



Boligselskabet Strandparken
Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2020/21

Boligselskabet Strandparken

Revisionsprotokollat til årsregnskabet for 2020/21

Indhold

Indledning	1 - 2
Resultat af den udførte revision	3 - 4
Rapportering om andre betydelige forhold	5 - 27
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	28 - 43
Andre ydelser	44
Afslutning	45

Indledning

- 1 Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2020/21. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på TDKK 57 og en egenkapital på TDKK 30.947.
- 2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat/ajourføringsprotokollat af 22. februar 2022, siderne 86-92. 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 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 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. Vores undersøgelser har primært været rettet mod de interne kontroller, som vi tillægger vægt i vores vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved årsregnskabsaflæggelsen.

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

11 Vi skal oplyse, at de udførte revisionsbehandlinger 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 oplister alle de områder der har rødt trafiklys med en tekst knyttet til hvert område. Vi har nedenfor angivet administrators kommentarer og har med kursiv angivet konklusionen af vores gennemgang:

- Årsresultat

I egenkontrollen er der skrevet, at i 3 af de seneste 5 regnskabsår har boligorganisationen opnået et positivt resultat. Årsresultaterne har påvirket boligorganisationens arbejdskapital negativt med netto kr. 30.632.

Administrator anbefaler, Bestyrelse og administration skal have et øget fokus med boligorganisationens drift, og derved tilsikre positive årsresultater i fremtiden. Et overskud på organisationens drift er med til at tilsikre forrentning og derved styrkelse af boligorganisationens arbejdskapital

Vi er enige med administrator.

- Arbejdskapital

I egenkontrollen er der skrevet, at boligorganisationen mangler TDKK 1.818 for at nå grænsen for arbejdskapitalen på TDKK 2.186. Boligorganisationens målsætning for arbejdskapitalen på TDKK 2.186 er ikke nået. Administrator anbefaler, at midler i arbejdskapitalen er med til at styrke boligorganisationens økonomi.

Boligorganisationens arbejdskapital har et lavt niveau, og det anbefales, at afdelingerne henlægger maksimalt til arbejdskapitalen i kommende budgetår.

Vi er enige med administrator, at arbejdskapitalen er med til at styrke boligorganisationens økonomi, og denne derfor altid bør have fokus.

- Huslejeniveau

I egenkontrollen er der skrevet, at en væsentlig del af boligorganisationens afdelinger eksklusivt ungdoms- og ældreboligafdelinger har et huslejeniveau, der er over gennemsnittet for regionen. Det er en situation, der skal følges nøje.

Administrator anbefaler, at boligorganisationen skal sikre, at boligorganisationens boliger kan udlejes. I kommende budgetter skal det overvejes om afdelinger med et højt huslejeniveau har problemer med at udleje deres boliger. Hvis årsagen skyldes huslejeniveauet, skal der søges en løsning

Vi er enige med administrator i, at der skal være fokus på, om boligerne kan udlejes, og hvorvidt huslejeniveauet er årsag til eventuelle udlejningsproblemer. Såfremt der ikke er problemer med udlejning, anses huslejeniveauet dog ikke som videre problematisk, selv om det ikke bør hæves yderligere over regionens gennemsnit.

Vi bemærker samtidig, at lyskrydset vedrørende lejeledighed er grønt, og at der ikke er afdelinger med lejeledighed over 1 % af deres husleje, hvilket endvidere taler for, at huslejeniveauet ikke er problematisk på nuværende tidspunkt.

- Henlæggelser konto 401

I egenkontrollen er der skrevet, at boligorganisationens afdelinger har på regnskabstidspunktet henlagt tilstrækkeligt til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Derimod er der 4 af boligorganisationens afdelinger der har behov for anden kapitalanskaffelse.

