



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

**DOMEA HJØRRING
(SELSKAB 1900)**

UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL

SIDE 724 - 740

VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2017

I. DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisionen af boligorganisationens årsregnskaber for tiden 1. januar 2017 - 31. december 2017 er nu tilendebragt.

Regnskabet for boligorganisationen har vi forsynet med følgende revisionspåtegning:

Til boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Domea Hjørring for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt spørgeskema. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opret holder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Regnskabet for afdeling 1925, 1932, 1952, og 1961 er forsynet med følgende påtegning:

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling -----, afd. 19--, for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, tillige med afsnittet om "Vurdering af afdelingens økonomi" ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Regnskabet for afdeling 1951 er forsynet med en tilsvarende påtegning med tillæg af følgende fremhævelse af forhold i regnskabet:

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på afdelingens sårbare økonomi. Afdelingen har pr. 31. december 2017 en opsamlet underskudssaldo på tkr. 2.007 svarende til ca. 1,5 måneds bruttolejeindtægt. Derudover har afdelingen store udlejningsproblemer, som har resulteret i lejetab for 2017 på tkr. 1.942. Lejeledigheden er fortsat i 2018 om end i mindre omfang, og det er således usikkert, om de fremtidige budgetterede henlæggelser vil kunne dække eventuelle tab i takt med, at de opstår. Det kan ikke forventes, at boligorganisationens dispositionsfond har midler til at dække afdelingernes tab ved lejeledighed i fuldt omfang for regnskabsåret 2018.

Der er udarbejdet et realistisk budget for 2018, som såfremt det realiseres, vil afvikle underskudssaldoen med tkr. 334. Dette forudsætter dog et samlet lejetab for 2018 på max. tkr. 2.000. Yderligere huslejestigninger vurderes ikke at kunne gennemføres, uden at det vil medføre yderligere økonomiske problemer.

Vi har noteret os ovenstående usikkerheder, men er enige med boligorganisationens ledelse i, at årsregnskabet for 2017 kan aflægges efter reglerne for going concern, idet afdelingens likviditet er sikret i de kommende 12 måneder.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

II. REVISIONENS GENNEMFØRELSE

Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til aftalebrevet af 1. april 2015.

Som udgangspunkt for regnskabsaflæggelsen er anvendt de af os reviderede årsregnskaber for 2016.

I forbindelse med revisionen har vi gennemlæst bestyrelsens forhandlingsprotokol og påset, at trufne beslutninger er kommet rigtigt til udtryk i regnskaberne.

Vi har under vores revision gennemgået og analyseret samtlige konti i bogholderiet og stikprøvevis sammenholdt posteringerne med det underliggende bilagsmateriale.

Vi har gennemgået eventuelle fordelinger af udgifter mellem afdelingerne.

Vi har under vores gennemgang af de i årsregnskaberne opførte aktiver og passiver afstemt disse i størst muligt omfang.

Vi skal oplyse, at vi finder Domea.dks forretningsgange betryggende, ligesom vi ikke har fundet mangler ved selskabets interne kontrol og regnskabsmæssige registreringer i øvrigt.

Forvaltningsrevision

Domea.dk har fortsat arbejdet med den nye it- og digitaliseringsstrategi 2016-2017, som blev godkendt af organisationsbestyrelsen og som indeholder 5 spor. Projektet har fokus på en øget digitalisering af alle forretnings- og arbejdsområder til en styrkelse af effektiviteten og produktiviteten i administrationsorganisationen og de etablerede servicecentre. Der er samtidig gennemført en øget digitalisering og implementering af flere brugervenlige produkter, således at lejere og kommende lejere nemmere kan foretage selvbetjening via hjemmeside og nyudviklede apps. Det er derfor hensigten, at den digitale kommunikation med lejerne vedvarende skal forøges. Det samlede strategiprojekt er endnu ikke afsluttet og vil fortsætte ind i regnskabsåret 2018.

