



Brabrand Boligforening
Revisionsprotokollat vedrøren-
de årsregnskabet for 2019

Brabrand Boligforening

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 2019

Indhold

	<u>Afsnitsnr.</u>
Indledning	1 - 2
Resultat af den udførte revision	3 - 5
Rapportering om andre betydelige forhold	6 - 17
Andre forhold	18- 127
Andre ydelser	128
Afslutning	129- 132

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2019. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et overskud på DKK 697.806 og en egenkapital på DKK 124.309.687.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 25. april 2019, siderne 73-79. Revisionen er udført i overensstemmelse med de der beskrevne principper.

Resultat af den udførte revision

3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet.

4 Såfremt årsregnskabet for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og spørgeskema vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en såkaldt "blank" revisionspåtegning, men med følgende fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen (boligorganisationen, indskud i andre virksomheder og BB service)

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen (Afdelingerne)

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

5 I tilknytning til vores revisionspåtegning vil vi afgive en "blank" udtalelse om den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision, hvis der ikke under bestyrelsens endelige behandling og vedtagelse af årsrapporten fremkommer yderligere væsentlige oplysninger.

Rapportering om andre betydelige forhold

Forretningsgange og interne kontroller

6 Vi har gennemgået de administrative systemer, interne kontroller og registreringssystemer for boligforeningen. Vi har bl.a. foretaget en vurdering af, om boligforeningens væsentligste forretningsgange, interne kontroller fungerer forsvarligt på de områder, som er blevet gennemgået.

7 I forbindelse med revisionen har vi konstateret følgende mangler i den interne kontrol, som ifølge vores vurdering er af tilstrækkelig vigtighed til at blive rapporteret til bestyrelsen.

Rekvisitions- og godkendelsesprocedurer

8 I vores protokol om årsrapport for 2018 redegjorde vi for forslag til forbedring af boligforeningens godkendelsesprocedurer for kreditorbilag samt tilpasning af systemet således, at dette lever op til boligforeningens skriftlige forretningsgange.

9 Vi har fået oplyst af den daglige ledelse, at en medarbejder i 2019 udnyttede denne svaghed. Medarbejderen godkendte en privat faktura alene til en samlet værdi af ca. TDKK 50, som dermed blev betalt af boligforeningen. Ledelsen har oplyst, at medarbejderen efterfølgende er op sagt, og at beløbet er tilbagebetalt.

10 Boligforeningen har i forlængelse heraf indført digitale rekvisitions- og godkendelsesprocedurer for, hvornår kreditorbilag kræver 2. godkender samt tilsvarende tilpasning af systemet. Denne ændring er med henblik på at etablere en hensigtsmæssig godkendelsesprocedure, som sikrer tilstrækkelig funktionsadskillelse i godkendelsesproceduren.

11 Vi har ved løbende revision stikprøvevis kontrolleret de implementerede godkendelsesprocedurer, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger udover nedenstående.

Adgang til stamdata i EG-bolig

12 I forbindelse med vores revision har vi gennemgået udvalgte forretningsgange. I den forbindelse har vi konstateret, at alle medarbejdere med adgang til EG-bolig kan ændre i lejer stamda-

ta for CPR-nummer og bankoplysninger uden, at det kræver 2. godkendelse. Vi anbefaler, at der indføres funktionsadskillelse på området.

13 Vi har ligeledes konstateret, at én medarbejder i økonomiafdelingen har adgang til at ændre i egne rettigheder i EG-bolig i form af sin funktion som IT-ansvarlig i økonomiafdelingen. Den pågældende medarbejder har ikke adgang til at ændre kreditor stamdata uden, at det kræver 2. godkendelse, ændre lejer stamdata som CPR-nummer og bankoplysninger og lign. Men som IT-ansvarlig kan medarbejderen ændre sine rettigheder i EG-bolig. Vi anbefaler, at der indføres funktionsadskillelse på området eller log på ændringer.

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

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

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

16 Vi har som led heri med den daglige ledelse drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Den daglige ledelse har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

17 Vi er under vores revision ikke stødt på forhold, der afkræfter den daglige ledelses vurdering af risikoen for, at regnskabet indeholder væsentlige fejlinformationer som følge af besvigelser, ligesom vores revision ikke har givet anledning til nogen formodning om tilstedeværelse af besvigelser, der kan påvirke boligorganisationen. Vi anser herudover bestyrelsens underskrift på nærværende revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen er af samme opfattelse.

Andre forhold

18 Revisionen af årsregnskabet for Brabrand Boligforening for året 2019 har omfattet:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne
- Indskud i andre virksomheder
- Sideaktivitetsafdelinger
- Byggebalancer for afdelinger under opførsel

19 Vedrørende den udførte revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold:

Opfølgning på tidligere protokolbemærkninger

Afdeling 29, afdeling under opførsel (nybyggeri)

20 I vores protokol om årsrapport for 2018 redegjorde vi for, at afdeling 29, Valdemarsgade, afdeling under opførsel (nybyggeri) ikke havde modtaget endeligt skøde på ejendommen, der er erhvervet fra Aarhus Kommune. Afdelingen har modtaget endelig skøde i april 2019, og revideret skema C med skæringsdato 1. februar 2020 er godkendt af bestyrelsen.

Byggesagshonorar

21 Vi redegjorde endvidere for, at byggesagshonorar på DKK 3,9 mio. vedrørende nybyggerisagen i afdeling 31, Havnehusene ikke var indtægtsført grundet arealproblematik, men i stedet indregnet på konto 830 "Anden kortfristet gæld". Sagen er nu afgjort, og boligforeningen blev mødt med et tilbagebetalingskrav på DKK 2,6 mio., som er dækket af arbejdskapitalen i 2019.