Administrator anbefaler, at der ved budgetlægning er det vigtigt, at henlæggelsesniveauet vurderes. Er det samlede henlæggelsesbeløb under kr. 250 pr. kvadratmeter bør henlæggelsesniveauet i afdelingen hæves for at tilsikre finansiering af kommende vedligeholdelsesarbejder samt for at imødegå nødvendigheden af anden kapitalanskaffelse.

Vi er enige i, at henlæggelsesniveauet skal hæves såfremt henlæggelsesniveauet er for lavt til at dække kommende planlagte vedligeholdelsesarbejder.

- Henlæggelser konto 402

I egenkontrollen er der skrevet, at udgiftsniveauet ligger over benchmark. Derfor skal der være fokus på udgifterne i forbindelse med fraflytning. 0 % af selskabets afdelinger har for få henlæggelser.

Administrator bemærker, at boligorganisationens udgifter til normalstandsættelse er væsentligt over benchmark, det bør overvejes at iværksætte tiltag der kan nedbringe omkostningen hertil

Vi er enige i, at der skal være fokus på at iværksætte tiltag, der kan nedbringe omkostningerne ved normalstandsættelsen. Dette kan eventuelt ske som tiltag ved elektronisk opmåling, og udbud af arbejder i forbindelse med fraflytninger.

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

21 For regnskabsåret 2019/20 har vi som led i vores forvaltningsrevision testet, hvorvidt der indkøbes omkostningseffektivt, indhentelse af tilbud, placering af overskydende likviditet, budgetopfølgning på nybygger og større renoveringssager, samt tildeling af tilskud. Denne gennemgang gav ikke anledning til bemærkninger.

22 I regnskabsåret 2020/21 har vi haft fokus på Aktivitets- og ressourcestyring. Her i vi bl.a. andet foretaget en vurdering af:

- Vurdering af proces for budgetudarbejdelse og -opfølgning
- Vurdering af forretningsgange og interne kontroller vedrørende husleje og debitorer, indkøb og kreditorer, lønninger og likvide beholdninger
- Vurdering af administrationsbidrag pr. lejemålsenhed eventuelt ved brug af Landsbyggefondens tvillingeværktøj
- Vurdering af renholdelse pr. lejemålsenhed

23 Via Landsbyggefondens regnskabsdatabase er de boligselskaber udvalgt, som har de største ligheder med Boligselskabet Strandparken for så vidt angår antal lejemålsenheder og gennemsnitlig afdelingsstørrelse samt socioøkonomiske forhold. På baggrund heraf kan følgende oversigt over nettoadministrationsudgifterne opstilles på baggrund af regnskabsåret 2019/20:

	Nettoadm. udg. pr. LME
Boligselskabet Strandparken	4.076
Fredensborg Boligselskab	5.096
Lejerbo, Rudersdal	4.885
Gl. Holte Boligselskab	3.809
Boligorganisationen RKE	5.223
Boligforeningen Hvidovrebo	4.034
Hovedstadens almennyttige Boligselskab	2.817
Ballerup Boligselskab	2.984
Lejerbo, Brøndby	4.244
Allerød almennyttige Boligselskab	3.735
Vægtet gennemsnit sammenlignelige boligselskaber	4.092
Forskel ift. Sammenlignelige boligselskaber (%)	-0,4

24 Som anført i egenkontrollen er boligorganisationens nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed faldet med ca. 2,1% gennem de sidste 3 år. Boligselskabet Strandparken har opnået grønt trafiklys i egenkontrollen.

25 I 2019/20 ligger udgiften til renholdelse pr. lejemålsenhed på DKK 6.742 for Boligselskabet Strandparken, hvilket er 8,1% under gennemsnittet for Region Hovedstaden, som ligger på DKK 7.336. I 2020/21 er udgiften pr. lejemålsenhed steget til DKK 7.219, hvilket er en stigning på 7,1% i forhold til sidste år.