Sideløbende med afslutningen af strategi 2016-2017 har Domea.dk påbegyndt arbejdet med den kommende strategi 2018-2020, som vil være en samlet forretningsstrategi med fokus på arbejdet med effektivisering af arbejdsgange på administrations- og driftsområderne med hjælp af digitaliseringsværktøjer tillige med fokus på innovation. Det er således hensigten, at Domea.dk vil bidrage med at opfylde regeringens målsætning om en samlet besparelse på kr. 1,5 mia. i den almene boligsektor frem mod 2020.

Domea.dk foretager løbende opfølgning på den implementerede risikostyringsrapportering til ledelsen, som skal forebygge tab og risici for administrationsorganisationen, hvilket tillige har vist sig at have en afsmittende effekt over for boligorganisationens kundekreds og har givet sig udslag i, at antallet af tab minimeres og begrænses til uvæsentlige områder, idet der nu er ekstra fokus på 5 særligt definerede og væsentlige risikoområder. Der er samtidig i den forbindelse sket en væsentlig styrkelse af de interne og forebyggende kontroller i Domea.dk.

Den løbende fokus, implementering af og opfølgning på ovenstående projekter betyder, at Domea.dk efter vores opfattelse opfylder lovgivningens krav, der har til formål at sikre, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen og afdelingerne, der er omfattet af årsregnskabet, og at gennemførelsen af projekterne vil betyde, at den juridisk-kritiske revision herefter vil kunne udføres med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om mål og opnåede resultater, der har til formål at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Da Domea Hjørring administreres af Domea.dk, er hovedparten af boligorganisationens aktiviteter omfattet af de ovenfor beskrevne projekter og dermed af den anførte konklusion.

For så vidt angår den del af forvaltningsrevisionen, der omfatter de forretningsgange og de delmål, som Domea Hjørrings bestyrelse lokalt skal opstille, opererer Domea.dk fortsat med et koncept, som de enkelte boligorganisationer kan anvende til at definere de hovedområder, inden for hvilke man vil nedbryde den overordnede målsætning i en række konkrete delmål.

Konceptet er anvendt af Domea Hjørring og man har valgt konkrete målsætninger og handlingsplaner. Alle målsætningerne er opfyldt i regnskabsåret 2017, idet vi henviser til omtalen i årsberetningen. Boligorganisationen vil i de kommende år have fokus på den lovbestemte løbende økonomistyring og egenkontrol af boligorganisation og afdelinger, herunder det 4-årige målsætningsprogram for afdelingernes samlede driftsudgifter.

Herudover har Domea Hjørring koncentreret indsatsen i 2017 omkring dels investering og kommende indførsel af digitale fraflytningssyn og dels fortsatte undersøgelser af muligheder for nybyggerisager.

III. BEMÆRKNINGER TIL ENKELTE REGNSKABSPOSTER

A. 1900 - DOMEA HJØRRING

Honorar til Domea.dk

De betalte administrationsbidrag ligger efter vores opfattelse på et for almene boligorganisationer rimeligt niveau.

Administrationsbidraget opkræves efter Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 30 stk. 2, hvilket indebærer en opdeling af administrationsbidraget i et grundbidrag for en grundydelse og tillægsbidrag for tillægsydelser.

Grundydelsen omfatter betaling for en grundlæggende forsvarlig administration, som er nødvendig for at drive en afdeling, så lovens krav om forsvarlig forvaltning og beboerdemokrati opfyldes.

Likvide beholdninger

Boligorganisationens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige boligorganisationer, som Domea.dk administrerer, indsat på fælles konti i pengeinstitutter. Pengene holdes adskilt fra Domea.dks egne likvide midler. Der foretages ikke udlån imellem boligorganisationerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem "særlige indlån" i pengeinstitutter og investering i obligationer. Det samlede renteafkast fordeles mellem boligorganisationerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående. Vi har påset, at forrentningen for selskab 1900 i regnskabsåret 2017 mindst har svaret til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

En del af boligorganisationens midler har i regnskabsåret været udlånt til afdeling 1951. Vi har påset, at forrentningen af disse midler har svaret til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

- o - O - o -

Boligorganisationens likvide midler med fradrag af gæld til egne afdelinger overstiger pr. 31. december 2017 boligorganisationens disponible egenkapital.