22 Vi har fået oplyst af ledelsen, at byggesagshonoraret ikke er indtægtsført, men i lighed med de seneste år indregnet på konto 830 "Anden kortfristet gæld". Boligforeningen har flere store igangværende nybyggeri- og renoveringsprojekter, og af forsigtighedsgrunde fastholdes indregningen som en generel hensættelse til byggesagshonorarer.

Advokatundersøgelse af udvalgte byggesager

23 Som beskrevet i vores revisionsprotokollat til årsregnskabet for 2018 igangsatte Aarhus Kommune som tilsynsmyndighed en advokatundersøgelse af udvalgte byggesager i Brabrand Boligforening. Brabrand Boligforening har modtaget "Redegørelse om udvalgte byggesager i Brabrand Boligforening" af 5. april 2019, som udgør 1. del af advokatundersøgelsen, Boligorganisationen har via sin advokat indsendt høringssvar den 18. marts 2019 og efterfølgende redegørelse og vurdering den 18. juni 2019.

24 Boligorganisationen har desuden modtaget høringsudkast af 2. marts 2020 til "Redegørelse om advokatundersøgelse af udvalgte byggesager i Brabrand Boligforening – del II". Der er via boligorganisationens advokat den 19. marts 2020 indsendt høringssvar til det senest modtagne høringsudkast. Endelig redegørelse er modtaget den 25. marts 2020.

25 Ledelsen har indført procedurer for at sikre byggearbejder ikke påbegyndes, uden der foreligger et godkendt skema B.

Styringsdialog

26 Det er konstateret, at der siden 2012 er gennemført de lovbestemte styringsdialoger i henholdsvis 2014, 2015 og 2017. Der foreligger ikke referat (styringsrapport) fra møderne på trods af, at boligforeningen har rykket herfor.

Institutioner og renovaccentral

27 Vi har de foregående år anbefalet, at resultat for institutioner og renovaccentral indregnes i de pågældende afdelingerne, de vedrører, fremfor rapporteres i særskilte regnskaber. Ved udarbejdelse af regnskaberne for afdeling 2, 3, 4 og 5 i dette regnskabsår, er resultat fra institutionerne indregnet.

28 Ved udarbejdelse af regnskaberne for afdeling 4 og 5 er der fortsat korrigeret for årets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og skyldige kreditorer fra renovaccentral, men øvrige drifts- og balanceposterne er indregnet i afdelingerne.

29 Vi har fået oplyst, at disse fremadrettet vil blive indregnet i regnskabet for afdeling og 5 efter en aftalt fordelingsnøgle.

Ledelsesberetning

30 Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til driftsbekendtgørelsen gennemlæst ledelsesberetning. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på den baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Boligorganisationen

31 Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital (DKK):

	2019	2018
Årets resultat	697.806	2.452.410
Aktiver	807.392.200	842.430.230
Boligorganisationsandele	3.193.625	3.193.875
Arbejdskapital	55.953.039	58.896.840
Dispositionsfond	65.163.023	66.719.679
Dispositionsfond, disponibel del	34.015.775	37.342.406

32 Årets overskud er overført til arbejdskapitalen.

Resultatopgørelse

33 Boligorganisationens nettoadministrationsudgift, der udgør DKK 4.737, er opkrævet med DKK 4.503 pr. lejemålsenhed, mod sidste års nettoadministrationsudgifter på DKK 4.553 og opkrævet med DKK 4.425 pr. lejemålsenhed.

Byggesagshonorar

34 Det samlede byggesagshonorar på nybyggeri og renoveringssager kan specificeres således (DKK):

	2019
Timeforbrug i afdeling 4 og 5, helhedsplan	1.606.752
Timeforbrug i afdeling 1, 2, 4 og 5, renovering	210.748
Afdeling 29, nybyggeri	238.641
	<u>2.056.141</u>
Afdeling 29, nybyggeri, bestyrelsesshonorar	15.337
Afdeling 32, nybyggeri, bestyrelsesshonorar	28.231
	<u>43.568</u>

Balance

Administrationsbygning

35 Det skal bemærkes, at bygningen på Gudrunsvej 10 A ikke længere anvendes som boligorganisationens administrationsbygning, men har været anvendt af boligforeningens boligsociale medarbejdere. Vi har fået oplyst, at ejendommen p.t. står tom, da der er fundet skimmelsvamp i bygningen. Plan for bygningens fremtidige anvendelse afventer, at udviklingsplanen for området forhandles færdig med Aarhus Kommune.

36 Boligorganisationen påbegyndte opførsel af ny administrationsbygning i 2018, og i regnskabsåret er administrationsbygningen taget i brug. Pr. 31. december 2019 er der afholdt omkostninger for i alt DKK 59.017.160, som er indregnet på administrationsbygning som tilgang i året.

37 Det endelige byggregnskab er ikke helt afsluttet eller revideret, men det er ledelsens vurdering, at anskaffelsessummen vil være indenfor en ramme på DKK 63,5 mio. Der er i 2020 hjemtaget realkreditlån på DKK 48.580.000, og bestyrelsen har vedtaget, at restfinansieringen kan ske ved optagelse af lån i dispositionsfonden.

Andre anlægsaktiver

38 Andre anlægsaktiver, der udgør DKK 36.977.565 mod DKK 66.432.792 sidste år vedrører grunde i Tranbjerg og Hasselager samt a-conto afholdte omkostninger til øvrige projekter i form af udvikling af arealer i Hasselager mv. Sidste år indeholdt andre anlægsaktiver endvidere a-conto afholdte omkostninger til ny administrationsbygning.

39 Vi har i 2017 på vegne af boligorganisationen modtaget et bindende svar fra SKAT, der har bekræftet vores opfattelse af, at byggegrunde vil kunne sælges uden tillæg af moms.

Kapitalindskud – sideaktiviteter

40 Boligorganisationen har to sideaktivitetsafdelinger. Kapitalindskud specificeres således (DKK):

BB-Service	9.718.033
Afdeling 92, Indskud i andre virksomheder	<u>826.290</u>
Samlet kapitalindskud	<u>10.544.323</u>

Andre tilgodehavender

41 Andre tilgodehavender udgør DKK 1.225.017, hvoraf DKK 989.428 er tilgodehavende hos Aarhus Bolig vedrørende afregning 2019.

Likvide midler og værdipapirer

42 Likvide midler og værdipapirer er afstemt til kontoudtog og depotudskrifter fra pengeinstitutter. Værdipapirer er optaget til børskursen pr. 31. december 2019.

43 I boligorganisationen er opført en nominel værdipapirbeholdning på DKK 563.124.780. Kursværdi udgør pr. 31. december 2019 DKK 577.810.724. I beholdningen er fratrasket udtrækninger pr. 1. januar 2020. Beholdningen er fordelt på 4 depoter. Den bogførte beholdning er afstemt til eksterne beholdningsoversigter pr. 31. december 2019.

44 Likvide midler og værdipapirer mv., der for 2019 udgør i alt DKK 652.936.285 mod DKK 701.505.326 for 2018, skal blandt andet dække:

	2019
Likvide midler og værdipapirer mv.	<u>652.936.285</u>
Dispositionsfonden, disponibel del	34.015.775
Boligorganisationens kortfristede gældsforpligtigelser	25.916.807
Heraf ikke indtægtsført byggesagshonorar, jf. afsnit 22	-3.905.000
Mellemregning med afdelinger	653.638.835
Mellemregning med afdelinger under opførsel (nybyggeri)	3.526.871
Udlån til afdelinger under opførelse (nybyggeri)	-13.522.155
Øvrige omsætningsaktiver med fradrag af likvide midler og værdipapirer mv.	<u>-1.408.859</u>
	<u>698.262.314</u>

45 Pr. 31.december 2019 er der således en underdækning på DKK 45,3 mio. mod en underdækning på DKK 12,2 mio. i 2018.

46 Udlån til afdelinger under opførelse (nybyggeri), konto 722 i alt DKK 13,5 mio. vedrører i det væsentlige afd. 29, Valdemarsgade med DKK 5,2 mio. og afd. 27, Tranbjerg med DKK 8,1 mio.

47 Idet der skal være økonomisk uafhængighed imellem afdelingerne, må afdelinger under opførelse ikke låne af afdelingsmidler med mindre, der er stillet betryggende sikkerhed.

48 Boligorganisationen har i 2020 jf. afsnit 37 hjemtaget lån på DKK 48,6 mio. til finansiering af ny administrationsbygning. Lånet forventes snarest at blive udbetalt, hvorefter underdækningen vil være nedbragt.

Skyldige omkostninger

49 Skyldige omkostninger udgør DKK 7.329.979. I forbindelse med gennemgangen har vi påset, at heraf vedrører DKK 813.261 mellemregning med skræppebladet, renovaccentral og beboerrådgivning. Øvrige beløb vedrører i det væsentlige byggekreditorer og andre skyldige omkostninger.

Dispositionsfonden

50 Dispositionsfonden udgør DKK 65.163.023, jf. note til konto 803 i årsregnskabet. Der er udlånt midler til afdelingerne for DKK 382.152, samt finansiering af administrationsejendommen på DKK 2.217.247. Herudover er der indestående i Landsbyggefonden på DKK 28.547.849, og den disponible del af dispositionsfonden udgør således DKK 34.015.775.

51 Den disponible del af dispositionsfonden udgør DKK 34.015.775 eller ca. DKK 6.559 pr. lejemålsenhed. Afdelingerne skal fortsætte med at henlægge til dispositionsfonden indtil den disponible del af dispositionsfonden som helhed udgør DKK 5.763 pr. lejemålsenhed (2019-sats). Idet den disponible del af dispositionsfonden overstiger dette beløb ved regnskabsårets start, er der i året ikke henlagt til dispositionsfonden.

52 I indeværende regnskabsår har dispositionsfonden givet DKK 8.487.825 i ydelsesstøtte til afdelingerne samt dækket tab ved lejeledighed og fraflytning på hhv. DKK 2.015.002 og DKK 3.357.969.

53 I forbindelse med igangværende helhedsplaner, der støttes af Landsbyggefonden, er det normalt et vilkår, at boligorganisationens dispositionsfond yder støtte til de pågældende afdelinger i en årrække. Fremover kan der derfor forventes væsentlige træk på midlerne i dispositionsfonden.

54 Administrationen har udarbejdet oversigt over de forventede indbetalinger til og udbetalinger fra dispositionsfonden for de kommende 20 år.

Forrentning

55 Reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 50, kræver, at afdelingsmidler skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de fællesforvaltede midler. Selskabet har i regnskabsåret opnået en netto forrentning på DKK 8.568.068, primært grundet renter på obligationsbeholdningerne. Boligorganisationen har, i henhold til ovennævnte regler, forrentet afdelingernes mellemregninger med 0,80 %.

Afdelingerne

Afdelingernes resultater

56 Årets resultat og den akkumulerede resultatkonto specificeres således (DKK):

		Resultatkonto
		i alt pr.
		31/12 2019
	Årets resultat	
1	Hans Brogesparken	453.605
2	Søvangen	435.412
3	Skovgårdsparken	-538.854
4	Gellerupparken	1.015.498
5	Toveshøj	942.557
6	Holmstrup	521.754
7	Hasselhøj	195.490
8	Drejergården	34.695
10	Rødlundparken	875.098
11	Odinsgården	266.881
12	Thorsbjerg	346.954
14	Borumtoften	15.864
15	Hasselengen	167.836
16	Voldbækhave	105.290
17	Højriisparken	64.600
18	Lyngby	6.038
19	Bronzealdervænget	213.347
21	Hasselager	114.885
22	Sonnesgården	201.774
23	Skovhøj 23	116.976
24	Skovhøj 24	109.729
25	Østergårdsparken	3.874
26	Kildeagervej	114.066
30	Pilevangen	3.306
31	Havnehusene	-20.909
		5.765.766
		23.173.053

57 Afdelingerne har i 2019 generelt opnået pæne overskud på driften, hvilket i et vist omfang kan henføres til en forretning af afdelingernes midler, der overstiger de budgetterede renteindtægter.

58 Afdelingernes overskud anvendes til afvikling af opsamlet underskud eller afvikling af eventuel underfinansiering på kollektive forbedringsarbejder. Overskud herudover opsamles på konto 407 – ”Opsamlet resultat” og indtægtsføres over 3 år.

59 Vi har påset, at tidligere års resultater bliver afviklet i løbet af 1-3 år.

Afdelingernes henlæggelser

60 Afdelingernes henlæggelser specificeres således (DKK):

Konto 401-406 - Afdelingernes henlæggelser

Afdeling	Lejemålsenheder	Etageareal kvm	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelse (401)		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402, 403 og 404)		Tab ved fraflytning (konto 405)		Andre henlæggelser (konto 406)	
			DKK	DKK pr. m2	DKK	DKK pr. lejlighed	DKK	DKK pr. lejemålsenhed	DKK	Henlæggelser i alt - DKK
1	134	11.196	21.841.883	1.951	675.251	5.722	180.622	1.348		22.697.756
2	496	35.915	61.563.572	1.714	7.479.044	16.845	511.026	1.030		69.553.642
3	454	30.187	46.708.745	1.547	6.194.564	14.339	90.653	200	6.089.774	59.083.736
4	1.456	127.630	267.694.256	2.097	17.034.413	11.829	0	0	101.967.365	386.696.034
5	635	50.781	71.435.260	1.407	1.619.577	2.625	0	0	84.144.089	157.198.925
6	407	32.526	33.689.451	1.036	5.627.284	13.998	156.899	386		39.473.634
7	101	7.000	9.304.425	1.329	1.643.707	16.274	64.943	643		11.013.075
8	66	3.801	6.182.852	1.627	40.241	610	22.174	336		6.245.266
10	233	16.501	25.286.627	1.532	3.597.827	15.441	750	3		28.885.204
11	103	7.473	11.488.132	1.537	544.817	5.289	22.526	219		12.055.475
12	143	9.742	6.164.478	633	2.778.797	19.432	92.576	647		9.035.851
14	6	418	764.951	1.830	101.290	16.882	7.824	1.304		874.065
15	136	9.140	15.464.581	1.692	1.911.604	14.056	56.382	415		17.432.568
16	28	2.074	3.351.598	1.616	685.122	24.469	37.157	1.327		4.073.877
17	21	1.554	4.385.812	2.822	701.023	33.382	60.574	2.884		5.147.408
18	4	312	523.007	1.676	63.683	15.921	5.470	1.368		592.160
19	128	4.884	10.871.455	2.226	1.346.782	10.522	92.861	725		12.311.098
21	22	1.716	1.711.206	997	216.096	9.823	8.982	408		1.936.284
22	95	8.062	7.854.331	974	2.349.548	24.732	13.866	146		10.217.746
23	64	5.181	7.440.789	1.436	1.478.454	23.101	54.837	857		8.974.079
24	80	6.219	14.151.920	2.276	1.571.165	19.640	31.901	399		15.754.986
25	60	6.294	2.372.437	377	837.300	13.955	77.109	1.285		3.286.846
26	75	7.560	3.097.321	410	1.012.728	13.503	25.047	334	1.443.870	5.578.966
30	43	4.369	2.608.003	597	904.283	21.030	75.997	1.767		3.588.283
31	196	13.189	3.769.998	286	1.428.761	7.560	197.001	1.005		5.395.760
I alt	5.186	403.724	639.727.089	1.585	61.843.363	12.246	1.887.178	364	193.645.098	897.102.727

61 Den gennemsnitlige henlæggelse på konto 401 andrager DKK 1.585 pr. m².

62 I forbindelse med vores revision af årsregnskabet 2019 har vi sammenholdt henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse med vedligeholdelsesbudgetterne. Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Ungdomsboligbidrag

63 Brabrand Boligforening deltager i Kollegiekontoret, der står for anvisning i forbindelse med ungdomsboliger. Som beskrevet tidligere år, er det i Aarhus Kommune vedtaget, at man kan flytte ind i ungdomsboliger i op til ½ år før studiestart. I lighed med tidligere, gør vi opmærksom på, at afdelingen i henhold til Udbetaling Danmarks retningslinjer først modtager ungdomsboligbidrag fra faktisk studiestart.

