



AlmenBo Aarhus

Revisors rapportering af 24. april 2024 vedrørende revision af årsregnskaberne for 2023

Indholdsfortegnelse

1. Indledning

2. Bemærkninger og anbefalinger

3. Revision af årsregnskaberne for 2023

4. Boligorganisationen - kommentarer til årsregnskab

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

7. Afslutning

8. Bestyrelsens underskrift

Symbolforklaring

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for AlmenBo Aarhus for 2023, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne (1-53)
- Sideaktivitetsafdelinger (95,96 og 98)
- Byggebaltancer 54 og 55.

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	267.392	-2.724.440
Aktiver	352.630.824	326.887.634
Arbejdskapital	15.054.092	14.807.148
Arbejdskapital, disponibel del	14.614.008	14.367.064
Dispositionsfond	69.966.270	67.399.850
Dispositionsfond, disponibel del	28.853.654	26.965.758

Årets resultat overføres til arbejdskapitalen.



2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Finansiell revision	Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne - med undtagelse for afdeling 54 - Tåstrupvej 125, Harlev og afdeling 55 - Harlev.	Det henvises til bemærkningerne i afsnit 3	
	Årsregnskaberne for afdeling 54 - Tåstrupvej 125, Harlev og afdeling 55 - Harlev vil vi forsyne med en revisionspåtegning med forbehold, da der endnu ikke foreligger et aflagt og revideret byggeregnskab.	Der henvises til bemærkningerne i afsnit 3 og 5.3.	
Juridisk-kritisk og Forvaltningsrevision	Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse	Der henvises til bemærkningerne i afsnit 6.	
Ledelsesberetning	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.	Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.	

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Spørgeskema	Revisionen ikke givet anledning til bemærkninger.	Der er svaret "Ja" til enkelte spørgsmål.	<input type="checkbox"/>
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.		<input type="checkbox"/>
Likviditet	Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens likvide midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	Der henvises til beregningen i afsnit 4.2.	<input type="checkbox"/>

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Engagementsforespørgsel	Vi har indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens bankforbindelser. Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger eller anbefalinger.		
Afdelinger med underfinansiering	<p>Ved revisionen af afdelingsregnskaberne er vi stødt på afdelinger med underfinansiering som følge af:</p> <ul style="list-style-type: none">• Igangværende forbedringsarbejder• Individuelle moderniseringer. <p>Underfinansieringerne er midlertidigt finansieret via mellemregning med boligorganisationen.</p>	Vores gennemgang af afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder m.fl. har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.	

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Midlertidigt delvist illikvide henlæggelser	15 afdelinger har delvist illikvide henlæggelser primært som følge af underfinansierede forbedringsarbejder.	<p>Ledelsen har over for os oplyst, at boligorganisationen kan indestå for sikkerheden i forhold til den manglende likviditet, samt at afdelingernes illikviditet primært vil blive dækket ved efterfølgende lånoptagning ved afslutning af de igangværende forbedringsarbejder.</p> <p>Vores gennemgang har ikke givet anledning til anbefalinger eller bemærkninger.</p>







2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)




<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Forretningsgangsbeskrivelser	Vi har konstateret, at boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for flere væsentlige områder, jf. afsnit 6.3.2		
Løbende revision	<p>Vi har som led i vores løbende revision for 2023 foretaget revision af forretningsgangene for indkøbs- og kreditorområdet</p> <p>Vores observationer og anbefalinger herom er anført i et observations-, risiko- og anbefalings-skema, der er fremsendt til den daglige ledelse i form af et managementletter.</p>	Vi skal bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området, ligesom det bemærkes, at vi i forbindelse med vores revision ikke har konstateret betydelige mangler i de interne kontroller på området	

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

Titel	Bemærkninger	Anbefaling/uddybende bemærkninger
Forespørgsler om besvigelser	<p>Vi skal indhente udtalelser fra den daglige ledelse og bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser.</p> <p>Bestyrelsen og daglig ledelse har over for os oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i boligorganisationens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.</p>	
Moms, lønsumsafgift og skatter	<p>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.</p>	



2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Ledelsens regnskaberklæring	Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskaberklæring over for os.	
Ikke-korrigerede fejlinformationer	Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.	
Revisionens formål, omfang og udførelse m.v.	I vores aftalegrundlag af den 12. september 2022 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse, ledelse og revisor beskrevet. Vi henviser hertil, ligesom vi anbefaler at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.	

3. Revision af årsregnskaberne for 2023

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2023. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi (med undtagelse af nedenstående) forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke reviderede budgettal.

