

Ri
Haslegårdsvej 8-12
8210 Aarhus V
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

AlmenBo Aarhus

Revisionsprotokollat

af 26. april 2023, side 315 - 334
vedrørende årsregnskaberne for 2022





Indholdsfortegnelse

1. Indledning	315
2. Bemærkninger og anbefalinger	315
3. Revision af årsregnskaberne for 2022	316
3.1. Ledelsesberetning	317
3.2. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	317
3.3. Tilsynets krav til revisionsprotokollen	317
3.4. Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne	317
4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet	321
4.1. Nøgletal	321
4.2. Likviditet	321
4.3. Regnskabsposter	322
5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne	323
5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold	323
5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold	326
5.3. Afdelinger under opførelse	329
6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen	329
6.1. Baggrund	329
6.2. Opsummering af egenkontrollens stade	329
6.2.1. Målsætninger	330
6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser	330
6.2.3. Rapportering	330
6.3. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision	330
6.4. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen	332
7. Moms, lønsumsafgift og skatter	332
8. Assistance og rådgivning m.m.	332
9. Erklæring på spørgeskema	332
10. Gengivelse af modifikation af konklusionen, konklusion og fremhævelse af forhold i påtegningerne på årsregnskaberne, revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	333
10.1. Gengivelse af modifikation af konklusionen, konklusion og fremhævelse af forhold i påtegningerne på årsregnskaberne	333
10.2. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	333
11. Afslutning	333
11.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen	333
11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning	333
12. Bestyrelsens underskrift	334

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for AlmenBo Aarhus for 2022, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne (1-53)
- Byggebalance 54
- Sideaktivitetsafdelinger (95, 96 og 98)

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat	-2.724.440	-198.558
Aktiver	326.887.634	343.871.776
Arbejdskapital	14.807.148	17.563.211
Arbejdskapital, disponibel del	14.367.064	17.076.128
Dispositionsfond	67.399.850	61.601.232
Dispositionsfond, disponibel del	26.965.758	24.863.588

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 2022 foretaget revision af forretningsgangene for husleje samt testet de generelle interne kontroller. 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 2022

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2022. 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. Vi har forsynet byggebalancen i afdeling 54 med en revisorerklæring med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen, idet vores revision ikke kan anses for afsluttet, før vi har forsynet det endelige byggeregnskab med vores revisorerklæring.

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

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 28. november 2022. 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 22. februar 2023.

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, begivenheder 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 2022 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 opkrævning af husleje på basis af for lavt budgetgrundlag. 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 ejendommene. Vi har gennemset kontospecifikationer for regnskabsåret med det formål at undersøge for fejl og usædvanlige posterings.

Vores revision har givet anledning til flere rettelser vedrørende afstemninger af prioritetsgæld i afdelingerne. Efter de foretagne rettelser giver regnskabsposten ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

4.1. Nøgletal

	2022	2021	2020
Antal lejemålsenheder	3.689	3.689	3.577
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	18.619.397	17.413.798	16.370.592
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.253	3.936	4.047
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.080	4.080	4.080
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	-533	-98	52
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, % *)	-9,79	-2,01	0,94
Dispositionsfondens pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	7.310	6.740	6.499
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	3.895	4.629	4.832

*) Ændret praksis efter 15. september 2022, hvorefter afdelingens andel af kursregulering på værdipapirer føres som en reguleringspost under konto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Likvide midler	248.894.304
Mellemregninger med afdelinger	212.667.984
	36.226.320
Dispositionsfondens disponible del	26.965.758
Overskydende likviditet	9.260.562

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, er beregnet i henhold til lejeaftaler med Aarhus Kommune, og således ikke i henhold til driftsbekendtgørelsen §32, stk. 4.

Det er overfor os oplyst, at der er indgået en ny aftale med Aarhus Kommune herom, som er gældende pr. 1. januar 2023.

Konto 725 - Debitorer

I posten er indeholdt kr. 2.108.399 vedrørende mellemregning med Kultur- og Aktivitetshuset Kappelvænget, som pr. 31. december 2021 udgjorde kr. 1.902.993

Herudover indeholder kontoen kr. 11.420.707 vedrørende udlæg til grundkøbesum og rådgiverhonorarer i forbindelse med en planlagt opførelse af afdeling 55 i Harlev.

Konto 803 - Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2022 kr. 7.310 pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal indbetale til fonden når denne udgør mindre end kr. 5.826 pr. lejemålsenhed. Årets anvendte midler fra fonden, i alt kr. 4.286.298, fremgår af årsregnskabet's note til konto 541 - Ekstraordinære udgifter.

Dispositionsfondens dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed er steget fra kr. 301.409 sidste regnskabsår til kr. 498.681 i 2022. Tilskud til afdelingernes tab ved fraflytning er faldet fra kr. 715.402 sidste år til kr. 652.868 i 2022.

Konto 805 - Arbejdskapital

Der er fra arbejdskapitalen ydet tilskud på kr. 31.624 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.		138.570	-296.366
2 Vestre Ringgade 228 - 236	81.878		-142.427
3 Paludan Müllersvej 89-101	108.927		187.282
4 Nordborggade 30-32	11.882		137.111
5 Jævnødsvej 2-42, Vorregårds Alle 128-132	33.471		182.244
6 Silkeborgvej 140, 148, 150	55.403		166.425
7 Illerupvej 2-42, Fyrkatvej 2-16 m.fl.		392.094	-64.790
8 Holme Møllevej 26-56	73.652		156.182
9 Kirkedammen 10-24, 31-47	64.042		277.175
10 Åbenrågade 1-19	108.922		368.955
11 Neptunvej 40-72		33.521	366.503
12 Neptunvej 74-82 og 91-101	116.993		667.199
13 Neptunvej 41-89	211.602		1.076.088
14 Frydenlund - Spættevej 1-35 m.fl.	574.177		1.692.715
15 Frydenlunds Alle 21-57, Musvågevej	737.097		3.034.830
16 Græsvangen 101-283	393.753		1.378.613
17 Kløvervangen 31-31A	260.521		655.081
18 Græsvangen 125-127	7.886		20.713
19 Rydevænget 1-47	1.223.398		3.064.201
20 Vestergade 26-30	73.105		155.882
21 Rydevænget 51-53	10.735		21.620
22 Fjældevænget 60-104	422.092		1.541.710
23 Fjældevænget 52-58	22.940		53.596
24 Bødker Balles Gård	39.193		119.156
25 Skelagervej 2-46	189.293		360.207
26 Skelagervej 120-164	253.024		682.362

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat (Negative beløb = underskud) (konto 407)
27 Skelagervej 48-118	92.431		231.676
28 Rydevænget 49		6.008	36.277
29 Sabro Vænge 5-57	85.145		182.228
30 Rundhøj Alle 76 A-H	17.568		37.570
31 Hjelmagerparken 412-546, Løgten	153.168		247.114
32 Engskovbakken 2-142 & 1-175	107.883		493.363
33 Vistoftparken 1-139, 102-106	396.629		686.443
34 Holme Møllevej 90-102	15.111		42.183
35 Skejbytoften 186-228	150.724		307.373
36 Ladefogedvej 250-292	247.800		540.868
37 Ladefogedvej 2-84	165.728		314.023
38 Tousvej 91	18.847		51.712
39 Ranunkelvej 241-323	242.398		521.551
40 Kløvermarksvej 9		9.940	-38.842
41 Torpevænget 5A-32E	54.125		113.545
42 Højagerparken 1-67	163.084		239.777
43 Ladefogedvej 55-129 B	98.136		181.318
44 Ranunkelvej 45-95	129.098		302.028
45 Langørvej 72-114B	21.718		81.375
46 Herredsvej 60	98.154		175.118
47 Oldjordsvej 2-4		80.748	-92.266
48 Stationsvængen 7A-65	60.449		165.356
49 Engskovvænget 2A – 60	70.201		179.782
50 Lauritshøj 2 – 146	64.667		192.704
51 Åbenrågade 1-19		16.843	54.831
52 Skødstrupbakken		38.326	-104.562
53 Sandkåsvej	104.824		104.824
I alt	7.631.874	716.050	21.109.636

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 2024-2026.

