

Ri
Stenvej 21D, 1.tv.
8270 Højbjerg
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

AlmenBo Aarhus

Revisionsprotokollat

af 27. april 2022, side 294 - 314
vedrørende årsregnskaberne for 2021





Indholdsfortegnelse

1. Indledning	294
2. Bemærkninger og anbefalinger	294
3. Revision af årsregnskaberne for 2021	295
3.1. Ledelsesberetning	296
3.2. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	296
3.3. Tilsynets krav til revisionsprotokollen	296
3.4. Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne	296
4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet	300
4.1. Nøgletal	300
4.2. Likviditet	300
4.3. Regnskabsposter	301
5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne	302
5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold	302
5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold	305
6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen	307
6.1. Baggrund	307
6.2. Opsummering af egenkontrollens stade	307
6.2.1. Målsætninger	308
6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser	308
6.2.3. Rapportering	308
6.3. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision	308
6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen	309
7. Moms, lønsumsafgift og skatter	310
8. Assistance og rådgivning m.m.	310
9. Erklæring på spørgeskema	310
10. Gengivelse af modifikation af konklusionen, konklusion og fremhævelse af forhold i påtegningerne på årsregnskaberne, revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	310
10.1. Gengivelse af modifikation af konklusionen, konklusion og fremhævelse af forhold i påtegningerne på årsregnskaberne	310
10.2. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	311
11. Afslutning	313
11.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen	313
11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning	314
12. Bestyrelsens underskrift	314

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for AlmenBo Aarhus for 2021, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne (1-53)
- Sideaktivitetsafdelinger (95, 96 og 98)

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2021 kr.	2020 kr.
Årets resultat	-198.558	459.041
Aktiver	343.871.776	333.490.633
Arbejdskapital	17.563.211	17.769.891
Arbejdskapital, disponibel del	17.076.128	17.282.807
Dispositionsfond	61.601.232	55.737.276
Dispositionsfond, disponibel del	24.863.588	23.246.525

Årets resultat er overført til arbejdskapitalen.

2. Bemærkninger og anbefalinger

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

Vi har som led i vores løbende revision for 2021 foretaget revision af forretningsgangene for løn samt testet de generelle interne nøglekontroller. Vores observationer og anbefalinger herom er anført i et observations-, risiko- og anbefalingsskema, der er fremsendt til den daglige ledelse i form af et managementletter.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området.

3. Revision af årsregnskaberne for 2021

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2021. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke reviderede budgettal.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber. Revisionen er udført i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik.

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 årsregnskaberne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 29. november 2021. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

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 herunder foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 30. marts 2022.

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 årsregnskaberne 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 boligorganisationen inkl. afdelinger.

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

3.1. Ledelsesberetning

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i tilknytning til vores revision gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

3.2. 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.

3.3. Tilsynets krav til revisionsprotokollen

I henhold til skrivelse af 18. juni 2018 fra kommunens tilsyn til boligorganisationen skal følgende oplyses:

1. Vi har på stikprøvebasis kontrolleret, at Aarhus Kommune tilbydes ledige lejligheder i henhold til aftalen herom. Vi har ikke bemærkninger til denne gennemgang.
2. Vi har kontrolleret, at der er overensstemmelse mellem den udbetalte løn til boligorganisationens direktør og den aftalte løn i direktørkontrakten. Vi har ligeledes kontrolleret, at løn til direktøren samt øvrige økonomiske aftaler er korrekt specificeret i boligorganisationen regnskab. Vi har ikke bemærkninger til denne gennemgang.

3.4. Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne

Vi har i det følgende redegjort for handlinger og konklusioner på vores revision af de væsentligste og mest risikofyldte poster i årsregnskabet.

Vores revisionsstrategi er tilpasset, således at der for øvrige områder, hvor risikoen for væsentlig fejlinformation er vurderet lav, kun er foretaget et minimum af revisionshandling.

Boligorganisationen

Personaleomkostninger (konto 511)

Vi har indledningsvist foretaget en sammenholdelse af de bogførte lønninger med sidste år og budget.

Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl, usædvanlige posterings og korrekt periodisering.

Den af boligorganisationen udarbejdede afstemning mellem bogført løn og e-indkomst er kontrolleret.

Herudover foretages der i turnus en vurdering af, i hvilket omfang de etablerede procedurer for styring og kontrol i lønprocessen imødegår risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet som følge af fejl og/eller besvigelser.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabs-post.

Administrationsbidrag (konto 601)

Vi har indledningsvist påset, at administrationsbidraget er fastsat af boligorganisationens bestyrelse, og i øvrigt er fastsat kostægte.

Vi har kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af de i boligorganisationen indtægts-førte administrationsbidrag til de i afdelingerne udgiftsførte administrationsbidrag. Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl, usædvanlige posterings og korrekt periodisering.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabs-post.

Administrationsbygning (konto 701)

Boligorganisationens administrationsbygning er medtaget til den oprindelige kostpris og afskrives over den forventede brugstid. Vi har efterprøvet, at administrationsbygningen er indregnet og målt efter samme metode som sidste år og boligorganisationens regnskabspraksis. De foretagne afskrivninger er efter vores vurdering tilstrækkelige til dækning af aktivets værdiforringelse.

Ledelsen har over for os erklæret, at den finder den foretagne værdiansættelse rimelig og forsvarlig. Dette fremgår tillige af ledelsens regnskabserklæring.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabs-post.

Værdipapirer (konto 731)

Vi har kontrolleret den afstemte værdi pr. 31. december 2021 til årsopgørelse fra porteføljemanagers samt engagementsoversigt fra boligorganisationens pengeinstitutter.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Egenkapital (konto 810)

Vi har indledningsvist påset, at bidrag fra afdelingerne opkræves i henhold til driftsbekendtgørelsens regler herom.

Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl og usædvanlige posterings.

Vi har kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af tilgange og afgang bogført i boligorganisationen til bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital, pligtmæssige bidrag og tilskud bogført i afdelingerne, samt til de på kontiene 533, 541, 604 og 611 registrerede indtægter og udgifter.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Mellemregning med afdelinger (konto 821)

Vi har kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af de i boligorganisationen registrerede mellemregninger med afdelinger til de i afdelingerne registrerede mellemregninger med boligorganisationen.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Afdelinger**Omkostninger til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116)**

Vi har stikprøvet foretaget en sammenholdelse af de bogførte udgifter med sidste år og budgetterede udgifter ifølge drifts- og vedligeholdelsesplaner.

På stikprøvebasis har vi gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl, usædvanlige posterings og korrekt periodisering.

Herudover foretages der i turnus en vurdering af, i hvilket omfang de etablerede procedurer for indkøb og kreditorer imødegår risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet som følge af fejl og/eller besvigelser.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Boligafgifter og leje (konto 201)

Vi har indledningsvist foretaget en sammenholdelse af de bogførte indtægter med sidste år og budget, ligesom vi på stikprøvebasis har kontrolleret lejeændringer af varslingsskrivelser til beboere.

Herudover foretages der i turnus en vurdering af, i hvilket omfang de etablerede procedurer for styring og kontrol i huslejeprocessen imødegår risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet som følge af fejl og/eller besvigelser.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings, men giver anledning til en bemærkning vedrørende effektivering af huslejestigninger. Der henvises til afsnit 6.3

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller yderligere bemærkninger på denne regnskabspost.

Ejendommens anskaffelsessum (konto 301)

Ejendomme måles til kostpris.

I turnus kontrolleres det indledningsvist, at ejendomme er tilskødet de korrekte afdelinger.

Vi har foretaget en sammenholdelse af de registrerede anskaffelsessummer med sidste år.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Tilgodehavende hos boligorganisationen (konto 307.3)

Vi har kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af de i afdelingerne registrerede mellemregninger med boligorganisationen til de i boligorganisationen registrerede mellemregninger.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

Finansiering af anskaffelsessum (konto 412.9)

Vi har kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af prioritetsgæld i afdelingerne.

Vi har foretaget en sammenholdelse af de registrerede beboerindskud med sidste år.

På stikprøvebasis har vi ligeledes kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af beboerindskud til indskudslistes. Vi har kontrolleret den af boligorganisationen udarbejdede afstemning af afskrivningskontoen for ejendommen. Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl og usædvanlige posterings.

Vores revision har ikke givet anledning til efterposterings eller andre bemærkninger på denne regnskabspost.

4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

4.1. Nøgletal

	2021	2020	2019
Antal lejemålsenheder	3.689	3.577	3.577
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	17.413.798	16.370.592	17.537.119
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	3.936	4.047	3.991
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.080	4.080	4.080
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	-98	52	38
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	-2,01	0,94	0,84
Dispositionsfondens pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	6.740	6.499	5.195
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	4.629	4.832	4.605

4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Likvide midler	288.279.056
Mellemregninger med afdelinger	236.017.141
	52.261.915
Dispositionsfondens disponible del	24.863.588
Overskydende likviditet	27.398.327

Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

4.3. Regnskabsposter

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

Konto 601 - Administrationsbidrag - egne afdelinger i drift

Vi skal bemærke, at administrationsbidraget for institutionerne i afdelingerne 18, 21 og 23, i alt kr. 119.619, er beregnet i henhold til lejeaftaler med Aarhus Kommune, og således ikke i henhold til driftsbekendtgørelsen §32, stk. 4.

Konto 725 - Debitorer

I posten er indeholdt kr. 1.902.993 vedrørende mellemregning med Kultur- og Aktivitetshuset Kappelvænget, som pr. 31. december 2020 udgjorde kr. 2.943.694.

Herudover indeholder kontoen kr. 5.705.026 vedrørende udlæg til grundkøbesum og rådgiverhonorarer i forbindelse med en planlagt opførelse af 85 boliger i Harlev i perioden 2022-2025.

Konto 803 - Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2021 kr. 6.740 pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal indbetale til fonden når denne udgør mindre end kr. 5.774 pr. lejemålsenhed. Årets anvendte midler fra fonden, i alt kr. 4.085.706, fremgår af årsregnskabs note til konto 541 - Ekstraordinære udgifter.

Dispositionsfondens dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed er steget fra kr. 134.422 sidste regnskabsår til kr. 301.409 i 2021. Tilskud til afdelingernes tab ved fraflytning er også steget i forhold til sidste år fra kr. 252.977 til kr. 715.402.

Da den disponible del af dispositionsfonden sidste regnskabsår blev bragt over grænsen for indbetaling, har afdelingerne i 2021 ikke indbetalt bidrag til dispositionsfonden på trods af, at dette var budgetteret. Dette findes i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens bestemmelser.

Konto 805 - Arbejdskapital

Der er fra arbejdskapitalen ydet tilskud på kr. 8.122 vedrørende underskudsdekning i sideaktivetsafdeling for sommerhusudlejning til boligforeningens beboere.

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold

Afdelingernes resultater

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat (Negative beløb = underskud) (konto 407)
1 Silkeborgvej 86-88, Vestre Ringgade m.fl.		173.825	-69.804
2 Vestre Ringgade 228 - 236		300.535	-83.493
3 Paludan Müllersvej 89-101	1.870		168.559
4 Nordborggade 30-32	24.928		206.925
5 Jævnødsvej 2-42, Vorregårds Alle 128-132	52.610		259.241
6 Silkeborgvej 140, 148, 150		29.862	232.039
7 Illerupvej 2-42, Fyrkatvej 2-16 m.fl.	74.312		512.168
8 Holme Møllevej 26-56		70.940	268.335
9 Kirkedammen 10-24, 31-47	95.167		477.049
10 Åbenrågade 1-19	76.602		422.171
11 Neptunvej 40-72	257.931		704.353
12 Neptunvej 74-82 og 91-101	45.042		1.067.929
13 Neptunvej 41-89	312.807		1.474.878
14 Frydenlund - Spættevej 1-35 m.fl.	49.392		2.394.720
15 Frydenlunds Alle 21-57, Musvågevej	383.598		4.169.398
16 Græsvangen 101-283	336.264		1.579.609
17 Klørvængen 31-31A	355.050		451.180
18 Græsvangen 125-127		882	24.246
19 Rydevænget 1-47	825.210		3.499.430
20 Vestergade 26-30	22.877		107.831
21 Rydevænget 51-53		5.646	37.546
22 Fjældevænget 60-104	456.585		1.899.535
23 Fjældevænget 52-58	3.094		60.428
24 Bødker Balles Gård	10.082		152.573
25 Skelagervej 2-46		1.975	388.042
26 Skelagervej 120-164	222.650		693.679

