

## **Boligselskabet Sortemoen**

### **Revisionsprotokollat til årsregnskab 2014**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskaberne	228
1.1 Årsregnskaberne	228
1.2 Revisionens formål, omfang samt udførelse	228
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne	228
1.3.1 Vedligeholdelsesplaner	228
1.3.2 Risiko for besvigelser	228
1.3.3 Konklusion på den udførte revision	229
2. Kommentarer til årsregnskaberne	229
2.1 Boligorganisationens årsregnskab	229
2.2 Økonomisk udvikling	229
2.3 Resultatopgørelsen	230
2.4 Balancen	231
2.5 Boligafdelingernes årsregnskaber	232
3. Forretningsgange og interne kontroller	233
3.1 Forvaltningsrevision	233
4. Øvrige forhold	234
4.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	234
4.2 Tilsynsmyndighedens gennemgang af tidligere års regnskaber	234
4.3 Forsikringsforhold	234
4.4 Andre arbejder	234
5. Revisionens formål, omfang og udførsel samt rapportering og ansvarsfordeling	234
5.1 Revisionens formål og omfang	235
5.2 Revisionens udførelse	237
5.3 Revisors rapportering	238
5.4 Ansvarsfordeling	240
5.5 Grundlag for revisionen	241
5.6 Øvrige revisionsopgaver	241
5.7 Revisors dokumentationsmateriale	242
5.8 Kvalitetssikring af den udførte revision	242
5.9 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.	242
5.10 Moms	242
5.11 Rådgivnings- og assistanceopgaver	243
6. Erklæring	243
7. Bestyrelsens underskrifter	244

## Revisionsprotokollat til årsregnskaberne for 2014

### 1. Revision af årsregnskaberne

#### 1.1 Årsregnskaberne

Vi har afsluttet revisionen af de af ledelsen aflagte årsregnskaber for 2014 for boligorganisationen med tilhørende afdelinger.

#### 1.2 Revisionens formål, omfang samt udførelse

Revisionen udføres i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer samt gældende revisionsstandarder. For nærmere beskrivelse heraf henvises til afsnit 5.

#### 1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

##### 1.3.1 Vedligeholdelsesplaner

Revisionen af årsregnskaberne er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. I den anledning skal vi oplyse, at alle afdelinger i indeværende år har henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med den udarbejdede 16-årige vedligeholdelsesplan. De tekniske forudsætninger har vi ikke vurderet. Vedligeholdelsesplanen er ikke udarbejdet pr. bygning, men samlet for hver enkelt afdelings bygninger.

##### 1.3.2 Risiko for besvigelser

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

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

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

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder, har administrator afgivet en regnskabsberklæring over for os vedrørende årsregnskaberne. Administrator har blandt andet erklæret ikke at være

bekendt med regnskabsmæssige fejl, som ikke er korrigeret senest i forbindelse med regnskabsafslæggelsen.

### 1.3.3 Konklusion på den udførte revision

Under forudsætning af bestyrelsens godkendelse af årsregnskaberne i den foreliggende form samt godkendelse af besvarelsen af spørgeskemaet, har vi forsynet årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold, men med obligatorisk supplerende oplysning om forståelsen af revisionen.

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

## 2. Kommentarer til årsregnskaberne

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

### 2.1 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende:

	<u>kr.</u>
Årets resultat, overskud	57.227
Aktiver i alt	17.693.561
Egenkapital	3.540.799

### 2.2 Økonomisk udvikling

Årsregnskabet udviser et overskud på 57.227 kr. En sammenholdelse med det i årsregnskabet anførte budget viser, at årets resultat i alt væsentligt kan henføres til følgende:

	<u>kr.</u>
Merudgift, administration, netto	(558)
Merindtægt, renter, netto,	60.003
Ekstraordinær merudgift	<u>(2.218)</u>
	<u>57.227</u>

	<u>kr.</u>
Årets resultat sammensætter sig således:	
Ordinær administration	28.442
Kapitalforvaltning	31.003
Ekstraordinære poster	<u>(2.218)</u>
	<u><b>57.227</b></u>

Egenkapitalen er øget fra 2.477.491 kr. til 3.540.799 kr., svarende til 1.063.307 kr., der kan specificeres således:

	<u>kr.</u>
Egenkapital 01.01.2014	2.477.491
Dispositionsfonden	1.006.081
Arbejds kapital, årets overskud	<u>57.227</u>
	<u><b>3.540.799</b></u>

Boligorganisationens egenkapital udgør 18.834 kr. pr. lejemålsenhed, hvoraf 53 kr. er bundet.