Afdeling 4 – Gellerupparken skyldige omkostninger

64 Skyldige omkostninger indeholder et beløb på DKK 4.180.181, der vedrører erstatning på den nedbrændte institution Viben. Det er over for os oplyst, at der fortsat ikke er nogen afklaring af, hvad erstatningen skal anvendes til.

Helhedsplan 45

65 Der er pr. 31. december 2019 iværksat flere delprojekter under helhedsplanen, hvortil der er anvendt i alt DKK 541,1 mio. Udgifterne er foreløbig finansieret med den modtagne driftsstøtte og huslejestøtte fra Landsbyggefonden samt en byggekredit på DKK 187,5 mio og realkreditlån på 251,2 mio. Landsbyggefonden har i mødereferater godkendt, at midlerne henlagt på reguleringskonti anvendes som likviditet i renoveringssagerne. For de 2 afdelinger henstår der i alt DKK 184,6 mio. på reguleringskonti. Vi har ved stikprøver set dokumentation for tilgangen i årets løb.

Udviklingsomkostninger i afdeling 4 og 5

66 Pr. 31. december 2019 er der flere igangværende projekter ud over den egentlige helhedsplan omtalt ovenfor. Byggemodnings- og projektudviklingsomkostninger bogføres i særskilte projektrengnskaber. De samlede afholdte omkostninger i afdeling 4 og 5 udgør pr. 31. december 2019 DKK 49,7 mio.

67 Afdeling 4 har tidligere afhændet byggegrunde til en samlet salgssum på 94,2 mio. Provenuet fra grundsalg indgår i finansieringsskitserne for helhedsplanen fra Landsbyggefonden og skal derfor ikke indbetales til Landsdispositionsfonden. Nettoprovenuet er opgjort til DKK 70,7 mio., hvoraf DKK 43,3 mio. er modregnet i de samlede renoveringsarbejder.

68 I afdeling 4 og 5 henstår udviklingsomkostningerne på konto 303 – ”Renoveringsarbejde” netto med DKK 20,1 mio. i afdeling 4 og netto med DKK 2,5 mio. i afdeling 5. Hertil kommer DKK 5,3 mio. som er indregnet i boligorganisationen under ”Andre anlægsaktiver” vedrørende boligorganisationens andel af grunde i området Gellerup og Toveshøj. Vi har ved stikprøver set dokumen-

tation for tilgangen i årets løb. Projektudgifterne forventes fortsat at blive dækket af tilskud og provenu ved salg af byggegrunde i forbindelse med helhedsplanen.

Afdeling 26 – Kildeagervej reguleringskonto

69 På reguleringskontoen, konto 406 er der primo henlagt besparelse på nettokapitaludgiften i forhold til budgetteret nettokapitaludgift svarende til DKK 1.443.870. Henlæggelsen er foretaget med henblik på at udjævne huslejen, da endelig finansiering af afdelingens anskaffelsessum ikke var på plads. Endelig finansiering er i henhold til aftale med tilsynet tilvejebragt i 2017, i forbindelse med de totaløkonomiske merinvesteringer er dokumenteret og endeligt opgjort. Vi er blevet oplyst, at beløbet forventes at skulle anvendes i forbindelse med de problemer, der er med varmekørsningen i afdelingen, og at der kan gå 1-2 år, før der er en afklaring herom.

Afdeling 31 – Havnehusene ejendommens anskaffelsessum

70 Ejendommens anskaffelsessum er opgjort til DKK 304.969.000 i henhold til revideret bygge-regnskab af 25. april 2018 indeholdende udstøttede arbejder for DKK 4.172.000 grundet merinvesteringer og overskridelser. Landsbyggefonden har givet tilsagn om, at de udstøttede arbejder i stedet kan tilgå afdelingens oprindelige anskaffelsessum og indgår som en tilgang i 2018.

71 På grund af overskridelse af arealgrænser ved opførelsen, har tilsynet besluttet, at den støt-teberettigede anskaffelsessum skal nedbringes forholdsmæssigt i forhold til de kvadratmeter, som ligger udover arealgrænserne. Finansieringen ved beboerindskud, kommunal grundkapital og realkreditlån skal justeres i overensstemmelse hermed.

72 I regnskabsåret er endelig finansieringsberettiget anskaffelsessum nedbragt til DKK 302.323.000 ved tilskud fra arbejdskapitalen på DKK 2.646.290. Der er fortsat en underfinansiering på DKK 1.340.600 pr. 31. december 2019. Underfinansiering kan i al væsentlighed henføres til manglende hjemtagelse af realkreditlån, da tilpasning heraf først er mulig i 2020. Regulering af beboerindskud sker i takt med udskiftning af lejere.

Sideaktivitetsafdeling - BB-Service

73 Afdelingen har i 2019 et overskud på DKK 396.870.

Byggebalancer for afdelinger under opførsel

74 Vi har revideret boligorganisationens byggebalancer for afdeling 27 Tranbjerg, afdeling 29 Valdemarsgade, afdeling 32 Kollegiet samt afdeling 33 Generationernes Hus.

75 I forbindelse med revisionen har vi afstemt mellemværender med pengeinstitutter og mellemregning med boligorganisationen samt gennemgået tilsagn, skema A og B.

76 Vores revision af byggebalancerne har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi gør opmærksom på, at byggebalancerne er foreløbige opgørelser af afholdte byggeomkostninger pr. 31.

december 2019. Når der foreligger endelige byggeregnskaber, vil disse blive revideret og forsynet med en revisionspåtegning.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

77 Vi har udover den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af regnskabet, og er udført efter Standarderne for Offentlig Revision.

78 Emner og områder, der foretages i rotation over en 5-årig periode, er valgt ud fra følgende væsentlighedsbetragtninger:

- Økonomisk væsentlighed
- Retlig væsentlighed (juridisk-kritisk revision)
- Samfundsmæssig/politisk væsentlighed (forvaltningsrevision)

Juridisk-kritisk revision

79 Den juridisk-kritisk revision har i år omfattet følgende emner:

- Gennemførelse af indkøb
- Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner
- Gennemførelse af salg (huslejeopkrævning)
- Gebyropkrævning sker med hjemmel i lovgivning
- Afgørelser om tildeling af tilskud og lign

80 Vi har gennemgået boligforeningens forretningsgange vedrørende indkøb og konstateret, at disse er betryggende. Derudover har vi stikprøvevis kontrolleret, at de gennemførte indkøb vedrører boligforeningens formål.

81 Vi har gennemgået boligforeningens forretningsgange vedrørende lønudbetaling og stikprøvevis kontrolleret, at der er sket korrekt lønudbetaling. Vi har desuden kontrolleret, at udbetalte bestyrelseshonorarer er i overensstemmelse med reglerne.

82 Ved revisionen har vi kontrolleret, at husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendt budget. Kontrollen har vi gennemført i forbindelse med finansiell analytisk revision af huslejeindtægter.

83 Ved revisionen har vi kontrolleret, at gebyrindtægter er opkrævet med hjemmel i lovgivningen.

84 Boligorganisationen har i årets løb tildelt tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapital. Ved revisionen har vi kontrolleret, at disse tilskud er godkendt af bestyrelsen.

Kommunal anvisning

85 Den kommunale anvisning har forrang for den interne oprykningsret i afdelingen. Den kommunale anvisning omfatter samtlige afdelinger og boliger med mindre tilsynet har godkendt andet i en konkret skriftlig aftale. Den kommunale anvisningsret omfatter således også +55 boliger og tilgængelighedsboliger.

86 Vi har ved stikprøve kontrolleret, at Aarhus Kommune får tilbudt:

- Hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig afdelingsvis.
- Hver 3. ledige 1-værelses familiebolig afdelingsvis.
- Hver 4. ledige familiebolig afdelingsvis (for øvrige familieboliger).

Aflønning af direktør

87 Vi har kontrolleret, at direktionen i boligforeningen aflønnes i overensstemmelse med den indgåede direktørkontrakt, og at vederlaget er korrekt medtaget i noten til årsregnskabet.

Konklusion på juridisk-kritisk revision

88 Vi er i forbindelse med udførelsen af juridisk-kritisk revision konstateret, at boligforeningen overholder lovgivningen på de nævnte områder.

Forvaltningsrevision

89 Reglerne om forvaltningsrevision indebærer, at vi skal foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens midler og drift.

90 Ved gennemførelse af forvaltningsrevisionen lægges til grund, at væsentlige og risikofyldte områder revideres over en årrække, men ikke nødvendigvis hvert år. Forvaltningsrevision udføres på afgrænsede områder ud fra væsentlighed og risiko, og ved forvaltningsrevisionen vurderes, om der ved forvaltningen af disse områder er taget skyldige økonomiske hensyn, herunder en vurdering af boligorganisationens økonomistyring, effektivitet, produktivitet og sparsommelighed, hvor:

- Økonomistyring er et udtryk for, at boligorganisationen har etableret forsvarlige procedurer til brug for den løbende økonomistyring, herunder at der løbende følges op på driftsbudgetter.
- Effektivitet er et udtryk for, i hvilket omfang man har nået de mål og udløst de virkninger, som var tilsigtet med den pågældende økonomiske ressourceanvendelse.
- Produktivitet er et udtryk for et optimalt forhold mellem ressourceanvendelsen og udnyttelsen.

- Sparsommelighed er et udtryk for, om goder og tjenesteydelser er erhvervet på en økonomisk hensigtsmæssig måde under hensyntagen til pris, kvalitet, kvantitet osv.

91 Specifikt har vi vurderet, hvorvidt boligorganisationen i tilstrækkelig grad har fokus på områder, hvor der er grundlag for forbedring af forvaltningen (målsætninger), og hvor der vil kunne opnås en forbedret sparsommelighed.

92 Ved gennemførelsen af forvaltningsrevisionen har vi i år valgt følgende emner:

- Mål- og resultatstyring
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter
- Styring af offentlige tilskudsordninger (modtagne tilskud)

Mål- og resultatstyring

93 Vurderingen af effektiviteten omfatter en stillingtagen til, hvorvidt boligforeningen når sine opstillede mål sat i forhold til de anvendte ressourcer.

94 Ledelsen har oplyst, at boligforeningen agerer effektivt, og har vedtaget overordnede strategier samt indsatsområder for 2016-20. Der har været indledende drøftelser i ledergruppen om strategi med henblik på at fremlægge et oplæg til strategi 2020-24 for foreningsbestyrelsen. Der lægges fortsat op til de samme visioner, som var grundlag for strategi 2016-2020, hvilket er professionel og serviceorienteret samt udviklingsbaseret.

95 Som en del af strategien er der udarbejdet målsætninger for 2019-2021 og handlingsplaner, som gør det muligt fremadrettet at evaluere på fremdriften.

96 Som et led i arbejdet med forvaltningsrevision, udarbejder boligforeningen et hæfte "Året der gik i tal og statistik – Forvaltningsrevision" hvert år, hvor året beskrives med tal og statistik. I hæftet for 2019 er en lang række områder analyseret med angivelse af forskellige tal og statistikker og med angivelse af, hvilke indsatser boligforeningen vil gøre på de analyserede områder

97 Evalueringer er en løbende proces for boligforeningen. Ledelsen foretager løbende en måling på fremdriften af strategien og målsætningerne, som viser, at en lang række planlagte initiativer er implementeret. Dette fremgår blandt andet af boligforeningens hæfte for "Året der gik" og bestyrelsesmødereferater.

98 Vi har gennemgået og vurderet boligforeningens overordnede strategier, indsatser og evalueringer ifølge "Året der gik" og bestyrelsesmødereferaterne, og vi har ingen bemærkninger hertil.

99 Boligforeningen har i 2019 modtaget benchmarkanalyse for afdelingerne på grundlag af BL's model herfor. Med udgangspunkt i regnskabstal for 2018 vurderes de enkelte afdelingers effektiviseringspotentiale i analysen.

100 For at brugeren af benchmarkanalysen skal få et overblik over, hvor langt de enkelte afdelinger er med effektivisering, har man gradueret afdelingerne med rødt, gult og grønt lys. Hvor afdelinger med et grønt lys indikerer, at afdelingen har et begrænset effektiviserings-potentiale, så indikerer et rødt lys, at afdelingen har et større effektiviseringspotentiale.

101 Det er vores opfattelse, at benchmarkanalysen er et velegnet redskab til at identificere afdelinger med størst effektiviseringsmuligheder og dermed besparelspotentiale, samt til at vurdere udviklingen i afdelingerne over tid.

102 Ifølge analysen er afdelingernes gennemsnitlige effektivitet på 75 %, hvilket er over Region Midtjyllands gennemsnit på 74 %. I 2018 var afdelingernes gennemsnitlige effektivitet på 77 % mod Region Midtjyllands gennemsnit på 79 %.

103 Analysen indikerer, at det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti i analysen er på DKK 29 mio. sammenlignet med regionens praksis. Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i boligforeningen øget deres effektivitet med 6 % i gennemsnit. Tilsvarende er den gennemsnitlige stigning i Region Midtjylland på 7 %.

104 Vi har ved gennemgang af benchmarkanalysen konstateret, at fem af Brabrand Boligforenings afdelinger har fået et rødt lys, og således kræver boligforeningens primære opmærksomhed. Udgifterne i de afdelinger er på alle de medtagne konti mere end 30 % højere end bedste praksis for regionen i 2018. Det vedrører følgende afdelinger:

- Afdeling 1, Hans Brogesparken (LBF afd. 1)
- Afdeling 17, Højriisparken (LBF afd. 17)
- Afdeling 21, Hasselager (LBF afd. 21)
- Afdeling 23, Skovhøj (LBF afd. 33)
- Afdeling 26, Hasselager (LBF afd. 37)

105 Det er kun afdeling 6 Holmstrup, som har grønt lys, hvilket er i lighed med sidste år. Afdelingen har derfor begrænset effektiviseringspotentiale, da den er blandt regionens billigste. De resterende afdelinger har fået et gul lys, som betyder, at deres udgifter er mellem 10 % til 30 % højere end bedste praksis for regionen. De har dermed effektiviseringspotentiale om end det ikke er i samme omfang som afdelingerne med rødt lys.

106 Analysen sammenligner på flere konti, og udgiftsfordelingen for afdelingerne minder i nogen grad om de øvrige afdelinger i Region Midtjylland. Dog har afdelingerne gennemsnitlig højere udgifter på især konto for administration (konto 112.1), almindelig vedligeholdelse (konto 115) og istandsættelse ved fraflytning (konto 117) end sammenlignet med øvrige afdelinger i Region Midtjylland.

107 Vi har fået oplyst, at konto 117 som forventet ligger over benchmark, da der har været et efterslæb fra tidligere år på at istandsætte boligerne ved fraflytning i afdelinger med B-ordning.

Konto 117 forventes også at være højere i 2020 og 2021. I 2018 er der i afdelinger med A-ordning udgiftsført omkostninger til at gennemføre udbud, hvilket også har medvirket til en højere udgift.

108 Fra 2019 er der indgået rammeaftale for afdelinger med A-ordning, og det forventes, at der kan opnås en besparelse på den normale istandsættelse. Ifølge boligforeningens egne analyser er de gennemsnitlige istandsættelsesudgifter ved fraflytning på DKK 28 pr. m² i 2019, hvilket er et fald på DKK 5 pr. m² i forhold til 2018.

109 Vi har noteret os, at direktionen i januar 2018 har udarbejdet et statusnotat omkring effektivisering i Brabrand Boligforening. Heraf fremgår, at der arbejdes videre med handlingsnotat, så områder med effektiviseringer igangsættes.

110 Udnyttelse af stordriftsfordele ved samlede udbud og indkøb er et væsentligt indsatsområde for boligforeningen. Hensigten er at samle udbud og indkøb for hele boligforeningen, og herved opnå stordriftsfordele i form af lavere priser på indkøbte varer og ydelser. Ledelsen har i samarbejde med bestyrelsen i 2019 truffet beslutning om, at alle væsentlige håndværksydelser i afdelingerne skal udbydes inden sommer 2021. Status herpå medtages løbende på bestyrelsesmøder.

111 Konkrete tiltag i 2019 er anvendelse af robotplæneklippere i afdeling 6, 15 og 19, hvilket har vist en besparelse i afdelingerne på 23 – 37 %. Der arbejdes på etablering af robotplæneklippere i flere afdelinger. Herudover er der indgået serviceaftale om prisen på det lovpligtige eftersyn af elevator, hvilket har resulteret i en besparelse på 18 %. Resultaterne er gengivet i ”Året der gik”.

112 Ledelsen arbejder endvidere med konkretisering af en ændret driftsmodel, hvor henholdsvis det grønne område og maskinområdet udskilles samtidig med, at man fastholder en vis organisering med drifts-/servicecentre.

113 Servicechefen og den tekniske chef har 2019 afholdt møder med de enkelte afdelingsbestyrelser, hvor alle driftens opgaver i den enkelte afdeling er gennemgået. Hensigten er forventningsafstemning og synliggørelse af, hvad afdelingerne får for pengene, og hvad der er muligt inden for den givne økonomi og medarbejderstab.

114 Vi har i forbindelse med vores revision forespurgt ledelsen, om der i regnskabsåret har været udført tilfredsundersøgelser, hvilket ikke er tilfældet udover APV-undersøgelse blandt administrationens medarbejdere.

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

115 Vurdering af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter som led i forvaltningsrevisionen kan sammenfattes til at være en undersøgelse af, om boligforeningens budgetstyring af flerårige investeringsprojekter er rettet mod at sikre en sparsommelig, produktion og effektiv anvendelse af ressourcerne, og om det er muligt at følge op på dette.

116 Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter omfatter bl.a. undersøgelse af, om boligforeningen løbende følger op på drifts- og likviditetsbudgetter med henblik på at kunne

prioritere mellem aktiviteterne og sikre tilpasningsmulighederne ved ændringer i behovet, og om ledelsen løbende måler produktivitsudviklingen eller gennemfører analyser af, om ressourcerne står mål med produktionens omfang.

117 Vi har drøftet boligforenings overordnede budget- og byggesagsstyring med administrationschefen og de tilknyttede økonomimedarbejderne. Der arbejdes på videreudvikling af processer og forretningsgange for budget- og byggesagsstyring, som skal sikre styring af nybyggeri, renovering og helhedsplaner sker effektivt. Det forventes, at implementeringen færdiggøres i regnskabsåret 2020.

118 På baggrund af drøftelser om boligforenings nuværende og planlagte tiltag på området vores opfattelse, at ledelsen løbende har fokus på en god budgetstyring af flerårige investeringsprojekter. Vi vurderer ligeledes, at budgetstyringen er baseret på et pålideligt grundlag, som kan danne grundlaget for den løbende budgetopfølgning på området.

Styring af offentlige tilskudsordninger (modtagne tilskud)

119 Vi skal i forbindelse med vores revision vurdere den ledelsesmæssige styring af væsentlige offentlige tilskudsordninger. Dette omfatter blandt andet en vurdering af, om ledelsen sikrer, at tildelte offentlige tilskud anvendes til det givne formål, at der er taget skyldige økonomiske hensyn og at særlige betingelser, givet i forbindelse med tilskuddet overholdes.

120 Offentlige tilskudsordningerne anses i al væsentlighed for støtteordninger fra Landsbygefonden i form af kapitaltilførsel, renoveringsstøtte, huslejestøtte, driftslån og lign.

121 Ledelsen er bekendt med boligforeningens væsentlige støtteordninger, og tilsigter at gældende retningslinjer løbende opfyldes. Effekten af tildelte midler samt betingelser forbundet med støtteordningerne er indregnet i budgetter og regnskaber for afdelinger og hovedforeningen.

122 På baggrund af vores drøftelser, er det vores opfattelse, at ledelsen har tilstrækkeligt grundlag for styring af støtteordningerne.

Konklusion på forvaltningsrevision

123 På baggrund af vores undersøgelser samt revisionen af årsregnskabet vurderer vi, at boligforeningen arbejder sparsommeligt, produktivt og effektivt, samt har udvist skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de økonomiske midler. Det er desuden vores opfattelse, at økonomistyringen i boligforeningen er tilfredsstillende og overholder gældende regler og lovgivning.

Lovpligtige fortegnelser m.m.

124 I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.

Begivenheder indtruffet efter balancedagen

125 Til sikring af at væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er præsenteret korrekt i årsregnskabet, har ledelsen gennemgået og vurderet begivenheder indtruffet efter balancedagen.

126 Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som påvirker årsregnskabet, og som ikke er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.

Andre ydelser

127 Vi har i årets løb assisteret med følgende opgaver:

- Attestation af indberetning af regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden (BORIS)
- Attestation af indberetning af låneoplysninger til Landsbyggefonden (LUIS).
- Attestation af indberetning af oplysninger til brug for udbetaling af ungdomsboligbidrag i afdeling 19 og 31.
- Revision af forskellige boligsociale projekter
- Afklaring af forskellige regnskabsmæssige problemstillinger
- Finansiering af ny administrationsejendom
- Revision af renoveringssager, nybyggeri og reguleringskonti i forbindelse med støttesager

Afslutning

128 I forbindelse med revisionens afslutning indhenter vi fra direktør Keld Lauersen og administrationschef Susanne Witting underskrift på en regnskabserklæring omhandlende regnskabsafleggelsen og fuldstændigheden af såvel regnskabsmateriale samt øvrige informationer, der kan have indvirkning på regnskabet.

129 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 24. februar 2020 er genemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i årsregnskabet.

130 Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskabet.

132 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

Aarhus, den 14. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Nielsson
statsautoriseret revisor

Per Sørensen
statsautoriseret revisor

Siderne 107 – 126 er behandlet på bestyrelsesmødet den 14. maj 2020

Keld Albrechtsen
formand

Erik Bløcher
næstformand

Peter Iversen

Helle H. M. Hansen

Christina Madsen

Abdinasir Jama Mohamed

Mathias Ottesen Nielsen

Administrerende direktør

Keld Laursen