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat (Negative beløb = underskud) (konto 407)
27 Skelagervej 48-118	58.957		216.737
28 Rydevænget 49	19.273		89.512
29 Sabro Vænge 5-57	52.270		117.905
30 Rundhøj Alle 76 A-H	15.078		32.608
31 Hjelmagerparken 412-546, Løgten		31.363	238.958
32 Engskovbakken 2-142 & 1-175	22.301		754.990
33 Vistoftparken 1-139, 102-106	153.484		440.858
34 Holme Møllevej 90-102	5.823		42.863
35 Skejbytoften 186-228	71.658		245.136
36 Ladefogedvej 250-292	161.054		417.460
37 Ladefogedvej 2-84	78.619		204.504
38 Tousvej 91		29.786	88.597
39 Ranunkelvej 241-323	152.233		408.455
40 Kløvermarksvej 9		31.697	-8.769
41 Torpevænget 5A-32E	8.603		123.405
42 Højagerparken 1-67		1.271	152.817
43 Ladefogedvej 55-129 B	40.309		141.761
44 Ranunkelvej 45-95	56.654		282.423
45 Langørvej 72-114B		12.331	124.518
46 Herredsvej 60	13.811		151.266
47 Oldjordsvej 2-4		101.526	112.622
48 Stationsvangen 7A-65	49.880		159.847
49 Engskovvænget 2A – 60	22.834		189.560
50 Lauritshøj 2 – 146	5.873		239.745
51 Åbenrågade 1-19	943		127.923
52 Skødstrupbakken		2.927	-66.236
53 Sandkåsvej	468.149		468.149
I alt	5.063.877	794.566	26.596.181

De i indeværende regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Det er over for os oplyst, at afvikling af de i indeværende regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud vil blive indarbejdet i budgetterne for 2023-2025.

Vi har påset, at tidligere års over-/underskud bliver afviklet i løbet af 1-3 år.

Det bemærkes, at der således i 39 ud af 53 afdelinger realiseres overskud på trods af de realiserede negative renter i regnskabsåret. Vi gør opmærksom på, at der via kostægte budgettering bør tilstræbes et nulresultat.

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

I en række afdelinger er det vedtaget, at beboerne kan få udført individuelle forbedringsarbejder mod en forøgelse af boligafgiften til forrentning og afskrivning på forbedringsarbejderne.

I afdelinger med ovennævnte ordning er en andel af forbedringsarbejderne finansieret via afdelingernes mellemregninger. Som følge heraf er afdelingernes henlæggelser ikke fuldt ud likvide.

Boligorganisationen er opmærksom herpå og hjemtager eksterne lån i afdelinger hvor likviditeten, set i forhold til henlæggelserne, ikke er tilstrækkelig, når en passende mængde forbedringsarbejder er opsamlet.

Det er overfor os oplyst, at boligorganisationen tilstræber, at der sikres uomtvistelig god sikkerhed for henlæggelser i den enkelte afdeling.

Afdelingernes henlæggelser er midlertidigt ikke fuldt likvide i følgende afdelinger: 3, 4, 5, 8, 17, 25, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 43 og 45.

Vi skal bemærke, at eventuelle overskud i afdelingerne ikke anvendes til afvikling på underfinansierede individuelle forbedringsarbejder m.v.

Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

Den gennemsnitlige henlæggelse på konto 401 andrager kr. 610 pr. m² mod kr. 557 ved årets begyndelse.

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser skal budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Det er dog tilladt at revurdere anvendelsesplanen i årets løb.

Ofte 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.

Vi skal bemærke, at vedligeholdelsesplanerne for flere afdelinger er afhængige af ekstern kapitalfremskaffelse, ligesom henlæggelserne i afdelingerne 7, 17, 22, 31, 50 og 52 udgør under kr. 300 pr. m².

Det har i nedennævnte afdeling været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:

- Afdeling 31 Hjelmagerparken kr. 175.785.