Dispositionsfond

Henlæggelse til dispositionsfond, tkr. 537, fremkommer ved bidrag fra afdelingerne, tkr. 316, pligtmæssig bidrag til egen trækningsret, rentetilskrivning og tilbageførsel af tidligere tab på fraflyttere i afdeling 1925.

I overensstemmelse med reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. er anvendt tkr. 25 til sponsorstøtte af AIK Frem samt en biografreklame.

Anvendelserne er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2017 tkr. 1.425, hvoraf tkr. 852 er den disponible del.

Herudover har Landsbyggefonden fremsendt krav om betaling af kapitalisering af byggefondsforpligtelsen vedrørende udamortiserede ydelser for de solgte boliger i afdeling 1925, dog maksimeret til det faktisk realiserede salgspvenu. Salgspvenuet fratrukket for meget betalt bidrag til Landsbyggefonden er afsat som skyldigt bidrag til Landsbyggefonden med tkr. 3.985. Det forventes, at der i 2018 vil ske endelig afregning heraf.

I henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 41, stk. 1, skal dispositionsfonden dække afdelingernes tab ved fraflytninger, såfremt disse årligt overstiger kr. 326 pr. lejemålsenhed, ligesom dispositionsfonden skal dække tab ved lejeledighed i afdelingerne. Boligorganisationen har søgt om fritagelse herfor, men endnu ikke modtaget svar herpå.

Som følge af at Landsbyggefonden har gjort krav på salgspvenuet ved salg af boliger i afdeling 1925 er det vurderet, at dispositionsfonden pt. ikke har mulighed for at opfylde forpligtelserne overfor afdelingerne. Tabene vil således også i 2018 skulle dækkes helt eller delvist af afdelingerne, idet der ikke tilgår dispositionsfonden nye midler fra udamortiserede ydelser før afdeling 1925 har tilbagebetalt alle særstøttelån i år 2019.

Arbejdskapital

Henlæggelse til arbejdskapitalen fremkommer ved bidrag fra afdelingerne, tkr. 89, og overførsel af årets overskud, tkr. 81.

Herudover er tkr. 78 svarende til kr. 138 pr. lejemålsenhed overført til fælles dispositionsfond i Domea.dk. Tilslutning til den fælles dispositionsfond er godkendt af boligorganisationens bestyrelse.

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2017 tkr. 325.

B. AFDELING 1925 - BYHUSENE

Lønninger, servicecenter Bolig Nord

Afdelingens udgifter til ejendomsfunktionærlønninger i servicecentret afregnes i henhold til faktisk ressourcetræk ud fra timeregistrering.

Afdelingens udgifter til lønninger til kundechef, servicekoordinatorer og driftsledere i servicecentret afregnes derimod efter en fast fordelingsnøgle beregnet ud fra antallet af lejemålsenheder.

Vi har gennemgået beregningerne foretaget af Domea.dk og kan konstatere, at der er sket en korrekt fordeling af lønningerne i henhold til ovenstående beregningsprincipper.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Der er anvendt tkr. 88 af tidligere års henlæggelser mod budgetteret tkr. 70 ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 25 %.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2017 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Driftsresultat

Driftsresultatet udgør et overskud på tkr. 50 efter foretagne henlæggelser og afskrivninger, som er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2017 tkr. 57. Der er i 2017 sket oprydning i ældre mellemværender, som kan henføres til det tidligere salg af afdelingens lejemål. Oprydningen har resulteret i en ekstraordinær indtægt på tkr. 136, hvoraf tkr. 100 er henlagt ekstraordinært til hoveddistandsættelse og fornyelser, idet der skønnes at være behov herfor.