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

Det bemærkes, at der således i 45 ud af 53 afdelinger realiseres overskud, hvor flere af dem er væsentlige beløb. Vi gør opmærksom på, at der via kostægte budgettering bør tilstræbes et nul-resultat.

Konto 203.1 - Tilskud fra boligorganisationen

I tre afdelinger er udgiften til ejendomsskat steget på grund af bortfald af fradrag for forbedringer. Dette har medført, at udgiften på konto 106 - Ejendomsskat for disse afdelinger overstiger budgetniveauet væsentligt. Der er derfor tildelt tilskud fra dispositionsfonden til dækning heraf i følgende afdelinger:

- Afdeling 29 kr. 163.973
- Afdeling 31 kr. 187.788
- Afdeling 32 kr. 185.219.

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, 15, 17, 19, 21, 25, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 45 og 52

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

Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

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, 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 17 Plejehjemmet Kløvervangen kr. 87.144.

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

- Afdeling 11 kr. 132.589.

I henhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsens §§ 40 og 41 for dækning af tab ved fraflytninger skal tab udover kr. 336 pr. lejemålsenhed for 2022 dækkes af dispositionsfonden. Afdelingerne 2 og 50 har umiddelbart ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække næste års budgetterede tab ved fraflytninger. Bortset herfra, har alle relevante afdelinger tilstrækkelige henlæggelser pr. 31. december 2022, eller har for 2023 budgetteret med henlæggelser, til dækning heraf.

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 7 - Illerupvej 2-42, Fyrkatvej 2-16 m.fl.

Årets kurstab er i henhold til driftsbekendtgørelsens nye bestemmelse overført til konto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Denne konto skal ultimo minimum bestå af årets budgetterede henlæggelser, hvorfor en ekstra henlæggelse på kr. 467.893 på konto 120 - Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse har været nødvendig.

Afdeling 15 - Frydenlunds Alle 21-57, Musvågevej

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang er kr. 16.362.599 vedrørende afdelingens badeværelsesrenoveringer. Badeværelsesprojektet udgør pr. 31. december 2022 kr. 35.244.057, og vi har efterfølgende revideret byggeregnskabet i februar 2023 med en endelig byggesum på kr. 36.973.535, idet det hertil bemærkes, at skema B blev overskredet med kr. 2.005.083. Byggesagen vil blive finansieret således:

Realkreditlån	28.300.000
Tilskud fra egen trækingsret	3.000.000
Dækket af tidligere henlæggelser	5.673.535
	36.973.535



Kreditforeningslånene er hjemtaget og restfinansieringen vil blive bragt på plads i 2023. Den ufinansierede del af byggesagens saldo medfører, at afdelingen har midlertidigt delvist illikvide henlæggelser.

Afdeling 17 - Kløvervangen 31-31A

Konto 206 - Korrektion vedrørende tidligere år

Der er tidligere foretaget periodisering af udgifter til vand, varme og el. Det er overfor os oplyst, at periodiseringerne ikke har været håndteret retvisende, hvorfor sidste års afsatte beløb netto kr. 531.093 er indtægtsført på konto 206 - Korrektion vedrørende tidligere år.

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 296.049 vedrører rådgiverhonorarer i forbindelse med projektering af en udvidelse af Plejehjemmet Kløvervangen. Der er pr. 31. december 2022 afholdt i alt kr. 677.362 til dette formål. Projektet forventes senere at blive udskilt til nybyggeri.

Konto 401 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Der er ikke henlagt tilstrækkeligt til at dække årets forbrug på konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Forholdet medfører en driftsudgift på kr. 87.144 på kontoen.

Årets kurstab er i henhold til driftsbekendtgørelsens nye bestemmelse overført til konto 401. Denne konto skal ultimo minimum bestå af årets budgetterede henlæggelser, hvorfor en ekstra henlæggelse på kr. 102.774 på konto 120 - Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse har været nødvendig.

Afdeling 19 - Rydevænget 1-47

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang på kr. 6.155.253 vedrører kr. 6.078.866 renovering af varmtvandsanlæg i afdelingen. Der er pr. 31. december 2022 afholdt i alt kr. 6.790.263 til dette formål. Projektet er budgetteret til kr. 9.780.000, som forventes finansieret således:

Realkreditlån	5.000.000
Tilskud fra egen trækingsret	2.000.000
Dækket af tidligere henlæggelser	2.780.000
	9.780.000

Byggesagen er midlertidigt finansieret ved lån i egne midler, hvorfor afdelingens henlæggelser er delvist illikvide.

Afdeling 21 - Rydevænget 51-53

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 752.570 vedrører renovering af afdelingens varmeanlæg. Aarhus Kommune har dækket kr. 673.776 heraf, og restsaldoen på kr. 78.794 vil blive behandlet i det kommende regnskabsår.

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 25 - Skelagervej 2-46

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 3.477.279 vedrører afdelingens igangværende vinduesrenovering. Projektet er budgetteret til kr. 5.160.000, som forventes finansieret således:

Tilskud fra egen trækingsret	500.000
Dækket af tidligere henlæggelser	4.660.000
	5.160.000

Den igangværende saldo er midlertidigt finansieret med lån i egne midler, hvorfor afdelingens henlæggelser er midlertidigt delvist illikvide.

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 53 - Sandkåsvej

Afdelingen havde skæringsdato 1. september 2021. Regnskabsåret er afdelingens første fulde regnskabsår, da sidste regnskabsår kun omfattede 4 måneder.

Sidste års overskud på kr. 464.149 er indtægtsført i regnskabsåret på konto 203.6 - Overført fra opsamlet resultat, selvom der ikke var budgetteret hermed for regnskabsåret.

Konto 401 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Der er ikke henlagt tilstrækkeligt til at dække årets forbrug på konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Forholdet medfører en driftsudgift på kr. 270.797 på kontoen.

Årets kurstab er i henhold til driftsbekendtgørelsens nye bestemmelse overført til konto 401. Denne konto skal ultimo minimum bestå af årets budgetterede henlæggelser, hvorfor en ekstra henlæggelse på kr. 182.265 på konto 120 - Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse har været nødvendig.

5.3. Afdelinger under opførelse

Boligorganisationen har igangværende byggeri i afdeling 54. Vi har forsynet byggebalancen med en revisorerklæring med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen. Vores revision kan ikke anses for afsluttet, før vi har forsynet det endelige byggeregnskab med vores revisorerklæring. Nedenfor er gengivet for afdeling 54:

"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

De afholdte byggeudgifter udgør pr. 31. december 2022, kr. 22.247.885. Vi skal gøre opmærksom på, at vores revision af de samlede byggeudgifter først kan anses for afsluttet, når revideret byggeregnskab foreligger."

Afdeling 54 - Tåstrupvej 125, Harlev

Skema B har en anlægssum på t.kr. 112.261, og byggeriet er ikke påbegyndt endnu. Aarhus Kommune har godkendt skema B den 23. marts 2023. Byggeriet omfatter 54 almene familieboliger.

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 2022. I den forbindelse har vi modtaget årsberetningen, hvori fremgår den udførte egenkontrol i regnskabsåret. Vi har konstateret, at egenkontrollen understøttes af tilfredshedsundersøgelser, 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

Boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser, som indeholder beskrivelser af interne kontroller, arbejdsgange og politikker, der afdækker flere væsentlige forretningsområder. Der arbejdes løbende med opdateringer. Det er overfor os oplyst, at ledelsen derudover arbejder med indførelse af en ny model/skabelon for forretningsgangsbeskrivelser.

6.2.3. Rapportering

Vi skal bemærke, at der ikke er udarbejdet en samlet særskilt rapportering om udført egenkontrol til behandling i boligorganisationens bestyrelse, idet rapporteringen af arbejdet med løbende at effektivisere boligorganisationens kerneopgaver samt sikre sparsommelighed, produktivitet og en høj kvalitet ved udførelsen af disse foretages i årsberetningen til årsregnskabet. De underliggende rapporter og analyser er løbende forelagt bestyrelsen.

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:

	2019	2020	2021	2022
Juridisk-kritisk revision	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning	Tildeling af tilskud	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning
Forvaltningsrevision	Aktivitets- og resurstyring	Styring af indkøb og kreditorer	Styring af tilskudsordninger.	Mål- og resultatstyring

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision: Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning

Forvaltningsrevision: Mål- og resultatstyring.

Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning

Revisionen har omfattet stikprøvevis undersøgelser vedrørende opkrævning af husleje i afdelingerne, varsling af huslejeændringer og rykning af lejerestancer. Vi har konstateret, at der er implementeret fornuftige forretningsgange på området. Der foretages løbende afstemninger og opfølgninger, som sikrer at huslejeopkrævning, varsling og rykning foretages korrekt og rettidigt. De gennemgåede stikprøver har vist at:

- Huslejen opkræves i overensstemmelse med princippet om balanceleje og i henhold til godkendte budgetter
- Huslejeændringer varsles korrekt og rettidigt
- Den interne forretningsgang for rykning overholdes.

Vi har dog i to afdelinger konstateret manglende lejeindtægter som resultat af fejl i grundlaget for budgettering af lejestigning. Det bemærkes, at de to afdelinger realiserer henholdsvis et overskud og et underskud i regnskabsåret. Fejlen har udgangspunkt i budgetgrundlaget og er en gentagelse fra sidste regnskabsår. 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.

Mål- og resultatstyring

Organisationens mål- og resultatstyring tager udgangspunkt i den i administrationen udførte økonomistyring og egenkontrol.

Vi har konstateret, at der foretages løbende afstemninger, månedlig budgetopfølgning og kvartalsvis økonomisk afrapportering, som en del af økonomistyringen.

Der udarbejdes analyser for driftsudgifterne samt overvågning og rapportering om renoverings- og henlæggelsesniveau.

Disse værktøjer vurderes at medvirke til en fornuftig mål- og resultatstyring i organisationen.

Administrationsudgifterne ligger på niveau med de sammenlignelige almene boligorganisationer, og en stor del af de underliggende udgiftsposter ligger under gennemsnittet. Almenbos seneste styringsrapport viser desuden, at organisationen ligger over regionsgennemsnittet med hensyn til effektivitet.

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. 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.

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 2021 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

- Erklæring vedrørende endelig opgørelse af ungdomsboligbidrag
- Erklæring vedrørende afsætningsregnskab for afdeling 53 nybyggeri
- Erklæring vedrørende egen trækningsret afdeling 15
- 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. Vi har forsynet byggebalancen i afdeling 54 med en revisorerklæring med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen, idet vores revision kan ikke anses for afsluttet, før vi har forsynet det endelige byggeregnskab med vores revisorerklæring.

10.2. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar

Vedrørende revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar henvises til vores aftalebrev af 12. september 2022.

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 26. april 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

12. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 26. april 2023.

Chris Cully
formand

Vicky E. Jensen
næstformand

Jeppe R. Skov

Christina Søby

Kim Ribergaard

Birthe Blach

Alex Schmidt Jensen