Det har i nedennævnte afdelinger været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning:

- Afdeling 8 kr. 47.039
- Afdeling 11 kr. 97.629.

Det har i afdeling 6 været nødvendigt at udgiftsføre kr. 1.359 som følge af utilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytninger. Der er for afdelingen ikke budgettet med henlæggelse til formålet i det kommende regnskabsår.

Vi skal anbefale, at der i fremtiden etableres tilstrækkelige henlæggelser.

I flere afdelinger har der i en årrække været henlagt så meget til konto 405 - Henlæggelse til tab ved fraflytninger m.v., at afdelingerne ville kunne dække maksimale udgifter til tab i adskillige år frem. Der er derfor i 32 afdelinger i 2021 foretaget en overførsel af henlæggelsesmidler fra konto 405 - Henlæggelse til tab ved fraflytning til konto 401 - Henlæggelse til periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelser.

5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold

Til enkelte af afdelingerne skal vi knytte følgende kommentarer, idet det bemærkes, at såfremt forholdene indgår i de generelle beskrivelser ovenfor i afsnit 5.1, herunder i skemaerne, er de ikke gengivet særskilt nedenfor.

Afdeling 15 - Frydenlunds Alle 21-57, Musvågevej

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang er kr. 126.744 vedrørende individuelle køkkenmoderniseringer, mens kr. 13.429.118 vedrører afdelingens badeværelsesrenoveringer. Badeværelsesprojektet udgør pr. 31. december 2021 kr. 18.881.458, og er budgetteret til kr. 34.670.000, som forventes finansieret således:

Realkreditlån	28.070.000
Tilskud fra egen trækningsret	3.000.000
Dækket af tidligere henlæggelser m.v.	3.600.000
	34.670.000

Der er i regnskabsåret hjemtaget kreditforeningslån på henholdsvis kr. 1.100.000 og kr. 17.000.000 til de igangværende projekter.

Afdeling 17 - Kløvervangen 31-31A

Konto 203.1 - Tilskud fra boligorganisationen

Afdelingen har modtaget et budgetteret driftstilskud fra dispositionsfonden på kr. 150.000.

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 116.744 vedrører rådgiverhonorarer i forbindelse med projektering af en eventuel udvidelse af Plejehjemmet Kløvervangen. Der er pr. 31. december 2021 afholdt i alt kr. 381.313 til dette formål.

Afdeling 17 (servicearealer) - Kløvervangen 31-31A

Til afdeling 17 er tilknyttet servicearealer. Servicearealets udgifter består af en procentdel af relevante fællesudgifter i afdeling 17. Lejeindtægten (svarende til afdelingens udgifter) betales af Aarhus Kommune via Plejehjemmet Kløvervangen.

Årsregnskabet for afdelingen indeholder således ikke balanceposter.

Afdeling 19 - Rydevænget 1 -47

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang på kr. 778.762 vedrører kr. 490.656 omkostninger til rådgiverhonorarer i forbindelse med gennemførslen af indledende undersøgelser vedrørende en påtænkt større renovering i afdelingen. Der er pr. 31. december 2021 afholdt i alt kr. 635.011 til dette formål.

Afdeling 24 - Bødker Balles Gård

Gennemgang af tingbog

Der er i afdelingen tinglyst et ejerpantebrev på kr. 9.000.000. Vi skal bemærke, at ejerpantebrevet ikke er opført under pantsætninger og sikkerhedsstillelser i afdelingens regnskab.

Afdeling 26 - Skelagervej 120-164

Konto 206 - Korrektion vedrørende tidligere år

Der er foretaget en regulering af vandregnskabet, svarende til to rater vand fra 2020. Forholdet skyldes afdelingens overgang til individuel afregning og medfører en indtægt i regnskabsåret på kr. 164.424.

Afdeling 30 - Rundhøj Alle 76 A-H

Gennemgang af tingbog

Vi skal bemærke, at Boligorganisationen Almenbo Aarhus, afdeling 13, er anført som adkomsthaver i tingbogen.

Afdeling 33 - Vistoftparken 1-139 og 102-106

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 160.212 vedrører ombygning af kontor. Projektet er fuldt ud finansieret ved tilskud fra dispositionsfonden.