Boligorganisationens kundechef foretager i samråd med afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket danner baggrund for indholdet i langtidsbudgettet for hoveddistandsættelse og fornyelser.

En vurdering af ejendommens tilstand kræver en teknisk indsigt vi ikke er i besiddelse af, hvorfor vi ikke kan bedømme størrelsen af de nødvendige henlæggelser.

Bortset herfra er størrelsen af de nævnte afskrivninger og henlæggelser i overensstemmelse med forskrifterne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., og den foreskrevne balance mellem afdelingens udgifter og indtægter har således været til stede.

Tilgodehavender hos fraflyttere

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt tkr. 117.

Heraf vurderes minimum tkr. 108 at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Der er pr. 31. december 2017 henlagt tkr. 113 til imødegåelse af tab. Henlæggelsen skal samtidig dække afdelingens tab ved lejeledighed, idet boligorganisationens dispositionsfond ikke pr. har tilstrækkelige midler. Der budgetteres med en yderligere henlæggelse på tkr. 20 i 2018.

Likvide beholdninger

Afdelingens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige afdelinger som Domea.dk administrerer, indsat på fælles konti i pengeinstitutter. Pengene holdes adskilt fra Domea.dks egne likvide midler. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem "særlige indlån" i pengeinstitutter og investering i obligationer. Det samlede renteafkast fordeles mellem afdelingerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående.

Der er i 2017 opnået en gennemsnitlig forrentning på 1,30 % p.a. af indeståendet på den løbende driftskonto.

- o - O - o -

Afdelingens likvide midler overstiger pr. 31. december 2017 summen af saldi for henlæggelser.

Opsamlet resultat

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69 stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto som udgangspunkt skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ.

Kontoen for opsamlet resultat for afdeling 1925 kan specificeres således (i tkr.):	
Overskud 2016	7
Overskud 2017	50
Opsamlet resultat pr. 31. december 2017, jfr. årsregnskab	57

Der er ikke budgetteret med en indtægt i driftsregnskabet for 2018.

C. AFDELING 1932 - SVANEHUSENE

Lønninger, servicecenter Bolig Nord

Afdelingens udgifter til ejendomsfunktionærlønninger i servicecentret afregnes i henhold til faktisk ressourcetræk ud fra timeregistrering.

Afdelingens udgifter til lønninger til kundechef, servicekoordinatorer og driftsledere i servicecentret afregnes derimod efter en fast fordelingsnøgle beregnet ud fra antallet af lejemålsenheder.

Vi har gennemgået beregningerne foretaget af Domea.dk og kan konstatere, at der er sket en korrekt fordeling af lønningerne i henhold til ovenstående beregningsprincipper.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2017 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Afskrivning på underskud fra tidligere år

Underskudssaldoen pr. 31. december 2016, tkr. 171, er restafskrevet i 2017 via budgetteret afskrivning og andel af årets overskud.

Afskrivning på underfinansiering

Afdelingens underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum pr. 31. december 2016, tkr. 22, er restafskrevet i 2017 via andel af årets overskud.

Driftsresultat

Driftsresultatet udgør et overskud på tkr. 186 efter foretagne henlæggelser og afskrivninger, hvoraf tkr. 22 er anvendt til afskrivning på underfinansiering og tkr. 164 er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2017 tkr. 25.

Boligorganisationens kundechef foretager i samråd med afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket danner baggrund for indholdet i langtidsbudgettet for hoveddistandsættelse og fornyelser.

En vurdering af ejendommens tilstand kræver en teknisk indsigt vi ikke er i besiddelse af, hvorfor vi ikke kan bedømme størrelsen af de nødvendige henlæggelser.

Bortset herfra er størrelsen af de nævnte afskrivninger og henlæggelser i overensstemmelse med forskrifterne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., og den foreskrevne balance mellem afdelingens udgifter og indtægter har således været til stede.

Tilgodehavender hos fraflyttere

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt tkr. 30.