26 Samlet set ligger administrationsbidraget og renholdelse under niveauet for region Hovedstaden, hvilket er positivt. Dog bør boligselskabet have fokus på omkostninger til renholdelse i de kommende budgetter, da omkostning i 2020/21 er stigende og niveauet er kommet nærmere gennemsnittet for Region Hovedstaden.

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

- foretagne indkøb ligger inden for formålet for den almene boligorganisation
- investeringer i værdipapirer opfylder lovgivningens bestemmelser herom
- 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

Vores gennemgang af den juridisk-kritiske revision har ikke givet anledning til bemærkninger.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

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

Boligorganisationen

Midler placeret i den almene fællesforvaltning

29 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 $-1,74\%$ af det gennemsnitlige indestående.

Anvendelse af dispositionsfondens midler

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

Afdelingerne

Årets resultat og Resultatkonto

31 Årets resultat samt de akkumulerede resultatkonti inklusive årets resultat for 2020/21 udgør følgende (TDKK):

	Årets resultat	Resultatkonto
Afdeling 1	-446	-29
Afdeling 2	255	503
Afdeling 3	-62	129
Afdeling 4	-761	-826
Afdeling 5	-127	-32
Afdeling 6	-321	-437
Afdeling 7	7	-38
Afdeling 8	-13	-31
Afdeling 9	-142	-88
Afdeling 10	109	103

32 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., dog med samme konklusion som sidste år, hvor der ikke nødvendigvis afvikles efter en lineær betragtning. Vi er oplyst om, at der for de

berørte afdelinger ikke er valgt en lineær afvikling af resultatkontoen, hvilket i forhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. er muligt.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

33 Vi har konstateret, at der i langtidsbudgetterne er budgetteret med anden finansiering i:

Afdeling 2	7.500
Afdeling 3	4.000
Afdeling 4	5.000
Afdeling 6	5.500
Afdeling 9	2.000

34 For afdeling 6 har vi konstateret, at der i drift og vedligeholdelsesplanen er planlagt anden kapitalanskaffelse i år 2023/24, men at der ud fra planen først skal skiftes tag i år 2036/37 til en anslået værdi på TDKK 5.500. Vi har endvidere bemærket, at såfremt der ikke gennemføres anden kapitalanskaffelse i 2024/25, vil der ifølge DV-planen opstå et mindre underskud og derved ikke være tilstrækkeligt henlagt.

35 For afdeling 9 har vi konstateret, at der i drift og vedligeholdelsesplanen er planlagt anden kapitalanskaffelse i år 2024/25 på TDKK 1.000 samt i 2035/36 på TDKK 1.000. Ud fra DV-planen skal der først skiftes belægning i år 2035/36 til en anslået værdi på TDKK 2.125. Vi bemærker endvidere, at kapitalanskaffelsen på TDKK 1.000 i 2024/25 ikke er nødvendig før end belægningerne skal skiftes i 2035/36.

36 Gennemgangen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Forbedrings- og reoveringssager

37 Vores gennemgang af forbedrings- og reoveringssagerne har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger. Vi skal dog gøre bestyrelsen opmærksom på, at vores gennemgang af sagerne først kan anses som afsluttet, når vi har modtaget og revideret byggeregnskaberne for forbedrings- og reoveringsarbejder.

Ledelsesberetningen

38 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

39 Vi har indhentet sædvanlig regnskabsberetning underskrevet af administrerende forvaltningsdirektør Lars Lehmann fra Boligkontoret Danmark. Vi har endvidere indhentet engagementsoversigter fra banker.

40 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 9. december 2021 er gen-nemlæst 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.

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

Lovpligtige fortegnelser m.m.

42 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.

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

Andre ydelser

44 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

45 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 22. februar 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Peter Krogh Johansen
statsautoriseret revisor

Siderne 93 - 102 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2022

Bestyrelsen

Søren Keldorff

Jørgen Bech

Flemming Larsen

Leif Ingersholm

Monna Sørensen

Mogens Steinlein

Pia Østrup Johansen