Gennemgang af tingbog

Der er i afdelingen tinglyst et ejerpantebrev på kr. 100.000. Vi skal bemærke, at ejerpantebrevet ikke er opført under pantsætninger og sikkerhedsstillelser i afdelingens regnskab. Det er overfor os oplyst, at ejerpantebrevet vil blive aflyst i det kommende regnskabsår.

Afdeling 53 - Sandkåsvej

Afdelingen er ny og havde skæringsdato 1. september 2021, hvorfor regnskabsåret dermed kun omfatter 4 måneder. Udgifter til renovation, el og målerpasning er endnu ikke kendt, og er afsat efter ledelsens bedste skøn til i alt kr. 115.000.

Afdelingen realiseret et overskud på kr. 468.149 på grund af besparelser på første kreditforeningsydelse. Overskuddet er overfor til konto 407 - Opsamlet resultat.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.1. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Vi har som led heri gennemgået og vurderet den af ledelsen udførte egenkontrol, med henblik på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

6.2. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået ledelsens arbejde med egenkontrollen i 2021. I den forbindelse har vi modtaget årsberetningen, hvori fremgår den udførte egenkontrol i regnskabsåret. Vi har konstateret, at egenkontrollen understøttes af analyser for udviklingen i afdelingernes driftsudgifter samt en systematisk overvågning og rapportering vedrørende afdelingernes renoverings- og henlæggelsesbehov.

6.2.1. Målsætninger

Vi har konstateret, at boligorganisationens bestyrelse har opstillet en række målsætninger for afdelingerne som skal fremme sparsommelighed, produktivitet og effektivitet:

- Rentabel energioptimering
- Rentabel totaløkonomi
- Fastholde afdelingernes udgiftsniveau/serviceniveau
- Selvfinansierende 30-årige langtidsplaner indenfor 5 år.

6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Vi har foretaget en overordnet gennemgang af forretningsgangsbeskrivelserne. Vi har konstateret, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser, som indeholder beskrivelser af interne kontroller, arbejdsgange og politikker, der afdækker flere væsentlige forretningsområder. Der arbejdes løbende med opdateringer, og beskrivelsernes omfang er blevet udbygget i regnskabsåret. Det er overfor os oplyst, at ledelsen derudover overvejer indførelse af en ny model/skabelon for forretningsgangsbeskrivelser.

6.2.3. Rapportering

Boligorganisationen har i årsberetningen redegjort for den udførte egenkontrol og arbejdet med de fastlagte målsætninger.

Boligorganisationen har fra Effektiviseringsenheden under Bolig- og Planstyrelsen modtaget en analyse for 2020 af effektiviseringspotentialet i afdelingerne. Denne viser, at afdelingernes gennemsnitlige effektivitet ligger på niveau med gennemsnittet for Region Midtjylland.

6.3. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Den juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevisionen er udført efter Standarderne for Offentlig revision, og er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskaberne.

De væsentligste forretningsområder gennemgås i rotation over en 5-årig periode (max.), blandt andet i form af en gennemgang af boligorganisationens administrative procedurer. Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med nedenstående rotationsplan:

	2018	2019	2020	2021
Juridisk-kritisk revision	Indkøb og kreditorer	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning	Tildeling af tilskud
Forvaltningsrevision	Aktivitets- og ressourcestyring	Mål- og resultatstyring	Styring af indkøb og kreditorer	Styring af tilskudsordninger.

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision:	Tildeling af tilskud
Forvaltningsrevision:	Styring af tilskudsordninger.

Revisionen har omfattet undersøgelser vedrørende tilskud fra dispositionsfonden og tildeling af trækningsretsmidler. Vi har konstateret, at organisationen har tildelt flere faste årlige tilskud til udvalgte afdelinger. Disse er blevet tildelt i en årrække, og flere af dem nedtrappes løbende. Herudover har der været lav aktivitet på tilskudsområdet i forbindelse med konsolidering af dispositionsfonden. Der anvendes ikke et systematisk styreværktøj, men der er udarbejdet en oversigt, der giver overblik over de faste bevægelser på dispositionsfonden. Vi har ved gennemgang af udvalgte stikprøver konstateret, at bestyrelsen godkender anvendelsen af midlerne, og at der for trækningsretten søges om tilsagn ved Landsbyggefonden i henhold til bestemmelserne herom. De formål som midlerne anvendes til i henhold til driftsbekendtgørelsens bestemmelser, har ikke givet anledning til bemærkninger.

Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning er revideret i forbindelse med den finansielle revision.

Vi har i forbindelse med den udførte juridisk-kritiske revision ikke konstateret dispositioner eller forhold, der efter vores opfattelse ikke er i overensstemmelse med bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisionen af området har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Områder med indikationer på forvaltningsmangler

Vi har i to afdelinger konstateret manglende lejeindtægter som resultat af enkeltstående fejl i proceduren for budgettering og effektivering af lejestigning. Det bemærkes, at de to afdelinger realiserer henholdsvis et overskud og et ubetydeligt underskud på trods af fejlen. Det er overfor os oplyst, at der vil blive indført en intern kontrol, som skal sikre, at der ikke fremover sker lignende fejl i forbindelse med huslejedannelsen.

Revisionen har herudover ikke givet anledning til bemærkninger.

6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen

Det er vores vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen. Det vurderes ligeledes, at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

7. Moms, lønsumsafgift og skatter

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

8. Assistance og rådgivning m.m.

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat til boligorganisationens årsregnskab for 2020 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

- Erklæring vedrørende endelig opgørelse af ungdomsboligbidrag
- Erklæring vedrørende byggeregnskab for afdeling 53 nybyggeri
- Erklæring vedrørende projektregnskab for projekt PLÆNEkoncerter
- Attestation af den elektroniske indberetning af regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden
- Attestation af den elektroniske indberetning vedrørende lån til Landsbyggefonden.

Vi har i øvrigt efter aftale ydet assistance omkring regnskabsmæssige forhold.

9. Erklæring på spørgeskema

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

Der er svaret ja til flere spørgsmål.

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

10. Gengivelse af modifikation af konklusionen, konklusion og fremhævelse af forhold i påtegningerne på årsregnskaberne, revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar

10.1. Gengivelse af modifikation af konklusionen, konklusion og fremhævelse af forhold i påtegningerne på årsregnskaberne

Årsregnskaberne er forsynet med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen og fremhævelse af forhold, bortset fra generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående budgettal, der ikke er omfattet af revisionen.

10.2. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar

Formål

Revisionens formål er i henhold til lovgivningen at undersøge, om årsregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med lovgrundlaget og boligorganisationens vedtægter. Under revisionen vil vi påse, at gældende regnskabspraksis er fulgt, således at årsregnskaberne giver regnskabslæseren et retvisende billede af boligorganisationen henholdsvis afdelingernes aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultat.

Som led i revisionen skal vi tillige efterprøve, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de meddelte bevillinger vedrørende udlåns- og tilskudsudløsende faktorer, love og forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Forvaltningsrevisionens formål er at vurdere, om der ved forvaltningen er taget skyldige økonomiske hensyn, at vurdere gyldigheden og pålideligheden i de rapporterede målinger af produktivitet og effektivitet samt at vurdere, hvorvidt det i tilstrækkelig grad søges at identificere områder, hvor der er grundlag for forbedringer af forvaltningen. Endvidere skal det vurderes, om der efterleves god offentlig økonomistyring under hensyntagen til boligorganisationens forhold og størrelse.

For revisionen som helhed gælder, at vi under revisionsarbejdet i rimeligt omfang er opmærksom på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder, og som er af betydning for regnskabsbrugerne. Fejl i årsregnskaberne, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil dog 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 med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi skal gøre opmærksom på, at revisionen udføres stikprøvevist og ved test af kontroller. Dette kombineret med iboende begrænsninger i ethvert regnskabs- og kontrolsystem gør, at der er uundgåelig risiko for, at selv væsentlig fejlinformation forbliver uopdaget.

Udførelse og omfang

Revisionen udføres dels i årets løb, dels i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskaberne. Revisionen i årets løb er et led i revisionen af årsregnskaberne og kan ikke betragtes som et afsluttet arbejde i sig selv. Først når årsregnskaberne er revideret og forsynet med vores revisionspåtegning, kan revisionen betragtes som afsluttet.