Hele saldoen vurderes at være risikobehæftet, hvorfor der må forventes tab herpå.

Der er pr. 31. december 2017 henlagt tkr. 69 til imødegåelse af tab. Henlæggelsen skal samtidig dække afdelingens eventuelle tab ved lejeledighed, idet boligorganisationens dispositionsfond ikke pt. har tilstrækkelige midler.

Likvide beholdninger

Afdelingens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige afdelinger som Domea.dk administrerer, indsat på fælles konti i pengeinstitutter. Pengene holdes adskilt fra Domea.dks egne likvide midler. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem "særlige indlån" i pengeinstitutter og investering i obligationer. Det samlede renteafkast fordeles mellem afdelingerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående.

Der er i 2017 opnået en gennemsnitlig forrentning på 1,30 % p.a. af indestændet på den løbende driftskonto.

- o - O - o -

Afdelingens likvide midler overstiger pr. 31. december 2017 summen af saldi for henlæggelser.

Opsamlet resultat

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69 stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto som udgangspunkt skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ.

Kontoen for opsamlet resultat for afdeling 1932 kan specificeres således (i tkr.):

Underskud 2013	-95
Underskud 2014	-76
Afskrivning underskud, budget 2017.....	32
Overskud 2017	164
Opsamlet resultat pr. 31. december 2017, jfr. årsregnskab	25

Der er ikke budgetteret med en indtægt i driftsregnskabet for 2018.

D. AFDELING 1951 - NORDBOVEJ MV.

Den økonomiske situation

Afdelingens økonomi er blevet forbedret i 2017 ved en styrkelse af likviditeten gennem frigivelse af driftslån fra Landsbyggefonden og refusion af tidligere tilgodehavender samt en delvis afvikling af underskudssaldoen.

Vi skal dog fortsat henlede bestyrelsens opmærksomhed på følgende forhold:

1. Afdelingen har en opsamlet underskudssaldo på tkr. 2.007 pr. 31. december 2017 svarende til ca. 1,5 måneders bruttolejeindtægt.

Underskuddet er opstået i årene 2011-2014 hovedsageligt som følge af overskridelser på driftsudgifter samt ekstraordinære henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflyttere. Det forventes, at underskudssaldoen afvikles over de næste 2 år i kombination med en forventning om, at hovedparten af underskuddet hidrørende fra den tidligere afdeling 1901 vil indgå i den kommende nedrivningssag af ejendommen Nordbovej 9.

2. Afdelingens lejetab udgør tkr. 1.942 for året svarende til ca. 12 % af de samlede lejeindtægter, hvilket er en stigning på tkr. 130 i forhold til 2016. Lejetabet er fortsat i 2018 med et tab på tkr. 399 for årets første 3 måneder. Lejetabet skal således fortsat begrænses for at sikre balance i de fremtidige budgetter. Heraf udgør det årlige lejetab fra ejendommen Nordbovej 9 ca. tkr. 800.

En forudsætning for at afdelingens drift fremover skal balancere og ovennævnte problemer løses er således stadig, at de udarbejdede budgetter overholdes, samt at forbruget på afdelingens henlæggelser holdes i ro. Der er udarbejdet et realistisk budget for 2018 som, såfremt det realiseres, vil afvikle underskudssaldoen med tkr. 334. Dette forudsætter dog et samlet lejetab for 2018 på max. tkr. 2.000.

Vi er enige med boligorganisationens ledelse i, at årsregnskabet for 2017 kan aflægges efter reglerne for going concern, da afdelingens likviditet for det kommende år er sikret.

Nettokapitaludgifter

Afdelingen har indfriet oprindelige kreditforeningslån ved almindeligt udløb af lånene. Den årlige ydelse herpå androg tkr. 3.832.

I forlængelse heraf skal der efter reglerne fortsat indbetales ydelser på udamortiserede lån.

Ydelserne skal som udgangspunkt indbetales med 2/3 til Landsdispositionsfonden under Landsbyggefonden og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond.

