



# ***Engparken, Dragør Boligforening***

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2019

# Engparken, Dragør Boligforening

## Revisionsprotokollat til årsregnskabet for 2019

### Indhold

Indledning	1 - 2
Resultat af den udførte revision	3 - 4
Rapportering om andre betydelige forhold	5 - 29
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	30 - 42
Andre ydelser	43
Afslutning	44

### Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af udkast til årsregnskab ("regnskabet") for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Regnskabet udviser et resultat af boligorganisationens aktiviteter på TDKK 54 og en egenkapital på TDKK 13.191.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat/ajourføringsprotokollat af 31. maj 2019. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

### Resultat af den udførte revision

3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på årsregnskaberne, bortset fra en generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen om ikke reviderede budgettal.

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 årsregnskabet med en revisionspåtegning med følgende fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

*"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen*

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

*”Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen*

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

## **Rapportering om andre betydelige forhold**

### *Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser*

5 Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge boligorganisationens bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, ledelsen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

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

7 Vi har som led heri med boligorganisationens administrator, Boligkontoret Danmark, drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Administrator har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have en væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

### *Forretningsgang og intern kontrol*

8 Boligorganisationen administreres af Boligkontoret Danmark ifølge særskilt aftale.

9 Som revisorer for Boligkontoret Danmark har vi foretaget en nærmere gennemgang, vurdering og stikprøvevis efterprøvning af de etablerede regnskabssystemer og interne kontroller på en række udvalgte områder. Vore undersøgelser har primært været rettet mod de interne kontroller, som vi tillægger vægt i vor vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved årsregnskabsaflæggelsen.

10 Det er samtidig vores opfattelse, at Boligkontoret Danmarks edb-anvendelse er væsentlig og betydende for Boligkontoret Danmarks daglige drift, hvorfor vi har vurderet de generelle edb-kontroller, udvalgte forretningsprocesser, systemer og interne kontroller.

11 Vi skal oplyse, at de udførte revisionshandlinger ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger til forretningsgange, interne kontroller og registreringsystemer hos Boligkontoret Danmark.

## *Forvaltningsrevision*

12 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.

13 Det er vores vurdering, at ledelsen i Boligkontoret Danmark har udarbejdet hensigtsmæssige skriftlige forretningsgange for alle væsentlige områder, at ledelsen i boligorganisationen har godkendt eller planlagt godkendelse af en række målsætninger samt at der er initieret en række tiltag i relation til måling af boligorganisationens sparsommelighed og produktivitet.

14 Specifikt har vi vurderet, hvorvidt boligorganisationen i tilstrækkelig grad har fokus på områder, hvor der er grundlag for forbedring af forvaltningen (målsætninger) og hvor der vil kunne opnås en forbedret sparsommelighed og produktivitet. Samtidig har vi gennemgået og vurderet Boligkontoret Danmarks forretningsgange på alle væsentlige områder, jævnfør vores omtale ovenfor.

15 Boligkontoret Danmark har i 2014 indført ”Egenkontrol”. Hensigten med egenkontrollen er at skabe et forståeligt og brugbart dokument som giver boligorganisationens bestyrelse mulighed for at kontrollere, evaluere og forbedre boligorganisationen og dennes afdelinger. Egenkontrollen udarbejdes for både administrator, Boligkontoret Danmark samt dennes medlemmer.

16 For at brugeren af egenkontrollen skal få et overblik over hvilke områder hvor det går godt og andre hvor der kræves fuld opmærksomhed, har man graderet områderne efter trafiklys, rødt, gult og grønt lys.

17 Hvor områder med et grønt trafiklys indikerer, at man har opfyldt målet, så indikerer et rødt lys, at det er et område som kræver fuld opmærksomhed og der skal udarbejdes en konkret plan for hvordan man vender udviklingen, således at området på sigt kan få et grønt trafiklys.

18 Vi har ved gennemgang af boligorganisationens egenkontrol konstateret at der er flere områder i egenkontrollen som har fået et rødt trafiklys, og således kræver boligorganisationens opmærksomhed.

19 Vi har nedenfor angivet administrators kommentarer og har med kursiv angivet konklusionen af vores gennemgang:

- Arbejdskapitalen

Boligorganisationen har en målsætning om at arbejdskapitalen skal udgøre TDKK 888. Administrator har anbefalet at man fortsætter med at budgettere med henlæggelser de kommende budgetår.

*Vi er enige i administrators anbefaling, om at man bør styrke arbejdskapitalen.*

- Egen trækingsret

Boligorganisationen har inden for de sidste 4 regnskabsår ikke anvendt midler fra trækingsretten. Der er på regnskabstidspunktet opsparet TDKK 7.669. Administrator anbefaler at man tager trækingsretten i betragtning i forbindelse med fremtidige renoveringssager.

*Vi er enige i administrators anbefaling om, at trækingsretten bør tages i betragtning ved finansiering af fremtidige forbedrings- og renoveringssager.*

20 På rotationsbasis vil vi hvert år udvælge et område som vi vil have fokus på i forbindelse med vores forvaltningsrevision.

21 For regnskabsåret 2018 har vi som led i vores forvaltningsrevision testet produktivitet. Dette er gjort ved analyse af administrationsbidrag samt vurdering af administrators proces for budgetstyring og væsentlige forretningsgange. Dette gav ikke anledning til bemærkninger.