Årsregnskaberne for afdeling 54 - Tåstrupvej 125, Harlev og afdeling 55 - Harlev vil vi forsyne med en revisionspåtegning med forbehold, da der endnu ikke foreligger et aflagt og revideret byggeregnskab.

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

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 15. juni 2023. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 28. februar 2024.

Som et led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrol foranstaltninger 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.

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 revisionsrapportering, 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. Revision af årsregnskaberne for 2023

3.1 Tilsynets krav til revisionsrapporteringen

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.



4. Boligorganisationen - kommentarer til årsregnskab

4.1 Nøgletal

	2023	2022	2021
Antal lejemålsenheder	3.689	3.689	3.689
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	18.274.729	18.619.397	17.413.798
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.354	4.253	3.936
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.200	4.080	4.080
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	264	-533	-98
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, %	1,75	0,52	-2,01
Kursregulering, % *	3,83	-10,31	
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	7.822	7.310	6.740
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	3.962	3.895	4.629

*) 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. Boligorganisationen - kommentarer til årsregnskab (fortsat)

4.2 Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	303.838.221
Kortfristet gæld	257.573.839
	46.264.382
Dispositionsfondens disponible del	28.853.654
Overskydende likviditet	17.410.728

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 725 - Debitorer

I posten er indeholdt kr. 2.146.383 vedrørende mellemregning med Kultur- og Aktivitetshuset Kappelvænget, som pr. 31. december 2022 udgjorde kr. 2.108.399.

Konto 803 - Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2023 kr. 7.822 pr. lejemålsenhed, hvilket er over grænsen for indbetaling fra afdelingerne. Årets anvendte midler fra fonden, i alt kr. 5.363.751, fremgår af årsregnskabets note til konto 541 - Ekstraordinære udgifter.

Dispositionsfondens dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed er faldet fra kr. 498.681 i 2022 til kr. 372.454 i 2023. Tilskud til afdelingernes tab ved fraflytning er steget fra kr. 652.868 i 2022 år til kr. 857.303 i 2023.

Konto 805 - Arbejdskapital

Der er fra arbejdskapitalen ydet tilskud på kr. 20.448 vedrørende underskudsdekning i sideaktivitetsafdeling 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.	29.781		-222.809
2 Vestre Ringgade 228 - 236		156.064	-264.275
3 Paludan Müllersvej 89-101	128.873		269.495
4 Nordborggade 30-32		8.069	46.888
5 Jævndøgnsvej 2-42, Vorregårds Alle 128-132	36.858		143.656
6 Silkeborgvej 140, 148, 150	51.269		144.035
7 Illerupvej 2-42, Fyrkatvej 2-16 m.fl.		49.334	-267.111
8 Holme Møllevej 26-56	127.846		195.396
9 Kirkedammen 10-24, 31-47	158.311		260.473
10 Åbenrågade 1-19	166.063		388.227
11 Neptunvej 40-72	32.910		188.927
12 Neptunvej 74-82 og 91-101	174.676		493.055
13 Neptunvej 41-89	337.249		935.157
14 Frydenlund - Spættevej 1-35 m.fl.	720.564		1.619.221
15 Frydenlunds Alle 21-57, Musvågevej	813.123		2.475.424
16 Græsvangen 101-283	480.372		1.318.868
17 Kløvervangen 31-31A		293.718	223.236
18 Græsvangen 125-127	15.247		26.320
19 Rydevænget 1-47	175.569		2.277.357
20 Vestergade 26-30	29.611		142.280
21 Rydevænget 51-53	7.888		20.094
22 Fjældevangen 60-104	101.917		1.024.944
23 Fjældevangen 52-58	23.294		56.716
24 Bødker Balles Gård	83.388		153.822
25 Skelagervej 2-46	231.195		497.226
26 Skelagervej 120-164	353.642		805.661

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat (Negative beløb = underskud) (konto 407)
27 Skelagervej 48-118	91.461		260.883
28 Rydevænget 49		6.595	6.329
29 Sabro Vænge 5-57	118.484		245.996
30 Rundhøj Alle 76 A-H	14.622		42.893
31 Hjemmagerparken 412-546, Løgten	161.553		310.797
32 Engskovbakken 2-142 & 1-175	421.260		644.398
33 Vistoftparken 1-139, 102-106	106.455		644.321
34 Holme Møllevej 90-102	11.393		36.679
35 Skejbytoften 186-228	123.809		345.936
36 Ladefogedvej 250-292	114.603		522.913
37 Ladefogedvej 2-84	140.657		383.277
38 Tousvej 91	27.268		54.600
39 Ranunkelvej 241-323	185.101		566.566
40 Kløvermarksvej 9		9.898	-42.250
41 Torpevænget 5A-32E	98.359		172.910
42 Højagerparken 1-67	132.060		319.578
43 Ladefogedvej 55-129 B	133.902		276.052
44 Ranunkelvej 45-95	118.893		327.251
45 Langørvej 72-114B	82.968		122.630
46 Herredsvej 60	86.589		216.364
47 Oldjordsvej 2-4	86.722		-38.075
48 Stationsvangen 7A-65	43.783		155.251
49 Engskovvænget 2A – 60	93.834		206.487
50 Lauritshøj 2 – 146	133.240		226.261
51 Åbenrågade 1-19		18.809	-9.204
52 Skødstrupbakken		24.211	-106.694
53 Sandkåsvej		309.630	-204.806
I alt	6.806.662	876.328	18.639.626

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

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 2025-2027.

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

Det bemærkes, at der således i 44 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.

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

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, 5, 13, 15, 17, 19, 25, 31, 32, 33, 35, 37, 39, 45 og 51.

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, idet der i 38 afdelinger er planlagt at bruge af årets henlæggelse, ligesom henlæggelserne i afdelingerne 7, 15, 17, 50, 51, 52 og 53 udgør under kr. 300 pr. m².

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

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

- Afdeling 53 kr. 133.009.

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

- Afdeling 11 kr. 63.875
- Afdeling 48 kr. 17.449

I nedenstående afdelinger har det været nødvendigt at udgiftsføre beløb som følge af utilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytninger:

- Afdeling 5 kr. 544
- Afdeling 43 kr. 782.

I henhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsens §§ 40 og 41 for dækning af tab ved fraflytninger skal tab udover kr. 357 pr. lejemålsenhed for 2023 dækkes af dispositionsfonden. Afdelingerne 3, 26, 29, 32, 33, 36, 38 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 2023, eller har for 2024 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 13 - Neptunvej 41-89

Konto 303 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang vedrører kr. 873.178 ombygning af afdelingens børnehave til familieboliger. Sagen er ifølge skema A indtil videre budgetteret til kr. 7.506.000, som skal finansieres som nybyggeri.

Afdeling 14 - Frydenlund

Konto 303 - Forbedringsarbejder mv.

Der er anvendt kr. 663.488 til et fælleskontor til afdeling 14 og 15. Projektets anskaffelsessum udgør kr. 663.488, som dækkes fuldt ud af dispositionsfonden.

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Afdeling 15 - Frydenlunds Allé 21-75 m.fl.

Konto 303 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang vedrører kr. 4.911.510 afdelingens solcelleprojekt. Arbejdet har en saldo på kr. 4.928.238 og er budgetteret til kr. 6.484.987. Der forventes et dispositionsfondstilskud på kr. 300.000 og resten af anskaffelsessummen skal finansieres af et kreditforeningslån.

Afdeling 17 - Kløvervangen 31

Konto 303 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 239.217 vedrører rådgiverhonorarer i forbindelse med projektering af en udvidelse af Plejehjemmet Kløvervangen. Der er pr. 31. december 2023 afholdt i alt kr. 916.579 til dette formål. Projektet forventes senere at blive udskilt til nybyggeri.

Afdeling 19 - Rydevænget 1-47

Konto 303 - Forbedringsarbejder m.v.

Af årets tilgang på kr. 1.273.525 vedrører kr. 1.193.101 renovering af varmtvandsanlæg i afdelingen. Der er pr. 31. december 2023 afholdt i alt kr. 7.906.978 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	<u>2.780.000</u>
	<u>9.780.000</u>

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.

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

Afdeling 25 - Skelagervej 2-46

Konto 303 - Forbedringsarbejder mv.

Årets tilgang netto kr. 1.111.110 vedrører afdelingens vinduesreovering. Projektet er afsluttet til kr. 4.588.389. Der er modtaget kr. 500.000 fra egen trækingsret, og resten er planlagt finansieret med henlæggelser. Vi skal bemærke, at egen trækingsret anvendes til forbedringsarbejder, mens henlæggelser bør anvendes til vedligeholdelsesarbejder.

Afdeling 30 - Rundhøj Allé 76 A-H

Gennemgang af tingbog

Vi skal bemærke, at Boligorganisationen Almenbo Aarhus, afdeling 13, er anført som adkomsthaver i tingbogen. Det er overfor os oplyst, at arbejdet med tinglysning af korrekt adkomsthaver er igangsat.

Afdeling 31 - Hjelmagerparken 412-546

Konto 203 - Tilskud fra boligorganisationen

Afdelingen har modtaget et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 50.000 til etablering af solceller. Merudgifterne for projektet dækkes af afdelingens henlæggelser.

Afdeling 32 - Engskovbakken 2-175

Konto 203 - Tilskud fra boligorganisationen

Afdelingen har modtaget et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 70.000 til etablering af solceller. Merudgifterne for projektet dækkes af afdelingens henlæggelser.

Afdeling 33 - Vistoftparken 1-139 og 102

Konto 303 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang kr. 505.737 vedrører afdelingens reovering af vandværk i jord. Projektet er budgetteret til kr. 820.000. Finansieringen er ikke endeligt planlagt endnu.

Konto 203 - Tilskud fra boligorganisationen

Afdelingen har modtaget et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 214.106 til dækning af en merudgift på ejendomsskat, idet afdelingens fradrag for forbedringer er udløbet.

Afdeling 51 - Åbenrågade 1-19

Konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er modtaget et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 300.000 til delvis dækning af afdelingens elevatorarbejder. Beløbet er modregnet direkte på konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne (fortsat)

5.3 Afdelinger under opførelse

Boligorganisationen har igangværende byggeri i afdeling 54 og 55.

Vi har forsynet årsregnskaberne for disse afdelinger med en revisionspåtegning med følgende forbehold:

”Ejendommens foreløbige anskaffelsessum kan ikke umiddelbart tages som udtryk for de pr. 31. december 2023 faktisk påløbne udgifter, ligesom indregnede forpligtelser kan afvige fra afdelingens faktiske forpligtelser pr. 31. december 2023, idet regnskabsposterne først kan opgøres endeligt, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.”

Afdeling 54 - Tåstrupvej 125, Harlev

Skema B har en anlægssum på t.kr. 112.261. Aarhus Kommune har godkendt skema B den 23. marts 2023, og byggeriet er påbegyndt.

Byggeriet omfatter 54 almene familieboliger.

Afdeling 55 - Harlev

Skema A har en anlægssum på t.kr. 78.098. Aarhus Kommune har godkendt skema A den 21. december 2023.

Byggeriet omfatter 34 almene familieboliger.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.1. Konklusion

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.

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.

6.2. 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.

6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået ledelsens arbejde med egenkontrollen i 2023. 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.

6.3.1. 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. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

6.4. 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:

	2020	2021	2022	2023
Juridisk-kritisk revision	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning	Tildeling af tilskud	Procedurer for udlejning og huslejeopkrævning	Indkøb og kreditorer
Forvaltningsrevision	Styring af indkøb og kreditorer	Styring af tilskudsordninger.	Mål- og resultatstyring	Styring af indkøb og kreditorer



6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende emner:

Juridisk-kritisk revision: Indkøb og kreditorer
Forvaltningsrevision: Styring af indkøb og kreditorer.

Indkøb og kreditorer

Revisionen har omfattet en gennemgang af de administrative procedurer på området samt stikprøvevis kontrol af underliggende dokumentation. Vi har konstateret, at der anvendes godkendelses-systemer for modtagne fakturaer, som både styrker de interne kontroller, men også bidrager til en sparsommelig adfærd i drift og administration. Der gøres brug af indgåede faste aftaler og rammeaftaler, og udbudsreglerne anvendes i forbindelse med byggesager. De udvalgte stikprøver har vist at den interne indkøbs-politik overholdes.

7. Afslutning

7.1 Assistance og rådgivning m.m.

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat til boligorganisationens årsregnskab for 2022 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

- Erklæring vedrørende endelig opgørelse af ungdomsboligbidrag
- Erklæring vedrørende egen trækingsret afdeling 25
- Attestation af den elektroniske indberetning af regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden
- Attestation af den elektroniske indberetning vedrørende lån til Landsbyggefonden
- Erklæring vedrørende midlertidig nedsættelse af huslejen

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

7.2. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

Vi har ikke bemærkninger udover, hvad der måtte fremgå af denne revisionsrapportering.

7.3. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

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 24. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702



8. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den 24. april 2024.

Chris Cully
formand

Vicky E. Jensen
næstformand

Jeppe R. Skov

Christina Søby

Kim Ribergaard

Birthe Blach

Alex Schmidt Jensen



Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til indholdsfortegnelse



Klik for oversigt



Klik for mere information



Rød farve: Bemærkninger af væsentlig karakter, som kan have betydning for vores revisionspåtegning



Gul farve: Bemærkninger, der kræver opmærksomhed, men som ikke har betydning for vores revisionspåtegning



Grøn farve: Ingen bemærkninger