Da de tidligere afdelinger 1901 og 1926 har opnået 50 % dispensation for indbetaling af udamortiserede ydelser indtil afdelingens særstøtte- og renoveringslån er tilbagebetalt, har Landsbyggefonden skriftligt bekræftet, at denne fritagelse tillige gælder øvrige afdelinger, som er indgået i sammenlægningen.

Dette har medført en besparelse for afdeling 1951, som i stedet er anvendt dels til betaling af ydelser på særstøttelån, tkr. 588, og dels til nedbringelse af løbende driftslån, tkr. 1.328.

Administrationsbidrag

Vi har konstateret, at afdelingen fortsat betaler fuldt administrationshonorar til Domea.dk for de 24 tomme lejemålsenheder på Nordbovej 9. Vi er vidende om, at Domea.dk udfører assistance i forbindelse med driften af ejendommen og forhandlinger med de offentlige myndigheder, men opfordrer bestyrelsen til at sikre, at disse løbende ydelser modsvarer det betalte honorar.

Lønninger, servicecenter Bolig Nord

Afdelingens udgifter til ejendomsfunktionærlønninger i servicecentret afregnes i henhold til faktisk ressourcetræk ud fra timeregistrering.

Afdelingens udgifter til lønninger til kundechef, servicekoordinatorer og driftsledere i servicecentret afregnes derimod efter en fast fordelingsnøgle beregnet ud fra antallet af lejemålsenheder.

Vi har gennemgået beregningerne foretaget af Domea.dk og kan konstatere, at der er sket en korrekt fordeling af lønningerne i henhold til ovenstående beregningsprincipper.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2017 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgettede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

Alle forbedringsarbejder er fuldt finansierede og afskrives i takt med afviklingen på tilknyttede lån.

Tab ved lejeledighed

Afdelingen har igen i 2017 konstateret væsentlige tab ved lejeledighed på i alt tkr. 1.942 mod tkr. 1.812 i 2016. Der er konstateret et tab på tkr. 399 for perioden januar-marts 2018, hvorfor lejetabene umiddelbart er nedadgående efter status.

Lejetabene er dækket af afdelingens egne henlæggelser. Boligorganisationens dispositionsfond har ikke tilstrækkelige midler til at dække de løbende lejetab, hvorfor afdelingens drift også i 2018 vil blive belastet heraf. Der budgetteres med henlæggelser til tab ved lejeledighed på tkr. 1.000 i 2018, hvilket umiddelbart ikke er tilstrækkeligt.

Afskrivning på underskud fra tidligere år

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69 stk. 3 foreskriver, at eventuelt opsamlet driftsunderskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførsel, kan underskuddet dog afvikles over højst 10 år.

Underskudssaldoen for afdeling 1951 kan specificeres således (i tkr.):

Underskud 2011, rest.....	437
Underskud 2012	631
Underskud 2013	565
Underskud 2014	712
Underskud 2015	13
Afskrivning 2017, budget	-334
Afskrivning 2017, overskud	-17

Underskudssaldo pr. 31. december 2017 jf. årsregnskab 2.007

Underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2026. Boligorganisationen har en forventning om, at underskudssaldoen vedrørende den tidligere afdeling 1901 helt eller delvist kan indgå i det kommende projekt vedrørende nedrivning af Nordbovej 9, men der foreligger ik-ke et skriftligt tilsagn herpå.

Der er budgetteret med en afskrivning på tkr. 334 i 2017.

Ekstraordinære indtægter

Afdeling 1901 og 1926 har modtaget tilsagn om driftslån efter Almenboliglovens § 94, stk. 1, nr. 1. Tilsagnet er givet som overgangsstøtte, idet boligorganisationen ikke selv har mulighed for at bidrage med en tilsvarende driftsstøtte.