### 2.3 Resultatopgørelsen

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

#### Konto 501 Bestyrelsesvederlag mv.

Vi har ved stikprøve kontrolleret udgiftsposten samt efterprøvet, at udgiften er i overensstemmelse med gældende regler herfor.

#### Konto 502 Mødeudgifter, kursusudgifter og kontingenter mv.

Vi har ved stikprøver kontrolleret udgiftsposten.

#### Konto 512 Forretningsførelse

Vi har stikprøvevis kontrolleret, at grundbidrag er i overensstemmelse med de vedtagne satser og indgåede aftaler. Det er endvidere stikprøvevist kontrolleret, at de opkrævede tillægsydelse er i overensstemmelse med de tilvalgte ydelser i boligorganisationen og afdelingerne.

#### Konto 532 Renteudgifter

Regnskabsposten er specificeret i årsregnskabet, jf. note 8, hvortil vi henviser. Afdelingernes indlån til boligorganisationen er i indeværende regnskabsperiode forrentet med den af boligorganisationen faktisk opnåede rente.

**Konto 601.1 Administrationsbidrag, egne afdelinger i drift**

Indtægten omfatter de administrationsbidrag, der er modtaget fra afdelingerne, og som i afdelingernes årsregnskab er udgiftsført på primært konto 112: Administrationsbidrag til boligorganisationen. Vi har stikprøvevist kontrolleret, at grundbidrag er i overensstemmelse med de vedtagne satser og indgåede aftaler. Det er endvidere stikprøvevist kontrolleret, at de opkrævede tillægsydelse er i overensstemmelse med de tilvalgte ydelser i afdelingerne. Vi har endvidere kontrolleret, at administrationsgrundbidrag er korrekt opført i afdelingernes årsregnskaber.

**Konto 603 Renteindtægter**

Regnskabsposten er specificeret, jf. årsregnskabets note 8, hvortil vi henviser. Af noten fremgår, at det indtægtsførte beløb vedrører renter mv. angående bankindestående samt urealiserede kursgevinster. Vi har kontrolleret, at beløbet er i overensstemmelse med bankens samt investeringsforeningens registreringer.

**2.4 Balancen****Konto 731 Værdipapirer****Konto 732 Bankbeholdning**

Vi har kontrolleret afstemningen af indregnede beholdninger med bankens og investeringsforeningens registreringer.

**Konto 803 Dispositionsfond**

Dispositionsfonden er ikke tilskrevet renter i 2014, idet den lovpåkrævede rente, en forrentning på diskontoen minus 2%-point, for 2014 er mindre end 0%. Den disponible likvide del af dispositionsfonden andrager pr. lejemålsenhed 15.296 kr. Vi har påset, at dispositionsfondens forrentning samt foretagne henlæggelser er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen for almene boligorganisationer. Vi har endvidere påset, at årets henlæggelse til dispositionsfonden er i overensstemmelse med de i afdelingerne udgiftsførte bidrag.

**Konto 821 Afdelinger i drift**

Gælden til afdelingerne, der vedrører boligorganisationens løbende mellemregning med disse, er specificeret, jf. årsregnskabets note 16. Vi har kontrolleret, at mellemværenderne er i overensstemmelse med afdelingernes årsregnskaber.

## 2.5 Boligafdelingernes årsregnskaber

Årsregnskaberne for afdelingerne udviser følgende:

Afdeling	Årets resultat kr.	Resultatdisponering	Henlæggelser 31.12.2014 kr.	Henlæggelser pr. m <sup>2</sup> 31.12.2014 kr.	Årets leje- regulering pr. m <sup>2</sup> kr.	Årlig leje pr. m <sup>2</sup> 31.12.2014 kr.
Afdeling 2201 - Sortemosen	(891.597)	b	9.948.968	1.058,40	16,91	989,60
Afdeling 2202 - Hyldemosen	28.055	b	3.641.850	481,61	3,84	900,60

Forklaring til resultatdisponering:

- a) Afskrivning af forbedringsarbejder, der er finansieret ved egne midler, konto 303
- b) Årets overskud overført til konto 407

### Henlæggelse til tab ved fraflytning

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

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

Med baggrund i foranstående anbefales, at behovet for henlæggelser til tab ved fraflytninger mv. vurderes i forbindelse først kommende budgetlægning.

### Afdeling Sortemosen

Administrator oplyser, at afdelingen på et beboermøde den 25. april 2012 har besluttet, at afdelingens bygninger skal renoveres for i alt cirka 50,7 mio.kr. Renoveringen omfatter blandt andet facader, altaner og udearealer. I forbindelse med projekteringen er der blandt andet konstateret PCB og asbest, hvilket har forhøjet den forventede anskaffelsessum. Skema B er godkendt på kommunalbestyrelsesmøde den 12. marts 2014 med en skema B-anskaffelsessum på 63,4 mio.kr.

Finansiering af renoveringsudgifterne forventes at ske med støttede samt ustøttede lån, tilskud fra Landsbyggefonden samt egen trækingsret. Vi ikke har yderligere revisionsmæssige bemærkninger.

#### **Afdeling Hyldemosen**

Vores gennemgang af afdelingsregnskabet gav ikke anledning til bemærkninger.

### **3. Forretningsgange og interne kontroller**

Vi baserer bl.a. vores revision på en vurdering af de forretningsgange og interne kontroller, som forretningsførerselskabet har etableret og anvender i sin administration af boligorganisationerne. Til brug herfor indhenter vi udtalelse herom fra forretningsførerselskabets eksterne revisor, Ernst & Young, statsautoriserede revisorer.

I modsætning til sidste år har det i år været muligt for forretningsførerselskabets revisor at afgive en skriftlig udtalelse over for os om, at kontrollerede forretningsgange efter revisors opfattelse i alt væsentligt har fungeret tilfredsstillende i hele regnskabsåret, men at nogle af de af KAB udførte kontrolarbejder, der udføres som led i den almindelige forretningsgang, efter revisors vurdering, ikke foreligger dokumenteret i tilstrækkeligt omfang. Vi har som følge heraf udført supplerende revisions handlinger, hvilket ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger.

KAB's afstemningsarbejde vedrørende *nuboende* lejere angående indskud og regulering af oprindeligt indskud er nu afsluttet. KAB oplyser, at resultatet af afstemningsarbejdet viser, at differencer blandt andet skyldes utilsigtet bogføring i finansbogføringen i forbindelse med konverteringen til Kabas samt at afklaringen af differencer i forbindelse med korrektionen af finansbogføringen ikke haft driftsmæssige effekt.

#### **3.1 Forvaltningsrevision**

Boligorganisationen er omfattet af regelsættet om forvaltningsrevision. Forvaltningsrevision er et ledelsesværktøj, der har sit udgangspunkt i ledelsesfastsatte målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger.

De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter følgende aspekter:

- Målsætninger
- Forretningsgangsbeskrivelser
- Sparsommelighed
- Produktivitet
- Effektivitet



Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen mv. Revisors rolle er at foretage en vurdering heraf, hvilket betyder en udvidelse af den lovpligtige finansielle revision (revisionen af årsregnskab) til også at omfatte en vurdering af, om boligorganisation tager ”skyldige økonomiske hensyn” ved forvaltningen af selskabets midler og drift.

Vi har fået oplyst af administrator, at forvaltningsrevisionen omfatter forvaltningsområder, der udføres af KAB som administrator samt det administrative arbejde udført på ejendomskontorerne.

KAB har udarbejdet ”Forvaltningsrevisionsrapport for 2014” i forretningsførerselskabet KAB. KAB’s revisor har gennemgået rapporten, hvilket ikke har givet revisor anledning til bemærkninger.

## **4. Øvrige forhold**

### **4.1 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale**

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

### **4.2 Tilsynsmyndighedens gennemgang af tidligere års regnskaber**

Tilsynsmyndigheden har meddelt, at denne den 8. oktober 2014 har gennemgået årsregnskabet for boligorganisationen for 2013, uden at dette gav anledning til bemærkninger.

### **4.3 Forsikringsforhold**

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

### **4.4 Andre arbejder**

Vi har ikke siden vores revisionsprotokollat til sidste års årsregnskab udført andre arbejder end revision for boligorganisationen. Arbejderne har omfattet revision af boligorganisationens elektroniske indberetning til Landsbyggefonden af henholdsvis sidste års årsregnskab samt prioritetslån mv. Vores revision gav ikke anledning til kritiske bemærkninger.

## **5. Revisionens formål, omfang og udførsel samt rapportering og ansvarsfordeling**

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

## 5.1 Revisionens formål og omfang

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

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

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

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

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

Hvis vi ved vores risikovurdering når frem til, at eventuelle mangler eller svagheder i de generelle it-kontroller vil kunne medføre væsentlige fejl eller mangler i årsregnskabet, vil vi tillige gennemgå de af boligorganisationens generelle it-kontroller, der har betydning for regnskabsaflæggelsen.

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

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

Væsentlige fejl i årsregnskabet kan skyldes både utilsigtede og tilsigtede handlinger eller undladelser. Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og

fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Revisionens udførelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I henhold til lovgivningen skal vi endvidere udøve forvaltningsrevision. Forvaltningsrevision er et ledelsesværktøj, der har sit udgangspunkt i ledelsesfastsatte målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger. De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter aspekterne: Målsætninger, forretningsgangsbeskrivelser, sparsommelighed, produktivitet samt effektivitet.

Revisors rolle er at foretage en vurdering af, om boligorganisationen tager ”skyldige økonomiske hensyn” ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift.

### **5.3 Revisors rapportering**

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

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

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

I tilslutning til revisionens afslutning vil vi afgive et revisionsprotokollat til årsregnskabet, hvori vi i hovedtræk vil redegøre for væsentlige regnskabs- og revisionsmæssige forhold samt udførte revisionsarbejder og konklusionerne herpå. Vi vil i dette revisionsprotokollat også informere bestyrelsen om eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som direktionen har vurderet som uvæsentlige for

årsregnskabet som helhed. Hvis vi i forbindelse med revisionen af årsregnskabet har fået forelagt interne specifikationer, rapporter eller lignende, som efter vores opfattelse er nødvendige for ledelsens stillingtagen til årsregnskabet, vil vi gøre opmærksom herpå i protokollatet.

I revisionsprotokollen indføres beretning om forvaltningsrevisionens udførelse og resultat, ligesom vi vil omtale eventuelle øvrige væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, samt vurdere, om der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens midler.

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4 Ansvarsfordeling

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

### Ledelsens ansvar

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

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

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

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

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

### Revisors ansvar

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

Ifølge revisorloven er revisor offentlighedens tillidsrepræsentant i forbindelse med afgivelse af erklæringer, der kræves ifølge lovgivningen eller ikke udelukkende er bestemt til hvervgivers eget brug.

Dette indebærer, at vi i forbindelse med erklæringsafgivelsen også skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end boligorganisationens beboere.

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

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

### **5.5 Grundlag for revisionen**

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

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

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

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

### **5.6 Øvrige revisionsopgaver**

Ud over revision af boligorganisationens årsregnskab kan der opstå behov for udførelse af øvrige revisionsopgaver, eksempelvis revision af diverse udgiftsopgørelser, herunder revision af byggeregnskaber omfattende nybyggeri, renoverings- og forbedringsarbejder samt finansieringsstøttede helhedsplaner. Endvidere kan boligorganisationen omfattes af diverse offentligregulerede projekter, hvor krav om revideret projektregnskab indgår som led i tilsagnsbetingelserne. Endelig skal boligorganisationen årligt elektronisk indberette boligorganisationens årsregnskaber og lån til Landsbyggefondens. De elektroniske indberetninger skal revideres i henhold til Landsbyggefondens revisionsinstruks. Vedrørende sådanne øvrige revisionsopgaver henvises til foranstående afsnit 5.1 - 5.5, idet indholdet af disse afsnit også gælder øvrige revisionsopgaver under hensyntagen til det konkrete erklæringsobjekt (udgiftsopgørelse/projektregnskab/indberetning).



### **5.7 Revisors dokumentationsmateriale**

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

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

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

### **5.8 Kvalitetssikring af den udførte revision**

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

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

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

### **5.9 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.**

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

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

### **5.10 Moms**

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

### 5.11 Rådgivnings- og assistanceopgaver

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

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

## 6. Erklæring

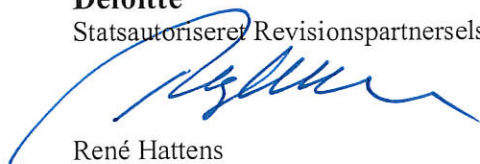
Med henvisning til revisorlovgivningen og revisionsinstruksen for almene boligorganisationer skal vi erklære:

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

København, den 11. maj 2015

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René Hattens  
statsautoriseret revisor

## 7. Bestyrelsens underskrifter

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

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

Herlev, den 20. maj 2015

### I bestyrelsen

Hans Henrik Knudsen  
formand

Astrid Tind  
næstformand

Kim Kristensen

Jan Michaels

Jens Sjøgreen