Inden afslutningen af revisionen af årsregnskaberne vil vi i overensstemmelse med god revisionsskik anmode ledelsen om at underskrive en erklæring til bekræftelse af årsregnskabernes fuldstændighed.

Revisionsarbejdet for det enkelte år udføres ved stikprøver og omfatter således ikke en gennemgang af alle forretningsgange inden for det regnskabsmæssige område og ikke en gennemgang af alle årets transaktioner og bilag. Muligheden for at hindre eventuelle fejl og uregelmæssigheder beror derfor først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af de administrative systemer er sikret en god intern kontrol.

Den stikprøvevise revision i årets løb vil blandt andet omfatte en gennemgang af udvalgte forretningsgange, herunder it-området og registreringer med henblik på at konstatere, om boligorganisationens retningslinjer for de benyttede registreringssystemer følges, samt om de af boligorganisationen fastlagte forretningsgange overholdes. I tilslutning hertil vil vi foretage en vurdering af, om de anvendte registreringssystemer og forretningsgange skønnes at være hensigtsmæssige og forsvarlige i kontrolmæssig henseende, herunder tilstrækkelige til at sikre, at alle transaktioner kommer rigtigt til udtryk i årsregnskaberne. Det er en betingelse, at vi har ubegrænset adgang til enhver form for registrering, dokumentation, og anden udbedt information i forbindelse med revisionen.

Revisionen ved årsafslutningen omfatter blandt andet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med budgetter og med tidligere års resultatopgørelser. Ved revisionen af balancen vil vi i overensstemmelse med god revisionsskik overbevise os om de opførte aktivers tilhørsforhold til boligorganisationen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse.

Vi vil endvidere påse, at de gældsposter og forpligtelser, der os bekendt påhviler boligorganisationen henholdsvis afdelingerne, er rigtigt udtrykt i årsregnskaberne.

Derudover vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiserede og korrekt præsenteret i årsregnskaberne.

Ansvar

Det er ledelsens ansvar at udarbejde årsregnskaber i overensstemmelse med lovgivningen og boligorganisationens vedtægter. Det er således ledelsens ansvar, at årsregnskaberne giver et korrekt udtryk for den økonomiske stilling samt resultatet af årets drift.

Ledelsen har ansvaret for forvaltningen af boligorganisationens midler og aktiviteter. Grundlaget for forvaltningsrevisionen er ledelsens varetagelse af et ansvar for at tage skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midler og ved udøvelsen af aktiviteter, der er omfattet af årsregnskaberne og af begrebet god offentlig revisionsskik.

Revisors ansvar er på grundlag af det udførte revisionsarbejde at afgive en konklusion om årsregnskaberne og forvaltningen. God offentlig revisionsskik indebærer, at der skal udføres forvaltningsrevision, jfr. lov om revision af statens regnskaber §3. Som led i revisionen skal vi således foretage en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og ved udøvelsen af de aktiviteter, der er omfattet af årsregnskaberne. Forvaltningsrevisionen omfatter også en vurdering af økonomistyringen.

Herudover har revisor og ledelsen følgende pligter/ansvar:

- 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 Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK)
- Revisor skal indhente ledelsens vurdering af risikoen for, at årsregnskaberne 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 årsregnskaberne, er uvæsentlige for årsregnskaberne såvel sammenlagt som enkeltvis. Ledelsen skal bekræfte dette i ledelsens regnskabserklæring, og der skal endvidere ske omtale i revisionsprotokollatet af de ikke korrigerede fejl
- Hvis årsregnskaberne ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med revisionspåtegning, skal ledelsen indhente revisors forhåndsgodkendelse. Det gælder også offentliggørelse af årsregnskaberne på hjemmesiden i en form, der er anderledes end de, der er forsynet med revisionspåtegning.

11. Afslutning

11.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til driftsbekendtgørelsen skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers årsregnskaber.

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

11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser,
- 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.

Aarhus, den 27. april 2022

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

12. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 27. april 2022.

Chris Cully
formand

Vicky E. Jensen
næstformand

Morten Glud

Christina Søby

Kim Ribergaard

Alex Schmidt Jensen

Birthe Blach