

Det skal bemærkes, at ovennævnte protokollat skal afleveres løbende til alle nye bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med indtræden i bestyrelsen.

7.2 Spørgeskema

Regnskabet omfatter et spørgeskema med spørgsmål, der skal besvares med ja eller nej. Der skal i skemaet afgives yderligere oplysninger, såfremt et spørgsmål besvares med ja.

Efter vores opfattelse er oplysningerne fyldestgørende, og vi har ingen bemærkninger hertil.

7.3 Særlige udtalelser jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til ministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

Vi har ikke bemærkninger ud over, hvad der måtte fremgå af dette protokollat.

7.3.1. Forretningsgang og interne kontroller

Vi har undersøgt tilstedeværelsen, dateringen, godkendelsen og ajourføringen af relevante skriftlige forretningsgangsbeskrivelser. Det er vores opfattelse, at der er etableret betryggende administrative forretningsgange og interne kontroller.

7.4 Revisors erklæringer

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om og at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 4. juni 2014

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jørn Munch

statsautoriseret revisor

8. Bestyrelsens underskrifter

Fremlagt og behandlet på bestyrelsesmødet den / - 2014