22 I regnskabsåret 2019 har vi haft fokus på mål- og resultatstyring. Her i vi blandt andet foretaget en vurdering af:

- Bestyrelsens fastsatte målsætninger og opfølgning herpå
- Hvorvidt bestyrelsens beslutninger gennemføres som besluttet

23 Ovenstående gennemgang af administrators processer, forretningsgange og interne kontroller har ikke givet anledning til bemærkninger.

24 I forbindelse med vurdering af bestyrelsens fastsatte målsætninger, har vi indhentet og gennemlæst disse. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

25 For at vurdere, om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet har vi indhentet oversigt over bestyrelsesbeslutninger, og sammenholdt med årets ydede tilskud og lån. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

26 Foruden ovenstående har vi, som en del af vores forvaltningsrevision i år, foretaget en analyse af husleje- og omkostningsniveauet for afdelingerne for indberetningsåret 2018 set i forhold til gennemsnittet for Region Hovedstaden, ved brug af Landsbyggefondens database.

	Engparken, Dragør Boligforening	Region Hovedstaden	Forskel
Husleje pr. m <sup>2</sup>	963	931	-32
Nettokapitaludgifter pr. m <sup>2</sup>	-36	-189	153
Offentlige og andre faste udg. pr. m <sup>2</sup>	-383	-268	-115
Variable udgifter pr. m <sup>2</sup>	-168	-149	-19
Henlæggelser pr. m <sup>2</sup>	-259	-245	-14
Samlet ordinære udgifter	-845	-851	6
Ekstraordinære udgifter pr. m <sup>2</sup>	-112	-159	47
Andre ordinære indtægter pr. m <sup>2</sup>	21	45	-24
Ekstraordinære indtægter pr. m <sup>2</sup>	2	66	-64
Nettoudgifter pr. m <sup>2</sup>	-933	-899	-34
Resultat (overskud) pr. m <sup>2</sup>	-30	-32	2
	-963	-931	-32

27 Analysen viser at Engparken, Dragør Boligforening er på niveau med gennemsnittet for Region Hovedstaden på de ordinære udgifter. Engparkens udgifter til nettokapitaludgifter er lavere end gennemsnittet mens de offentlige udgifter tilsvarende er højere. Engparkens henlæggelsesniveau er også højere end gennemsnittet. Hovedårsagen til huslejeforskellen på 32 kr. pr. m<sup>2</sup>. er hovedsageligt pga. store ordinære og ekstraordinære indtægter i Region Hovedstaden

28 Vi skal som følge af ovenstående anbefale, at bestyrelsen fremadrettet har fokus på udgiftsniveauet.

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

- foretagne indkøb ligger inden for formålet for den almene boligorganisation
- lønudbetalinger er foretaget i overensstemmelse med indgåede aftaler
- husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendte budgetter
- tilskud fra dispositionsfonden er ydet i overensstemmelse med reglerne
- bestyrelseshonorar er udbetalt i overensstemmelse med reglerne

## **Redegørelse for den udførte revision med kommentarer**

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

### *Boligorganisationen*

#### *Midler placeret i den almene fællesforvaltning*

31 Boligorganisationens og afdelingernes likvide midler er placeret i den almene fællesforvaltning der administreres af Boligkontoret Danmark. Vi har årligt i forbindelse med statusrevisionen af Boligkontoret Danmark foretaget en gennemgang af, hvorvidt gældende retningslinjer for fællesforvaltningen er overholdt. Vi har noteret os, at det årlige afkast svarer til 0,45 % af det gennemsnitlige indestående.

#### *Anvendelse af dispositionsfondens midler*

32 Vi har påset, at årets tilskud er ydet i overensstemmelse med bestyrelsesbeslutninger.

### *Afdelingerne*

#### *Årets resultat og Resultatkonto*

33 Årets resultat samt de akkumulerede resultatkonti inklusiv årets resultat for 20xx udgør følgende (TDKK):

	Årets resultat	Resultatkonto
Afdeling 1	407	591

34 Vi har konstateret, at de anførte resultater fra tidligere år afvikles budgetmæssigt over 3 år som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

#### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

35 Vi har påset, at drifts- og vedligeholdelsesplanerne omfatter minimum 15 år.

#### *Forbedrings- og reoveringssager*

36 Vor gennemgang af forbedrings- og reoveringssagerne har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vor gennemgang af sagerne generelt først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggregnskaberne for forbedrings- og reoveringsarbejder der er i afdeling 1.

### *Ledelsesberetningen*

37 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*

38 Vi har indhentet sædvanlig regnskabsberetning underskrevet af forvaltningsdirektør Lars Lehmann fra Boligkontoret Danmark og bestyrelsesformand Camilla N. Corneliussen.

39 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 2. marts 2020 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.

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

## *Lovpligtige fortegnelser m.m.*

41 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.

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

## **Andre ydelser**

43 Efter aftale med boligorganisationens administrator afgiver vi, hvor det måtte være relevant, erklæringer på følgende:

- indberetning af uamortiserede lån til Landsbyggefonden
- indberetning af elektroniske regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden og evt. kommunalbestyrelsen
- gennemgang af byggeregnskaber
- opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- regnskab for de afsatte beløb i byggeregnskabet
- opgørelse over anvendelse af tilskud til beboerrådgivning mv.

## **Afslutning**

44 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 4. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Siderne 73 - 80 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2020

### **Bestyrelsen**

Camilla N. Corneliussen  
Formand

Kim Carlsen

Gunnar Weber

Klaus Østergaard

Kim Pedersen