Landsbyggefonden har i forlængelse af afdelingssammenlægningen og den yderligere fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser i skrivelse af 17. februar 2017 og i fremsendt mail i marts 2017 foretaget korrektion af de løbende driftslån med virkning fra 1. januar 2016, således at de årlige driftslån nu er beregnet til tkr. 2.071 p.a. med løbende nedtrapning indtil tidligere særstøttelån i kreditforeningen er afviklet, hvilket sker med udgangen af 2018.

De samlede beløb, netto tkr. 1.898, er indtægtsført i årsregnskabet for 2017 under ekstraordinære indtægter.

Driftsresultat

Driftsresultatet udgør et overskud på tkr. 17 efter foretagne henlæggelser og afskrivninger. Beløbet er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2017 tkr. -2.007.

Boligorganisationens kundechef foretager i samråd med afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket danner baggrund for indholdet i langtidsbudgettet for hoveddistandsættelse og fornyelser.

En vurdering af ejendommens tilstand kræver en teknisk indsigt vi ikke er i besiddelse af, hvorfor vi ikke kan bedømme størrelsen af de nødvendige henlæggelser.

Bortset herfra er størrelsen af de nævnte afskrivninger og henlæggelser i overensstemmelse med forskrifterne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., og den foreskrevne balance mellem afdelingens udgifter og indtægter har således været til stede.

Tilgodehavender hos fraflyttere

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt tkr. 1.694.

Heraf vurderes minimum tkr. 1.448 at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Der er pr. 31. december 2017 henlagt tkr. 1.451 til imødegåelse af tab, idet afdelingen har henlagt ekstraordinært tkr. 1.275. Der er desuden budgetteret med en henlæggelse på tkr. 1.000 i 2018. Henlæggelsen skal samtidig dække afdelingens tab ved lejeledighed, idet boligorganisationens dispositionsfond ikke pt. har tilstrækkelige midler.

Der er efter status konstateret lejetab på tkr. 399 for de første 3 måneder. Den budgetterede henlæggelse for året 2018 udgør tkr. 1.000, hvilket ikke umiddelbart er tilstrækkeligt, hvorfor vi skal anbefale, at afdelingens henlæggelser forøges yderligere i de kommende budgetter.

Likvide beholdninger

Afdelingens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige afdelinger som Domea.dk administrerer, indsat på fælles konti i pengeinstitutter. Pengene holdes adskilt fra Domea.dks egne likvide midler. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem "særlige indlån" i pengeinstitutter og investering i obligationer. Det samlede renteafkast fordeles mellem afdelingerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående.

Der er i 2017 opnået en gennemsnitlig forrentning på 1,30 % p.a. af indeståendet på den løbende driftskonto.

- o - O - o -

Afdelingens likvide midler svarer pr. 31. december 2017 ikke til summen af saldi for henlæggelser. Dette skal ses i sammenhæng med de væsentlige tilgodehavender hos fraflyttere samt den opsamlede underskudssaldo.

E. AFDELING 1952 - STORE KIRKESTRÆDE MV.

Nettokapitaludgifter

Afdelingen har indfriet seks oprindelige kreditforeningslån ved almindeligt udløb af lånene. Den årlige ydelse herpå androg tkr. 481.

I forlængelse heraf skal der efter reglerne som udgangspunkt indbetales ydelser på udamortiserede lån.

Ydelserne skal som udgangspunkt indbetales med 2/3 til Landsdispositionsfonden under Landsbyggefonden og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond.

Da den tidligere afdeling 1930 har opnået fuld dispensation for indbetaling af udamortiserede ydelser indtil afdelingens særstøttelån er tilbagebetalt, har Landsbyggefonden skriftligt bekræftet, at denne fritagelse tillige gælder øvrige afdelinger, som er indgået i sammenlægningen.

Dette har medført en besparelse for afdeling 1952, som i stedet er anvendt dels til betaling af ydelser på særstøttelån, tkr. 110, og dels afsat til kommende ydelser på særstøttelån, tkr. 371. Særstøttelånene vil således være fuldt indfriet ved udgangen af 2019.

Lønninger, servicecenter Bolig Nord

Afdelingens udgifter til ejendomsfunktionærlønninger i servicecentret afregnes i henhold til faktisk ressourcetræk ud fra timeregistrering.

Afdelingens udgifter til lønninger til kundechef, servicekoordinatorer og driftsledere i servicecentret afregnes derimod efter en fast fordelingsnøgle beregnet ud fra antallet af lejemålsenheder.

Vi har gennemgået beregningerne foretaget af Domea.dk og kan konstatere, at der er sket en korrekt fordeling af lønningerne i henhold til ovenstående beregningsprincipper.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2017 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

Alle forbedringsarbejder er fuldt finansierede og afskrives i takt med afviklingen på tilknyttede lån.

Driftsresultat

Driftsresultatet udgør et overskud på tkr. 852 efter foretagne henlæggelser og afskrivninger. Beløbet er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2017 tkr. 987.

Boligorganisationens kundechef foretager i samråd med afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket danner baggrund for indholdet i langtidsbudgettet for hoveddistandsættelse og fornyelser.

En vurdering af ejendommens tilstand kræver en teknisk indsigt vi ikke er i besiddelse af, hvorfor vi ikke kan bedømme størrelsen af de nødvendige henlæggelser.

Bortset herfra er størrelsen af de nævnte afskrivninger og henlæggelser i overensstemmelse med forskrifterne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., og den foreskrevne balance mellem afdelingens udgifter og indtægter har således været til stede.

Tilgodehavender hos fraflyttere

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere udgør i alt tkr. 788.

Heraf vurderes minimum tkr. 691 at være risikobehæftede, hvorfor der må forventes tab herpå.

Der er pr. 31. december 2017 henlagt tkr. 695 til imødegåelse af tab, idet afdelingen har henlagt ekstraordinært tkr. 575 i 2017. Der er desuden budgetteret med en henlæggelse på tkr. 1.000 i 2018. Henlæggelsen skal samtidig dække afdelingens tab ved lejeledighed, idet boligorganisationens dispositionsfond ikke pt. har tilstrækkelige midler.

Der er efter status konstateret lejetab på tkr. 269 for de første 3 måneder. Den budgetterede henlæggelse for året 2018 udgør tkr. 1.000, hvilket som udgangspunkt er tilstrækkeligt forudsat, at lejetabene ikke forøges yderligere. Det realiserede lejetab for 2017 udgjorde tkr. 1.036.

Vi skal anbefale bestyrelsen, at der fortsat er fokus på afdelingens udlejningsproblemer, således at henlæggelserne reguleres i de kommende budgetter i takt med udviklingen i realiserede lejetab.

Likvide beholdninger

Afdelingens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige afdelinger som Domea.dk administrerer, indsat på fælles konti i pengeinstitutter. Pengene holdes adskilt fra Domea.dks egne likvide midler. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem "særlige indlån" i pengeinstitutter og investering i obligationer. Det samlede renteafkast fordeles mellem afdelingerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående.

Der er i 2017 opnået en gennemsnitlig forrentning på 1,30 % p.a. af indestændet på den løbende driftskonto.

- o - O - o -

Afdelingens likvide midler overstiger pr. 31. december 2017 summen af saldi for henlæggelser.

Opsamlet resultat

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69 stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto som udgangspunkt skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ.

Kontoen for opsamlet resultat for afdeling 1952 kan specificeres således (i tkr.):	
Overskud 2016, rest	135
Overskud 2017	852
Opsamlet resultat pr. 31. december 2017, jfr. årsregnskab	987

Der er budgetteret med en indtægt i driftsregnskabet for 2018 på tkr. 45.

IV. REVISORS ERKLÆRINGER

I henhold til lovgivningen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriets Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber af 26. januar 2018 skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbestemmelser,
- at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, som vi har anmodet om,
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 22. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor



Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor

Forevist, den

I bestyrelsen: