

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Tiltrædelsesprotokollat til årsregnskab 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskaberne	49
1.1 Årsregnskaberne	49
1.2 Revisionens formål, omfang samt udførelse	49
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne	49
1.3.1 Vedligeholdelsesplaner	49
1.3.2 Risiko for besvigelser	49
1.4 Konklusion på den udførte revision	50
2. Kommentarer til årsregnskaberne	50
2.1 Boligorganisationens årsregnskab	50
2.2 Økonomisk udvikling	50
2.3 Resultatopgørelsen	51
2.4 Balancen	51
2.5 Afdelingens årsregnskab	52
3. Forretningsgange og interne kontroller	53
4. Forvaltningsrevision	53
4.1 Boligorganisationens økonomistyring	54
4.2 Boligorganisationens egenkontrol	55
4.3 Fastlæggelse af retningslinjer for god økonomistyring og egenkontrol	55
4.4 Væsentlige forretningsgange i boligorganisationen	55
4.5 Konklusion	56
5. Øvrige forhold	56
5.1 Årsberetning	56
5.2 Tilsynsmyndighedens gennemgang af tidligere års regnskaber	57
5.3 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	57
5.4 Forsikringsforhold	57
5.5 Andre arbejder	57
6. Revisionens formål, omfang og udførsel samt rapportering og ansvarsfordeling	57
6.1 Revisionens formål og omfang	58
6.2 Revisionens udførelse	60
6.3 Udtalelse om årsberetningen	61
6.4 Revisors rapportering	61
6.5 Ansvarsfordeling	63
6.6 Grundlag for revisionen	64
6.7 Øvrige revisionsopgaver	65
6.8 Revisors dokumentationsmateriale	65
6.9 Kvalitetssikring af den udførte revision	65
6.10 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.	66
6.11 Moms	66
6.12 Rådgivnings- og assistanceopgaver	66
7. Erklæring	67
8. Bestyrelsens underskrifter	68

Revisionsprotokollat til årsregnskaberne for 2018

1. Revision af årsregnskaberne

1.1 Årsregnskaberne

Vi har afsluttet revisionen af de af administrator aflagte årsregnskaber for 2018 for boligorganisationen med tilhørende afdeling.

1.2 Revisionens formål, omfang samt udførelse

Revisionen af årsregnskaberne udføres i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder, revisionsinstruksen for almene boligorganisationer og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Bestyrelsens årsberetning er i henhold til gældende revisionsstandarder ikke omfattet af revisionen. For nærmere beskrivelse henvises til afsnit 6.

1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

1.3.1 Vedligeholdelsesplaner

Revisionen af årsregnskaberne er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. I den anledning skal vi oplyse, at afdelingen i indeværende år har henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med den udarbejdede 20-årige vedligeholdelsesplan. De tekniske forudsætninger har vi ikke vurderet. Vedligeholdelsesplanen er ikke udarbejdet pr. bygning men samlet for afdelingens bygninger.

1.3.2 Risiko for besvigelser

Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Fejl i årsregnskaberne, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi kun efter nærmere aftale med administrator eller bestyrelsen foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed. Revisionen har ikke givet anledning til sådanne undersøgelser.

Vi har drøftet risikoen for besvigelser i boligorganisationen med administrator. Administrator har i den forbindelse oplyst, at administrator og bestyrelsen, administrator bekendt, ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Yderligere oplyser administrator, at der ikke, administrator bekendt, er særlig risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens aktiver.

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder, har administrator afgivet en regnskabsberklæring over for os vedrørende årsregnskaberne. Administrator har blandt andet erklæret ikke at være bekendt med regnskabsmæssige fejl, som ikke er korrigeret senest i forbindelse med regnskabsaflysningen.

1.4 Konklusion på den udførte revision

Hvis bestyrelsen kan bekræfte, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser og godkender årsregnskaberne i den foreliggende form samt godkender besvarelsen af spørgeskemaet, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk fremhævelse af forhold vedrørende revisionen samt afgive en revisorerklæring på spørgeskemaet uden forbehold eller fremhævelser.

2. Kommentarer til årsregnskaberne

I nærværende afsnit 2 har vi til bestyrelsens orientering redegjort for den udførte revision vedrørende udvalgte regnskabsposter samt givet supplerende oplysninger og specifikationer til årsregnskaberne for boligorganisationen.

Årsregnskaberne er opstillet i overensstemmelse med de regnskabsmæssige regler og regnskabskemaer, der gælder for almene boligorganisationer. Til de enkelte årsregnskaber skal vi give følgende oplysninger:

2.1 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende:

	<u>kr.</u>
Årets resultat, underskud	12.210
Aktiver i alt	1.063.604
Egenkapital	668.072

2.2 Økonomisk udvikling

Årsregnskabet udviser et underskud på 12.210 kr. En sammenholdelse med det i årsregnskabet anførte budget viser, at årets resultat i alt væsentligt kan henføres til følgende:

	<u>kr.</u>
Administrationsbidrag, reduktion	(34.000)
Administrationsudgifter, besparelse	26.716
Merudgift, renter, netto	<u>(4.926)</u>
	<u>(12.210)</u>

2.3 Resultatopførelsen

Vi har blandt andet foretaget en analyse af resultatopførelsens poster samt en sammenholdelse med tidligere år og budgetter.

Konto 512 Forretningsførelse

Vi har kontrolleret, at administrationsbidraget er i overensstemmelse med det af bestyrelsen for administrationselskabet godkendte administrationsbidrag pr. lejemålsenhed.

Konto 532 Renteudgifter

Konto 603 Renteindtægter

Regnskabspostene er specificeret, jf. regnskabsnote 5, hvortil vi henviser.

Konto 601 Administrationsbidrag, egne afdelinger i drift

Indtægten omfatter de administrationsbidrag, der er modtaget fra afdelingen, og som i afdelingens regnskab er udgiftsført på konto 112: Administrationsbidrag til boligorganisationen. Vi har kontrolleret, at de indtægtsførte administrationsbidrag pr. lejemålsenhed er svarende til det anførte i budgettet for indeværende år. Vi har endvidere kontrolleret, at administrationsbidrag er korrekt opført i afdelingens årsregnskab.

2.4 Balancen

Konto 716 Indskud i Landsbyggefonden

I regnskabsposten indgår indestående på egen trækingsretskonto i Landsbyggefonden. Vi har kontrolleret afstemningen til Landsbyggefondens registreringer uden det gav anledning til bemærkninger.

Konto 732 Likvide beholdninger

Vi har afstemt bankbeholdning til opgørelse modtaget fra pengeinstitut.

Konto 803 Dispositionsfond

I henhold til driftsbekendtgørelsens bestemmelser skal dispositionsfonden tilskrives en gennemsnitlig forrentning på diskontoen minus to procentpoint, hvilket for indeværende år udgør 0 procent. Til dispositionsfonden er henlagt 50.505 kr. vedrørende ydelser på udamortiserede lån i afdelingen, hvoraf 32.597 kr. er indbetalt til Landsbyggefonden. Endvidere er tilgået afdelingens pligtmæssige A- og G-indskud, 110.560 kr., hvoraf 44.244 kr. er indbetalt kr. til Landsbyggefonden.

Den disponible likvide del af Dispositionsfonden andrager 16.156 kr. pr. lejemålsenhed.

Konto 805 Arbejdskapital

Årets underskud er overført korrekt til arbejdskapitalen.

Konto 821.1 Afdelinger i drift

Gælden vedrører boligorganisationens løbende mellemregning med boligafdelingen. Vi har kontrolleret, at mellemværendet er i overensstemmelse med afdelingens årsregnskab.

Konto 830 Anden kortfristet gæld

Gælden er afstemt til modtagne opgørelser og specifikationer.

2.5 Afdelingens årsregnskab

Årsregnskabet for afdelingen udviser følgende:

<u>Afdeling</u>	<u>Årets resultat kr.</u>	<u>Resultatdisponering</u>	<u>Henlæg-gelser 31.12.2018 kr.</u>	<u>Henlæg-gelser pr. m² 31.12.2018 kr.</u>	<u>Årets leje-regu-lering pr. m² kr.</u>	<u>Årlig leje pr. m² 31.12.2018 kr.</u>
Kunstnerbyen	84.219	a,b	724.269	394,91	32	745

Forklaring til resultatdisponering

- a) Overført til opsamlet resultat (konto 407)
- b) Afvikling af underfinansiering vedr. forbedringsarbejder

Revisionen af afdelingens årsregnskab har givet anledning til følgende bemærkninger i revisionsprotokollen.

Henlæggelsernes likviditet

Forbedringsarbejder samt forudbetalinger er ved årets udgang finansieret blandt andet af afdelingens henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er delvist illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidler efter deres formål kan nødvendiggøre yderligere lånefinansiering.

Afdelingen generelt

Jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen for almene boliger gælder som overordnet princip, at den opkrævede leje fastlægges således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen. Forholdet indebærer, at driftsoverskud/-underskud indregnes i fastlæggelsen af det først kommende års leje efter, at over-/underskuddet er konstateret.

Samme balanceprincip træder i kraft i lyset af de ændrede regler for dækning af tab på fraflyttede lejere mv., jf. bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger af 25. marts 2013. Regelændringen medfører, at enkelte af boligorganisationens afdeling under konto 405: Henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. har indregnet henlæggelser, som i væsentlig grad overstiger det aktuelle årlige maksimale tab, som kan påføres afdelingen. Afdelingens henlæggelser pr. udgangen af regnskabsåret er i al væsentlig realiseret inden regelændringen er trådt i kraft. Forholdet medfører, afdelingens, som følge heraf, har henlæggelser, der rækker indtil flere år ud i fremtiden.

Med baggrund i foranstående anbefales, at behovet for henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. revideres i forbindelse først kommende budgetlægning med henblik på at få nedbragt henlæggelserne til et niveau svarende til den maksimale forpligtelse.

3. Forretningsgange og interne kontroller

Som led i vores revision af årsregnskabet for 2018 har vi gennemgået og vurderet boligorganisationens forretningsgange og de heri indarbejdede interne kontroller inden for det regnskabsmæssige område. Det er vores vurdering, at undersøgte forretningsgange og interne kontroller i al væsentligt har fungeret tilfredsstillende i 2018.

4. Forvaltningsrevision

Jf. driftsbekendtgørelsens bestemmelser skal boligorganisationens bestyrelse sikre, at driften af boligorganisationen organiseres og tilrettelægges effektivt. I bekendtgørelsens § 13, stk. 1 fremhæves, at:

”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.”

Vedrørende Boligorganisationens *økonomistyring* anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 2, at

”boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Vedrørende Boligorganisationens *egenkontrol* anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 3, at

”boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.

Bestyrelsen skal i årsberetningen nærmere redegøre for den udøvede økonomistyring og udøvede egenkontrol i boligorganisationen og dens afdeling.

I forlængelse af foranstående om bestyrelsens pligter fastlægger driftsbekendtgørelsens bestemmelser om revision af almene boligorganisationer, at revisor er pligtig til på stikprøvevist udvalgte driftsområder at vurdere, hvorvidt boligorganisationen har taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens midler og drift. Vurderingen skal foretages med udgangspunkt i boligorganisationens forannævnte rapportering om udøvet økonomistyring og gennemførte egenkontroller. I samme forbindelse skal revisor vurdere, hvorvidt boligorganisationens implementerede økonomistyring samt

egenkontrol på de udvalgte områder metodisk fremmer boligorganisationens effektivitet og kvalitet. Endelig er revisor anmodet om at vurdere, hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed.

4.1 Boligorganisationens økonomistyring

Boligorganisationens økonomistyring skal, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 2, baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder information om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Finansielle styring

For indeværende regnskabsår har den finansielle styring blandt andet omfattet udarbejdelse af driftsbudgetter for boligorganisationen og tilknyttet afdeling. På vores forespørgsel oplyser administrator, at der i forbindelse med budgetudarbejdelsen har været et særligt fokus på henlæggelsernes tilstrækkelighed over en nu 20-årig periode, og at driftsbudgetterne rutinemæssigt sammenholdes til den faktiske realiserede drift, og fornødne tiltag foretages, såfremt dette anses påkrævet. Væsentlige budgetafvigelser rapporteres efter det oplyste til bestyrelsen.

Vi kan supplerende oplyse, at vi i forbindelse med vores gennemgang af årsregnskaberne for boligorganisationen og tilknyttet afdeling ikke har observeret væsentlige budgetafvigelser fremkommet som følge af manglende budgetopfølgning.

Likviditetsbudgetter er efter det oplyste ikke udarbejdet. På vores forespørgsel oplyser administrator som begrundelse, at boligorganisationens likviditet som udgangspunkt er rigelig som følge af omfanget af afdelingens samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Administrator oplyser supplerende, at størrelsen på boligorganisationens arbejdskapital og dispositivefond bliver revurderet i lyset af forventede aktiviteter.

Kapacitetsstyring/ Aktivitetsstyring

I det omfang, at boligorganisationen råder over kapacitet i form af materielle og immaterielle aktiver såsom, maskiner, redskaber og/eller medarbejderressourcer mv. forudsætter omkostningsbevidsthed og effektiv drift, at kapaciteten dimensioneres så optimalt som muligt.

Aktivitetsstyring består i inden for givne kapacitetsmæssige og finansielle rammer at udvikle og producere ydelser, der bedst muligt opfylder brugernes/lejernes behov. Problemstillingen kan eksempelvis adresseres ved øget anvendelse af digitalisering.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at det med baggrund i boligorganisationens størrelse er vurderet, at anskaffelser af foranstående kapacitet mv. ikke vil være omkostningseffektivt, hvorfor boligorganisationen indkøber tjenesteydelser mv. fra eksterne leverandører.

Supplerende ledelsesinformation

I henhold til driftsbekendtgørelsen omfatter god økonomistyring ledelsesinformation, herunder, jf. foranstående information, om finansiel styring, kapacitetsstyring og aktivitetsstyring, herunder gerne et flerårigt og strategisk perspektiv i økonomistyringen, der modsvarer langsigtede mål og opgaver, herunder flerårig udgiftsplanlægning. Herudover vurderes, at opgaven med god økonomistyring omfatter rettidig information om væsentlige risici.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at bestyrelsen modtager informationer om eventuelle relevante risici, herunder information om eventuel lejeledighed, driftsproblemer og/eller budgetoverskridelser, ligesom relevante nøgletal for afdelingen angående effektiv drift vurderes i forhold til sammenlignelige afdelinger.

4.2 Boligorganisationens egenkontrol

Formålet med boligorganisationens egenkontrol, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 3, er synliggørelse og dokumentering af boligorganisationens arbejde med til stadighed at fremme effektivitet og kvalitet i leverede ydelser. Arbejdet med egenkontrollen skal prioriteres på baggrund af en vurdering af områdernes væsentlighed og risiko. Det forventede udbytte ved egenkontrollen skal stå i rimeligt forhold til omkostninger ved indsatsen.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at et centralt område for boligorganisationens egenkontrol for indeværende år omfatter en igangværende gennemgang af afdelingens langtidsbudget for planlægning af nødvendige opretningsarbejder.

Det er endvidere vurderingen, at digital kommunikation med beboerne og boligsøgende via selvbetjeningsløsninger på hjemmeside er omkostningsbesparende sammenholdt med ordinær skriftlig papirbaserede kommunikation.

Det er vores vurdering, at det anførte egenkontrollerede område er væsentlig for boligorganisationens aktivitet og drift, og at den udførte og rapporterede egenkontrol vedrørende udsendelse af lejekontrakter er relevant.

4.3 Fastlæggelse af retningslinjer for god økonomistyring og egenkontrol

På vores forespørgsel oplyser administrator, at boligorganisationens drift aktuelt omfattes af en række procedurer mv., der har til formål at sikre god økonomistyring og egenkontrol. Administrator oplyser supplerende i lyset af driftsbekendtgørelsens nye bestemmelser om, at bestyrelsen skal påse udøvelsen af god økonomistyring og egenkontrol, at bestyrelsesbeslutning om egentlige retningslinjer herfor vil blive formaliseret inden udgangen af 2020. Det er tillige forventningen, at alle væsentlige forvaltningsområder inden for en 5-årig periode vil være omfattet af egenkontrollen.

4.4 Væsentlige forretningsgange i boligorganisationen

I driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 5 fremhæves, at

”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.”

Begrundelsen for kravet om udarbejdelse af skriftlige forretningsgange på væsentlige driftsområder er at bidrage til henholdsvis korrekt forvaltning og effektiv forvaltning, idet arbejdet med skriftlige forretningsgange kan være en lejlighed til at vurdere effektiviteten i implementerede forretningsgange. Det er vurderingen, at forretningsgangsbeskrivelsen skal have et sådant omfang, at eksternt fagkyndige med baggrund i forretningsgangsbeskrivelsen relativt hurtigt vil kunne indtræde i pågældende driftsområde i tilfælde af medarbejderskift.

Ifølge driftsbekendtgørelsens bestemmelser skal revisor vurdere, om boligorganisationens implementerede forretningsgange fremmer sparsommelighed. I den anledning kan oplyses, at vi i forbindelse med vores revision af årsregnskabet ikke er blevet bekendt med, at dette ikke er tilfældet.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at forretningsgangsbeskrivelser foreligger på alle væsentlige driftsområder, og at disse i 2018/19 har været under revurdering og ajourføring i lyset af driftsbekendtgørelsens nye bestemmelser om effektiv forvaltning samt bestemmelserne om, at boligorganisationens forretningsgange skal fremme sparsommelighed. I henhold til revisionsinstruksens bestemmelser vil vi i 2019 gennemgå disse med administrator.

4.5 Konklusion

Med baggrund i foranstående udvalgte driftsområder mv. omfattet af boligorganisationens økonomistyring og egenkontrol er det vores vurdering, at boligorganisationen på de udvalgte driftsområder målrettet arbejder med henblik på at tage skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingens midler og drift.

Vi kan endvidere tilslutte os, at boligorganisationen formaliserer de fastsatte retningslinjer for god økonomistyring og egenkontrol, der har sit udgangspunkt i væsentlighed og risiko og således, at alle væsentlige driftsområder inden for en 5-årig periode vil være omfattet af egenkontrollen. Herved forbedres boligorganisationens mulighed for at synliggøre og dokumentere det udførte arbejde for meto- disk at fremme effektivitet og kvalitet inden for alle væsentlige driftsområder.

5. Øvrige forhold

5.1 Årsberetning

I henhold til driftsbekendtgørelsen § 73, stk. 1 skal bestyrelsen i tilslutning til årsregnskabet afgive en årsberetning, hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling, den udøvede økonomisty-

ring og egenkontrollen i boligorganisationen og dennes afdeling i regnskabsåret samt de fastsatte 4-årige mål for afdelingens driftsudgifter.

I henhold til gældende revisionsstandarder er vi pålagt at gennemlæse årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision. Denne gennemlæsning omfatter også en vurdering af, om årsberetningen indeholder de oplysninger, som ifølge lovgivningen skal indgå i årsberetningen.

Baseret på de udførte arbejder er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

5.2 Tilsynsmyndighedens gennemgang af tidligere års regnskaber

På vores forespørgsel oplyser administrator, at tilsynsmyndigheden har gennemgået regnskabet for 2017 på styringsdialogmøde, uden bemærkninger.

5.3 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

5.4 Forsikringsforhold

Vi har påset, at boligorganisationen har tegnet de forsikringer, der efter vores opfattelse må anses for sædvanlige. Vi er ikke i stand til at udtale os om, hvorvidt forsikringsdækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelige, eller om boligorganisationen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

5.5 Andre arbejder

Vi har ikke udført andre arbejder en revision af årsregnskabet for 2018.

6. Revisionens formål, omfang og udførelse samt rapportering og ansvarsfordeling

Til bestyrelsens orientering skal vi som nyvalgte revisorer redegøre for revisionens formål og udførelse, vores rapportering i årets løb og i forbindelse med årsregnskabet samt ansvarsfordelingen mellem boligorganisationens ledelse (administrator og bestyrelse) og revisor.

6.1 Revisionens formål og omfang

Det er revisionens formål at styrke årsregnskabet troværdighed. Vi vil undersøge, om årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med de regnskabsmæssige regler, der gælder for almene boligorganisationer, bogføringsloven samt efter almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Revisionen vil i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder og revisionsinstruks for almene boligorganisationer blive planlagt og udført på grundlag af en systematisk risikovurdering, således at hovedvægten lægges på de poster i årsregnskabet, de dele af boligorganisationens regnskabs- og rapporteringssystemer samt øvrige forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl er størst. Revisionen sigter således ikke mod at opdage eller rette uvæsentlige fejl, som ikke medfører en ændret helhedsvurdering af årsregnskabet.

Som grundlag for vores risikovurdering vil vi indhente informationer om blandt andet følgende forhold vedrørende boligorganisationen:

- Branche, relevant lovgivning og andre eksterne forhold
- Aktiviteter og anvendt regnskabspraksis
- Mål og strategier
- Forretningsgange og boligorganisationens interne kontrolsystem.

Som led i vores revisionsplanlægning skal vi gennemgå administrators overordnede interne kontrolsystem og specifikke kontroller, herunder kontroller i regnskabsprocessen og generelle it-kontroller, for at kunne foretage en målrettet risikovurdering.

Revisionen omfatter ikke en gennemgang af samtlige bilag og transaktioner, men udføres ved, at vi ved stikprøver indhenter dokumentation for eller på anden måde får bekræftet bogføringens og årsregnskabet rigtighed. I forbindelse hermed vil vi teste de interne kontroller, i det omfang vi finder det nødvendigt for revisionen af årsregnskabet.

Revisionen omfatter også en vurdering af den anvendte regnskabspraksis og de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn.

Væsentlige fejl i årsregnskabet kan skyldes både utilsigtede og tilsigtede handlinger eller undladelser. Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Under revisionen vil vi med den fornødne professionelle skepsis have opmærksomheden henledt på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder. Vi vil i forbindelse med planlægningen af revisionen indhente

- administrators vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser
- administrators vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, den har indført for at imødegå sådanne risici
- administrators kendskab til eventuelle konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser.

Vi skal herudover have indsigt i, hvordan bestyrelse udøver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, administrator har iværksat for at identificere og reagere på risikoen for besvigelser i boligorganisationen, og de interne kontroller, administrator har implementeret for at forebygge disse risici.

Vi skal derudover indhente oplysninger om, hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen.

Under udførelsen af revisionen skal vi foretage specifikke revisionshandlinger, der er rettet imod administrationselskabets ledelses mulighed for at tilsidesætte etablerede interne kontroller.

Herudover skal vi kontrollere, at årsregnskabet er afstemt til den underliggende bogføring, ligesom vi skal gennemgå væsentlige posteringer og reguleringer, der er foretaget som led i udarbejdelsen af årsregnskabet.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi efter nærmere aftale med boligorganisationens ledelse foretage yderligere undersøgelser for at få af- eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi har ifølge lovgivningen pligt til at underrette hvert medlem af ledelsen (boligorganisationsbestyrelsen og direktionen for administrationselskabet), hvis vi under revisionen bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvaskning af penge i tilknytning til udførelsen af deres hverv for boligorganisationen. Denne underretning skal ske, hvis vi har en begrundet formodning om, at forbrydelsen vedrører betydelige beløb eller i øvrigt er af grov karakter, ligesom underretningen indføres i revisionsprotokollatet. Har ledelsen ikke senest 14 dage herefter dokumenteret, at der er taget de fornødne skridt til at standse forbrydelsen, er det vores pligt straks at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet.

6.2 Revisionens udførelse

Vi vil udføre revisionen i årets løb og i forbindelse med årsafslutningen. Revisionen er ikke afsluttet, før ledelsen har taget endelig stilling til årsregnskabet, og vi har forsynet årsregnskabet med revisionspåtegning.

Omfanget af vores arbejde fastlægges ud fra vores samlede vurdering af væsentlighed og risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

Ved revisionen af årsregnskabet vil vi overbevise os om, at aktiverne er til stede, at de tilhører boligorganisationen, og at de er indregnet og målt forsvarligt. Vi vil endvidere overbevise os om, at de gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler boligorganisationen, er indregnet og målt forsvarligt. Desuden vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet.

Vi vil undersøge, om alle væsentlige begivenheder indtil datoen for revisionspåtegningen er korrekt medtaget i årsregnskabet.

Med baggrund i ledelsens vurdering aflægges årsregnskabet sædvanligvis med fortsat drift for øje. Ledelsens vurdering kræver stillingtagen til alle tilgængelige oplysninger om boligorganisationens udvikling, herunder især forventet likviditetsudvikling. Vi tager som led i revisionen stilling til ledelsens vurdering.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet vil vi i overensstemmelse med god revisionsskik anmode boligorganisationens daglige ledelse (administrator) om at bekræfte en række oplysninger inden for særligt vanskeligt reviderbare områder. Dette kan omfatte oplysninger om eventualforpligtelser i form af pantsætninger, garantistillelser, retssager og besvigelser, transaktioner med nærtstående parter, begivenheder efter balancedagen samt regnskabsposter, hvortil der knytter sig særlig risiko eller usikkerhed.

Når vi som led i vores revision baserer denne på information udarbejdet af boligorganisationen, skal vi udføre revisionshandlinger for at fastslå, om den modtagne information er nøjagtig og fuldstændig.

Hvis vi under vores revision konstaterer fejl i årsregnskabet, skal vi meddele boligorganisationens daglige ledelse disse, ligesom vi skal bede denne om at korrigere de fundne fejl. Boligorganisationens daglige ledelse skal udtale sig om, hvorvidt eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som er konstateret under revisionen, enkeltvis og sammenlagt vurderes at være uvæsentlige for årsregnskabet som helhed.

Vi vil herudover foretage en helhedsvurdering af årsregnskabet, herunder om oplysningerne i noter giver tilstrækkelig supplerende information til, at boligorganisationens økonomiske udvikling kan bedømmes på grundlag af årsregnskabet.

Som foreskrevet i lovgivningen vil vi undersøge, om lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt. Vi vil derudover kontrollere overholdelsen af de pligter, som er pålagt bestyrelsen med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser, protokoller mv.

I henhold til lovgivningen skal vi endvidere udøve forvaltningsrevision omfattende en gennemgang af boligorganisationens implementerede økonomistyring samt egenkontrol. Vores gennemgang tager udgangspunkt i boligorganisationens udførte arbejder for metodisk at fremme boligorganisationens effektivitet og kvalitet.

Revisors rolle er at foretage en vurdering af, om boligorganisationen tager ”skyldige økonomiske hensyn” ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingens midler og drift. Revisionen udføres med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol og omfatter aspekterne sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

6.3 Udtalelse om årsberetningen

Vores revision omfatter ikke bestyrelsens årsberetning. Gældende revisionsstandarder kræver imidlertid, at vi gennemlæser årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision. Denne gennemlæsning omfatter også en vurdering af, om årsberetningen indeholder de oplysninger, som ifølge lovgivningen skal indgå i årsberetningen.

6.4 Revisors rapportering

Som afslutning på revisionen vil vi forsyne årsregnskabet og tilhørende spørgeskema med en revisionspåtegning. Når der er tale om en revisionspåtegning uden forbehold eller fremhævelser, er denne udtryk for,

- at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, samt efter almindeligt anerkendt regnskabspraksis,
- at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med de foreskrevne regler og regnskabsskemaer jævnfør driftsbekendtgørelsen for almene boliger,
- at årsregnskabet giver et efter disse regler retvisende billede af boligorganisationens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultatet af boligorganisationens aktiviteter,
- at spørgeskemaet er besvaret i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse,
- at revisionsinstruksen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger, og
- at revisionen ikke har givet anledning til fremhævelser eller forbehold.

Da årsregnskabet aflægges i henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen for almene boliger, skal revisor i overensstemmelse med god revisorskik, i revisionspåtegningen under fremhævelse af forhold vedrørende revisionen omtale, at budgetter ikke er underlagt revision.

Revisionspåtegningen vil derudover indeholde vores udtalelse om, hvorvidt oplysningerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vores udtalelse om årsberetningen skal placeres i umiddelbar forlængelse af vores revisionspåtegning på årsregnskabet.

I tilslutning til revisionens afslutning vil vi afgive et revisionsprotokollat til årsregnskabet, hvori vi i hovedtræk vil redegøre for væsentlige regnskabs- og revisionsmæssige forhold samt udførte revisionsarbejder og konklusionerne herpå. Vi vil i dette revisionsprotokollat også informere bestyrelsen om eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som direktionen har vurderet som uvæsentlige for årsregnskabet som helhed. Hvis vi i forbindelse med revisionen af årsregnskabet har fået forelagt interne specifikationer, rapporter eller lignende, som efter vores opfattelse er nødvendige for ledelsens stillingtagen til årsregnskabet, vil vi gøre opmærksom herpå i protokollatet.

I revisionsprotokollen indføres beretning om forvaltningsrevisionens udførelse og resultat, herunder vurdering om dels boligorganisationens implementerede økonomistyring og egenkontrol, dels hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, ligesom vi vil omtale eventuelle øvrige væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, samt vurdere, om der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens midler.

Herudover vil vi i årets løb afgive revisionsprotokollater, når vi har udført revisionsarbejder, der kan danne grundlag for selvstændige konklusioner, eller når vi i øvrigt anser det for påkrævet.

Hvis vi i forbindelse med revisionen konstaterer svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder i boligorganisationens regnskabs- og registreringssystemer, boligorganisationens interne kontroller eller i øvrige forretningsgange mv., vil dette blive meddelt boligorganisationens daglige ledelse med vores forslag til afhjælpning heraf. Er der tale om væsentlige mangler, eller finder vi det i øvrigt påkrævet, vil forholdet også blive indført i revisionsprotokollatet. Vi skal for en ordens skyld bemærke, at revisionen af årsregnskabet ikke er tilrettelagt med henblik på at afdække samtlige svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder, der måtte forekomme i boligorganisationens regnskabs- og registreringssystemer mv.

Bliver vi under revisionen bekendt med forhold, der giver begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar, skal vi ifølge lovgivningen anføre en fremhævelse herom i revisionspåtegningen. Der skal altid gives oplysninger om overtrædelse af

- straffelovens kapitel 28 og 29 (mandatsvig) samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen,
- den for almene boligorganisationer fastsatte særlige lovgivning,
- lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale.

Hvis vi under revisionen konstaterer, at bestyrelsen ikke overholder sin forpligtelse til at oprette og føre bøger, fortegnelser, protokoller mv., er vi pålagt at udfærdige en særskilt erklæring, der vedlægges årsregnskabet til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Vi er som revisorer underlagt tavshedspligt, og dette indebærer, at vi ikke må videregive fortrolige oplysninger, som vi får kendskab til i forbindelse med revisionen. Denne tavshedspligt omfatter dog ikke oplysninger, som kræves efter gældende lov, domstols- eller voldgiftsafgørelse eller af tilsynsmyndigheder, eller hvor det med rette anses for nødvendigt for at kunne beskytte egne lovlige interesser.

Medmindre anden aftale foreligger, kommunikerer vi elektronisk med boligorganisationen, når dette er hensigtsmæssigt. Kommunikation via internettet indebærer risiko for, at fortrolig information læses af andre end dem, informationen er tiltænkt. Vi påtager os derfor intet ansvar for skader, der måtte opstå som følge af anvendelsen af kommunikation via internettet, ligesom vi ikke vil gøre tilsvarende ansvar gældende over for boligorganisationen.

6.5 Ansvarsfordeling

Revisionen bygger ifølge lovgivningen på følgende fordeling af ansvar for årsregnskabet mellem boligorganisationens ledelse og revisor:

Ledelsens ansvar

Det er administrators ansvar, at boligorganisationens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, og at formueforvaltningen foregår på betryggende måde blandt andet ved at etablere et pålideligt internt kontrolsystem.

Det er bestyrelsens ansvar, at boligorganisationens bogføring og formueforvaltning kontrolleres på en tilfredsstillende måde, og at det nødvendige grundlag for revision er til stede.

Det er bestyrelsens og administrators ansvar, at det gennem hensigtsmæssige forretningsgange samt registrerings- og kontrolsystemer sikres, at tilsigtede og utilsigtede fejl så vidt muligt forebygges samt opdages og korrigeres. Administrator skal ifølge bogføringsloven udarbejde en efter boligorganisationens art og størrelse afpasset beskrivelse af disse forretningsgange og registreringssystemer.

Bestyrelse og administrator har endvidere ansvar for, at der hvert år udarbejdes et årsregnskab, der opfylder lovgivningens regnskabsbestemmelser samt almindelig god regnskabsskik. Det er ledelsens ansvar, at revisor har adgang til samtlige de oplysninger, som revisor anser for nødvendige til løsning af revisionsopgaven.

Bestyrelsen skal underskrive fremlagte revisionsprotokollater som bekræftelse på, at hvert bestyrelsesmedlem har gennemlæst protokollatet og er bekendt med indholdet.

Revisors ansvar

Det er revisors ansvar at kontrollere, at det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt relevante regnskabsstandarder, og herunder at vurdere den anvendte regnskabspraksis og de af ledelsen afgivne oplysninger og udøvede regnskabsmæssige skøn. Det er også vores ansvar at kontrollere, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl, og at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ifølge revisorloven er revisor offentlighedens tillidsrepræsentant i forbindelse med afgivelse af erklæringer, der kræves ifølge lovgivningen eller ikke udelukkende er bestemt til hvervgivers eget brug. Dette indebærer, at vi i forbindelse med erklæringsafgivelsen også skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end boligorganisationens beboere.

Under hensyntagen til reglerne om forvaltningsrevision er det ikke vores opgave at udføre revision for at udøve kritik af boligorganisationens forretningsmæssige dispositioner.

Yder vi efter aftale med boligorganisationens ledelse rådgivning og assistance har vi som rådgivere et selvstændigt ansvar herfor.

6.6 Grundlag for revisionen

Som grundlag for revisionen foretager administrator den nødvendige gennemgang af samtlige drifts- og balancekonti for korrekt kontering og periodisering samt udarbejder de nødvendige afstemninger, specifikationer, opgørelser og analyser mv.

Administrator udarbejder derudover årsregnskabet i overensstemmelse med den gældende lovgivning. I tilknytning hertil udarbejder administrator en dokumentationsmappe for årsafslutningen, der indeholder råbalance med efterposter og afstemninger mv. Disse skal være gennemgået og godkendt af den ansvarlige for regnskabsafslutningen, før materialet stilles til Deloitte's disposition. Vi vil forud for årsafslutningen sende en særskilt arbejdsplan med en oversigt over de afstemninger og analyser mv., som vi har brug for i forbindelse med revisionen.

Får vi ved planlægningen eller gennemførelsen af revisionen behov for yderligere analyser eller afstemninger, vil vi også anmode administrators medarbejdere om at være behjælpelig med at udarbejde dette dokumentationsmateriale.

Vi vil i forbindelse med årsafslutningen, i samråd med administrator, aftale den tidsmæssige placering af vores revision.

6.7 Øvrige revisionsopgaver

Ud over revision af boligorganisationens årsregnskab kan der opstå behov for udførelse af øvrige revisionsopgaver, eksempelvis revision af diverse udgiftsopgørelser, herunder revision af byggeregnskaber omfattende nybyggeri, renoverings- og forbedringsarbejder samt finansieringsstøttede helhedsplaner. Endvidere kan boligorganisationen omfattes af diverse offentligregulerede projekter, hvor krav om revideret projektregnskab indgår som led i tilsagnsbetingelserne. Endelig skal boligorganisationen årligt elektronisk indberette boligorganisationens årsregnskaber og lån til Landsbyggefondens. De elektroniske indberetninger skal revideres i henhold til Landsbyggefondens revisionsinstruks. Vedrørende sådanne øvrige revisionsopgaver henvises til foranstående afsnit 6.1 - 6.6, idet indholdet af disse afsnit også gælder øvrige revisionsopgaver under hensyntagen til det konkrete erklæringsobjekt (udgiftsopgørelse/projektregnskab/indberetning).

6.8 Revisors dokumentationsmateriale

Arbejds papirer og anden dokumentation, herunder både elektroniske og fysiske arbejds papirer, der tilvejebringes som led i revisionen, tilhører alene Deloitte. Efter gældende praksis kan sådan dokumentation makuleres eller slettes efter 5 år, medmindre vi anser dokumentationen for fortsat at være af betydning for revisionen.

Findes det hensigtsmæssigt at udlevere materiale eller filer til boligorganisationen, sker dette under forudsætning af, at boligorganisationen alene anvender materialet til eget brug og ikke videregiver dette til tredjemand.

Vi påtager os intet ansvar for boligorganisationens eventuelle egen anvendelse af det udleverede materiale, medmindre der indgås særskilt skriftlig aftale om vores assistance med bearbejdning af materialet og vores ansvar i forbindelse hermed.

6.9 Kvalitetssikring af den udførte revision

Ifølge revisorloven er vi underlagt regler om kvalitetskontrol, der udføres af et Revisortilsyn, som er nedsat af Erhvervsstyrelsen. Revisortilsynet udpeger de personer, der forestår kvalitetskontrollen.

Dette medfører, at vores arbejdsdokumentation, herunder også for revisionen af boligorganisationen, stikprøvevis kan blive udvalgt til kvalitetskontrol.

Medlemmer af Revisortilsynet og de personer, der forestår kvalitetskontrollen, er underlagt tavshedspligt.

6.10 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.

Hvis boligorganisationens årsregnskab mv. ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med revisionspåtegning, skal vi anbefale, at dette drøftes med os, idet årsregnskabsloven indeholder særlige regler herom, som boligorganisationen skal være opmærksom på. Dette skal dog altid ske ved offentliggørelse af årsregnskabet på boligorganisationens hjemmeside i en form, der er anderledes end det dokument, som vi har forsynet med revisionspåtegning.

Boligorganisationen er også forpligtet til at indhente vores forhåndsgodkendelse, før andre dokumenter, hvori vores firmanavn er indeholdt, offentliggøres eller udleveres til tredjemand.

6.11 Moms

Revisionen er ikke særskilt tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens eventuelle forpligtelse vedrørende moms. Hvis vi under vores revision bliver opmærksomme på forhold, der viser, at den eventuelle forpligtelse ikke i al væsentligt er opgjort i overensstemmelse med gældende regler, vil forholdet blive omtalt i revisionsprotokollen.

6.12 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Ud over basisrevisionen kan der opstå behov for assistance ved løsning af særlige problemstillinger og opgaver. Hvis der træffes særlige aftaler om udførelse af detaljeret kontrol, afgivelse af særlige erklæringer eller lignende, vil dette blive omtalt i revisionsprotokollen.

Når vi udfører rådgivnings- og assistanceopgaver, vil vi overveje uafhængighedsbestemmelserne i revisorloven.

7. Erklæring

Med henvisning til revisorlovgivningen og revisionsinstruksen for almene boligorganisationer skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 14. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

8. Bestyrelsens underskrifter

I overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger skal undertegnede bestyrelsesmedlemmer hermed bekræfte med vores underskrift, at vi er bekendt med foranstående protokollats indhold samt efter bedste overbevisning bekræfte, at

- vi er bekendt med ledelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser,
- der efter vores vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at boligorganisationen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejl i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens aktiver,
- vi ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, der kan have involveret ledelsen eller medarbejdere, og som kan have en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Gentofte, den 14. maj 2019

I bestyrelsen

Peter Sigsgaard
Formand

Annette Hansen

Bente Rømhild

Charly Nielsen

Anne Nielsen