

Hjørring Kommune  
Teknik og Miljø  
Att. Chefkonsulent Hans Paludan  
Springvandspladsen 5  
9800 Hjørring  
E-mail: hans.paludan@hjoerring.dk

28. februar 2017  
Vores ref. cmu

### **Bolig Hjørring - Redegørelse vedr. Økonomisk Analyse 2009 - 2015 (BAH rapport 004)**

I henhold til aftale skal vi hermed redegøre for en række af de udsagn, der er fremsat i rapporten "Økonomisk Analyse 2009 - 2015" fra Beboer Assistance Hjørring.

Forholdene vedrører de almene boligorganisationer, som administreres af Bolig Hjørring. Rapporten er dateret 20. november 2016, og er udarbejdet af Kit Jensen og Morten Fogh Jacobsen.

I de efterfølgende afsnit har vi anført forklaring til de påstande, der er rejst i rapporten. Nogle påstande bygger på antagelser og rapportskrivners skøn eller gæt, og kan vanskeligt besvares.

### **Rapportens konklusion**

BoligHjørring har, som oplyst i rapporten, pr. 31. december 2012 en gæld til Hjørring Boligselskab på 1.915.476 kr. I årsregnskabet for BoligHjørring for 2012 indgår beløbet i konto 821 med samme beløb og er anført i noten til regnskabsposten. Ved indlæsning i LBFs regnskabsdatabase er posten dog tekstet med "Mellemregning afd. 5" og ikke "Hjørring Boligselskab", som ellers anført i det godkendte regnskab. Forpligtelsen er beløbsmæssigt medtaget korrekt.

I årsregnskabet for 2014 for Boligforeningen AB fremgår der et tilgodehavende i afdelinger under opgørelse (konto 722) et tilgodehavende hos BoligHjørring på 2.395.954 kr. pr. 31. december 2014. Kontoen er tekstet forkert, idet der skulle være tekstet "Afdeling 4 Svanelundsbakken". Beløbet er korrekt indregnet og afstemt til byggesagen. Forkert tekst af linjen har medført forkert grundlag for forståelsen af sammenhængen i rapporten; men gældsforpligtelsen mangler dog ikke i årsregnskabet for 2014 for BoligHjørring.

Købet af administrationsbygningen Østergade 52A, Hjørring i 2008 er, som det fremgår af rapporten og årsregnskabet for 2008, midlertidigt finansieret af organisationerne - primært Bygge- og Boligforeningen af 1938.

I 2009 udbetales lån fra kreditforeningen og i 2010 overføres kortfristet gæld til andelshaverne til langfristet gæld, idet der ikke er kortfristet afdragsforpligtelse på lånene. Afregninger følger lånedokumenter, og gælden i årsregnskabet for 2010 er afstemt til terminkvitte-ringer eller gældsbreve. Der forekommer ikke sletning af ikke indfriet gæld.

BoligHjørrings aktiver er, som anført i rapporten, pr. 31. december 2009 opgjort til 13.128.447 kr., men egenkapitalen er i årsregnskabet pr. 31. december 2009 opgjort til 1.696.747 kr. Det er uklart, hvad rapportens definition af kapital på 9,5 mio. kr. omfatter.

Den samlede finansiering af investeringerne i bygninger og inventar i BoligHjørring fremgår af de aflagte årsregnskaber. Investeringerne er finansieret med de kapitalindskud og gældforpligtelser, der fremgår af årsregnskaberne.

Der er ingen lån, der optræder og forsvinder vilkårligt. Alle posteringer på lån følger afregninger, herunder låneoptagelser og afdrag på gæld samt bevægelser på øvrige mellemregningsforhold. Gældsforpligtelser og udlån mellem boligorganisationerne afstemmes løbende, og vi påser afstemning ved revisionen af årsregnskaberne.

Omkostninger til særlige projekter, der er vedtaget og udført i fællesskab mellem boligorganisationerne fordeles i henhold til gængse fordelingsnøgler. Vi er bekendt med, at der har verseret drøftelser omkring sådanne fordelinger, samt et tilfælde af en fejlkontering, som blev korrigeret. Herudover er fordeling af særlige omkostninger til afdelingerne foregået på basis af indgående aftaler og sædvanlig praksis i en almen boligorganisation.

Opgørelsen af uberettiget finansiering af boligselskaber på 8,3 mio. kr. giver i bedste fald ingen mening.

## Regnskabsanalyse 2009-2015

### *Drifts- og vedligeholdelsesplaner*

Opgaven med udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne skifter i 2012 fra ekstern leverandør til leverance fra BoligHjørring – for så vidt angår Hjørring Boligselskab, Hirtshals Boligforening og Boligselskabet Vesterlund. I 2014 skifter også Bygge- og Boligforeningen af 1938, Boligforeningen AB og Sindal Boligselskab. Opkrævning af honorar for D&V planer for 2012 sker først i regnskabsåret 2013, hvor der således sker opkrævning for 2012 og 2013 og dermed en kraftig stigning i indtægten.

BoligHjørring udvider driftsafdelingen i 2012 med henblik på at udføre flere opgaver i egen organisation. De øgede udgifter til driftsafdelingen finansieres bl.a. via særskilt opkrævning for udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner og ved forventet besparelse på indkøb af bygherrerådgivning i renoverings- og byggesager.

Omkostninger til D&V planer opkræves således som en separat ydelse i forhold til det hidtidige administrationsbidrag, og afdelingerne har også hidtil afholdt udgiften til ekstern leverandør. Fakturering for D&V planer sker på grundlag af et grundbeløb pr. afdeling og et tillæg pr. byggeafsnit og et tillæg pr. lejemålsenhed. Afregningsmodellen er godkendt af bestyrelsen i BoligHjørring og følger LBF's anvisning af metode.

Der må ikke foretages separat og ekstra opkrævning af ydelser, som BoligHjørring i forvejen får dækket af det ordinære administrationsbidrag. Det forhold kan beskrives ved sammenholdelse af udviklingen i det ordinære administrationsbidrag med udviklingen i personaleudgifter og ved sammenholdelse af udviklingen i personaleudgifter med udviklingen i den samlede opkrævning af administrationsbidrag og ydelser med D&V planer.

Udviklingen i det ordinære administrationsbidrag er følgende:

	2011	2012	2013	2014	2015
Administrationsbidrag.....	2.400	2.500	2.600	2.700	2.850
<i>Index.....</i>	<i>100</i>	<i>104</i>	<i>108</i>	<i>113</i>	<i>119</i>

Udviklingen i personaleomkostninger er følgende:

	2011	2012	2013	2014	2015
Personaleudgifter (tkr.) .....	7.128	7.204	8.377	8.987	9.077
<i>Index.....</i>	<i>100</i>	<i>101</i>	<i>118</i>	<i>126</i>	<i>127</i>

Udviklingen i BoligHjørnings samlede indtægter er følgende:

	2011	2012	2013	2014	2015
Samlede indtægter (tkr.).....	9.478	9.953	10.767	11.316	11.813
<i>Index.....</i>	<i>100</i>	<i>105</i>	<i>114</i>	<i>119</i>	<i>125</i>

Personaleudgifter stiger i 2013 og 2014, primært som følge af udvidelsen af driftsafdelingen.

Administrationsbidrag stiger med den i forvejen fastsatte budgettakst, og følger ikke index for udviklingen i personaleudgifter i 2013-2014.

Stigningen i de samlede indtægter, herunder indtægter fra D&V planer i 2013 og efterfølgende år, og indtægter fra byggesager, er lavere end stigningen i personaleomkostninger, og der opnås ikke dobbelt-dækning af lønudgifter i driftsafdelingen.

#### *Kontorhold og øvrige udgifter*

Kontorholdsudgifter (konto 513) indeholder: Kontingenter, kontorartikler, tidsskrifter, annoncer og markedsføring, drift og vedligeholdelse af kontormaskiner og it-udstyr, abonnementer og konsulentbistand til it-drift, gebyrer til bank og Nets, forsikringer, alarm, porto, telefoni, advokat, småanskaffelser til kontor og andet.

Størrelsen af omkostningen kan eksempelvis vurderes ved sammenholdelse med Landsgennemsnit for boligorganisationer af tilsvarende størrelse. Udtræk via LBF's regnskabsdatabase viser, at udgiftens størrelse i BoligHjørning er lavere end landsgennemsnittet for boligorganisationer mellem 2.500 og 4.999 lejemålsenheder.

	2014	2015
BoligHjørning - Kontorholdsudgifter konto 513 (tkr.) .....	1.295	1.446
Pr. lejemålsenhed (kr.).....	362	410
Landsgennemsnit for organisationer med 2.500-4.999 lme....	462	478

Større udgifter til repræsentation i 2014 skyldes primært deltagelse i almene bolig dage og et teambuildingsprojekt.

#### **Aktiver og passiver**

Der er tale om regnskabsføring baseret på sædvanligt og veltilrettelagt bogholderi, hvor alle gennemførte transaktioner bogføres. Der er således ikke tale om vilkårligt indsatte eller skønnede opgørelser. Aktiver og gældsposter er afstemt til eksterne bekræftelser eller interne opgørelser.

Med hensyn til mellemregningsforhold (bemærkning nr. 4 og 5) har vi redegjort herfor i ovenstående afsnit "Rapportens konklusion". Beløb er korrekt bogført - et beløb er dog anført med forkert tekstning i årsregnskabet for Boligforeningen AB.

#### Likviditetsudvikling

Stigningen i bankbeholdningen fra 320 tkr. pr. 31. december 2012 til 1.287 tkr. pr. 31. december 2013 kan forklares således (tkr):

Årets resultat.....	-107
Afskrivninger indeholdt i årets resultat.....	348
Årets investeringer i it.....	-178
Nedbragt tilgodehavender.....	519
Nedbragt mellemregning med organisationer.....	-467
Forskydning i afsatte omkostninger og feriepengeforpligtelse.....	852
<b>Årets kontantforskydning.....</b>	<b>967</b>
Bankkonto ved årets begyndelse.....	320
Bankkonto ved årets udgang.....	1.287

Tabel 5 er baseret på fejlagtige antagelser, jf. tidligere beskrivelser ovenfor.

#### Uberettiget opkrævning i afdelinger

Der henvises til ovenstående afsnit Regnskabsanalyse 2009-2015 / Drifts- og vedligeholdelsesplaner.

#### I øvrigt

Vi har tilstræbt at besvare de fremsatte udtalelser og vurderinger. Såfremt der måtte være behov for yderligere uddybning af besvarelsen, hører vi gerne herom.

Med venlig hilsen

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor