



Tlf: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

GRIBSKOV KOMMUNE

NOTAT OM DET REGNSKABSMÆSSIGE TILSYN FOR ÅRET 2014 FOR DET OFFENTLIGT STØTTEDE BOLIGBYGGERI

Indholdsfortegnelse	Side
1 GENERELT	1
1.1 Formål.....	1
1.2 Lovgrundlaget for tilsynet	1
2 TILSYNETS OMFANG.....	2
3 ANBEFALINGER, OPLYSNINGER M.M. TIL FORVALTNINGEN.....	4
4 OM GENNEMGANGEN AF DE ENKELTE REGNSKABER KAN VI OPLYSE FØLGENDE:.....	5
4.1 Postfunktionærernes Andels-Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014 ...	6
4.2 Arbejdernes Andels Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014	6
4.3 Boligselskabet Nordsjælland, regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014.....	6
4.4 Den selvejende almene ældreboliginstitution "Ellen Marie", regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014	7
4.5 Boligselskabet Rosenvænget, regnskabsperiode 1/10 -2013 -30/9-2014.....	7
4.5.1 Revisors supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet	7
4.6 Boligforeningen VIBO, regnskabsperiode 1/7-2013 -30/6-2014	8

Til
Gribskov Kommune

Vi har efter aftale foretaget gennemgang af de forelagte regnskaber for året 2014 vedrørende offentligt støttet boligbyggeri i Gribskov Kommune.

1 Generelt

1.1 Formål

Gennemgangen har til formål at opfylde byrådets tilsynsforpligtelse over for de i kommunen beroende boligselskaber/selskabsafdelinger. Gennemgangen foretages i henhold til gældende regler herom, jf. bestemmelserne om tilsyn i lov om almene boliger.

Opmærksomheden skal henledes på, at vor gennemgang alene omfatter det regnskabsmæssige tilsyn, og ikke det "tekniske" tilsyn - tilsyn med den vedligeholdelsesmæssige tilstand, jf. almenboliglovens § 166 og driftsbekendtgørelsens § 113. Det "tekniske" tilsyn forudsættes udført af kommunen.

Det skal anføres, at vi ikke har foretaget revision af regnskaberne, men at vi alene har foretaget den gennemgang og de vurderinger, der i henhold til de gældende bestemmelser om tilsynets udførelse er foreskrevet.

1.2 Lovgrundlaget for tilsynet

Grundlaget for tilsynet er følgende:

- Lov om almene boliger m.v.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
- Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om drift af almene boliger m.v.

2 Tilsynets omfang

Vi har foretaget en gennemgang samt vurdering af følgende materiale:

Regnskaberne for året 2014 vedrørende:

- Postfunktionærernes Andels-Boligforening - 2 afdelinger
Boligselskabet Postfunktionærernes Andels-Boligforening har hjemsted i Glostrup Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 107 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Glostrup Kommune.
- Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) - 4 afdelinger
Boligselskabet AAB har hjemsted i Københavns Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 107 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Københavns Kommune.
- Boligselskabet Nordsjælland - 4 afdelinger
Boligselskabet Nordsjælland har hjemsted i Hillerød Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 107 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Hillerød Kommune.
- Den selvejende almene ældreboliginstitution "Ellen Marie"
Tilsynet omfatter gennemgang af regnskab vedrørende 26 almene boliger (ejerlejlighed 1).
- Boligselskabet Rosenvænget - 11 afdelinger
Boligselskabet Rosenvænget har hjemsted i Frederikssund Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 107 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Frederikssund Kommune.
- Boligforeningen VIBO - 14 afdelinger
Boligforeningen VIBO har hjemsted i Københavns Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 107 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Københavns Kommune.

Ud over regnskaberne har gennemgangen endvidere omfattet:

- revisionsprotokollat
- bestyrelsens årsberetning
- vedligeholdelsesplaner (i det omfang de har foreligget)
- henlæggelser, herunder vurdering af tilstrækkelighed

Ved gennemgangen har vi påset, at regnskaberne er aflagt i overensstemmelse med gældende regler. Herunder bl.a. om der:

- foreligger noter til de konti i regnskabet, som foreskrevet i driftsvejledningen
- er sket korrekt behandling af over-/underskud
- er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for mindst 10 år (i det omfang de har foreligget)

- er sammenhæng mellem indestående på henlæggelseskontiene og de foreliggende vedligeholdelsesplaner
- i bestyrelsens årsberetning er nævnt forhold, som der ved udførelsen af det økonomiske tilsyn skal tages stilling til

Vi har endvidere påset, at der foreligger:

- revisionspåtegning
- bestyrelsens godkendelse

3 **Anbefalinger, oplysninger m.m. til forvaltningen**

Krydstilsyn

Generelt anbefaler vi, at Gribskov Kommune - i de tilfælde, hvor tilsynet med boligorganisationerne henhører under en anden kommune - indgår aftale med disse kommuner om det, der i "Håndbog om tilsyn med drift af støttet boligbyggeri" benævnes "Krydstilsyn".

Krydstilsyn vil sige, at der sker en gensidig orientering - kommunerne imellem - omkring godkendelser og afslag i forhold til de enkelte boligorganisationer. Der kan med fordel anvendes det i håndbogen optrykte skema, som anfører de bestemmelser i almenboligloven og driftsbekendtgørelsen, hvor kommunen skal foretage en godkendelse, et tilsyn eller andre forhold for almene boligorganisationer.

Udsendelse og behandling af meddelelse til boligselskaberne

Der bør umiddelbart efter byrådets behandling foretages udsendelse af meddelelser til de enkelte boligselskaber. Samtidig bør fastsættes en svar dato, der ikke ligger for langt ude i fremtiden (anbefalet max. 1 måned fra udsendelse).

Forvaltningen skal foretage opfølgning på, om besvarelserne indkommer - og hvis ikke, tage kontakt til regnskabsføreren i de enkelte boligselskaber og rykke for svar.

Ved modtagelse bør forvaltningen forvise sig om, at alle meddelelsens punkter er besvaret i tilstrækkelig omfang, og at eventuelle krav om indsendelse af manglende materiale, oplysninger m.m. er sket, som ønsket.

Forvaltningen bør i øvrigt forholde sig kritisk til boligselskabernes besvarelser - og gerne i umiddelbar tilknytning til modtagelsen af disse reagere, såfremt der forekommer mangler eller utilstrækkelig redegørelse i forhold til de fremsatte punkter.

Revisors supplerende oplysninger

Vi har konstateret, at flere revisorer anfører supplerende oplysninger, som overskriftsmæssigt er benævnt: "Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen".

Som hovedregel vil vi under hver enkelt boligselskab gentage revisors supplerende oplysninger, men har i forhold til lige netop denne form for supplerende oplysning - som handler om, at revisor gør opmærksom på, at de i regnskaberne anførte resultatbudgetter ikke har været underlagt revision - valgt at fravige hovedreglen.

Det er vores opfattelse, at der - i forhold til ovenstående - ikke er grund til yderligere handlinger fra Gribskov Kommunes side. Det anførte er relevant, men har ikke betydning for regnskabernes rigtighed.

4 Om gennemgangen af de enkelte regnskaber kan vi oplyse følgende:

I dette kapitel redegøres for tilsynets gennemgang i et underkapitel for hver enkelt boligorganisation. De enkelte kapitler er overordnet opdelt i afsnit således:

1. Revisors forbehold
2. Revisors supplerende oplysninger
3. Generelle forhold nævnt i revisionsprotokollatet
4. Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt
5. Herudover er i relation til tilsynet konstateret

Afsnittene vil alene fremkomme, såfremt vi finder årsag til at belyse emner herunder.

I kapitlet vil alene blive anført revisors forbehold og supplerende oplysninger samt de forhold, som ikke er i overensstemmelse med gældende regelsæt for området. Konklusionsdelens punkter vil omhandle de områder, som vi mener særskilt skal meddeles det enkelte boligselskabs bestyrelse.

Vi har indført en form for rating således, at "graden" af fejl gradueres i rating system med henholdsvis A, B og C, som betyder:

- A
at der vedrørende den enkelte boligorganisation er et eller flere forhold, som kommunalbestyrelsen bør reagere på, ved at indkalde boligselskabets bestyrelse til snarligt møde for uddybning og redegørelse af nævnte forhold
- B
at der fremkommer forhold, som kræver yderligere redegørelse fra boligorganisationens bestyrelse - men at dette ikke er så alarmerende, og svaret således kan kræves skriftligt og inden for 1 måned
- C
at boligselskabets regnskaber kan tages til umiddelbar efterretning, eller at de forhold, der måtte være alene, berettiger til optagelse i bilag til nærværende notat

Nærværende rapport vedlægges bilag, hvori nævnes konstaterede mindre væsentlige forhold, som ikke er i direkte strid med gældende regelsæt, og som ikke umiddelbart har en væsentlig betydning for regnskabet eller for Gribskov Kommune som garant.

Forholdene vil i de fleste tilfælde være vurderet egnede til forelæggelse for boligselskabets repræsentanter i forbindelse med de fremadrettede dialogmøder.

De nævnte forhold vil således efterfølgende skulle tilrettes af enten boligselskabets administration eller selskabets revisor. (Boligselskabets administration meddeler egen revisor, hvilke forhold der fremadrettet skal forholdes til).

4.1 Postfunktionærernes Andels-Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014

Regnskabet for boligorganisationen hører tilsynsmæssigt under Glostrup Kommune, hvorfor dette ikke er omhandlet af nærværende gennemgang.

Afdelingsregnskaberne for afdeling 13 og 17 er påtegnet af revisor den 4. marts 2015. Revisionen har, jf. det fremlagte, ikke givet anledning til forbehold eller væsentlige supplerende oplysninger.

Konklusion/anbefaling

Vores gennemgang har givet anledning til, at vi anbefaler byrådet i Gribskov Kommune, at det i svarskrivelse til boligselskabets bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med boligselskabets afdelinger i Gribskov Kommune og gennemgang af regnskaberne for 2014, der er udført af BDO Consulting, har taget regnskabet for afdeling 13 og 17 med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

4.2 Arbejdernes Andels Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014

Regnskabet for boligorganisationen hører tilsynsmæssigt under Københavns Kommune, hvorfor dette ikke er omhandlet af nærværende gennemgang.

Afdelingsregnskaberne for afdeling 56, 57, 93 og 94 er påtegnet af revisor henholdsvis den 6. og 20. marts samt 9. april 2015. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller væsentlige supplerende oplysninger.

Konklusion/anbefaling

Vores gennemgang har givet anledning til, at vi anbefaler byrådet i Gribskov Kommune, at det i svarskrivelse til boligselskabets bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med boligselskabets afdelinger i Gribskov Kommune og gennemgang af regnskaberne for 2014, der er udført af BDO Consulting, har taget regnskaberne for afdelingerne 56, 57, 93 og 94 med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

4.3 Boligselskabet Nordsjælland, regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014

Regnskabet for boligorganisationen hører tilsynsmæssigt under Hillerød Kommune, hvorfor dette ikke er omhandlet af nærværende gennemgang.

Afdelingsregnskaberne er, jf. revisionsprotokollat af 19. marts 2015, påtegnet af revisor, uden at revisionen har givet anledning til forbehold eller væsentlige supplerende oplysninger.

Konklusion/anbefaling

Vores gennemgang har givet anledning til, at vi anbefaler byrådet i Gribskov Kommune, at det i svarskrivelse til boligselskabets bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med boligselskabets afdelinger i Gribskov Kommune og gennemgang af regnskaberne for 2014, der er udført af BDO Consulting, har taget regnskaberne for afdelingerne Byporten, Bryggervej 8, Bryggerparken og Højbjergparken med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

4.4 Den selvejende almene ældreboliginstitution "Ellen Marie", regnskabsperiode 1/1-2014 -31/12-2014

Regnskabet for den selvejende ældreboliginstitution er revideret og påtegnet af revisor.

Jf. revisionsprotokollatet, dateret af revisor den 23. marts 2015, har revisionen ikke givet anledning til forbehold eller væsentlige supplerende oplysninger.

Konklusion/anbefaling

Vores gennemgang har givet anledning til, at vi anbefaler byrådet i Gribskov Kommune, at det i svarskrivelse til ældreboliginstitutionens bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med ældreboliginstitutionen og gennemgang af regnskabet for 2014, der er udført af BDO Consulting, har taget regnskaberne for institutionen med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

4.5 Boligselskabet Rosenvænget, regnskabsperiode 1/10 -2013 -30/9-2014

Regnskabet for boligorganisationen hører - efter sammenlægning af tidligere "Boligselskabet af 1961 i Helsingør" med Boligselskabet Rosenvænget - tilsynsmæssigt under Frederikssund Kommune, hvorfor dette ikke er omhandlet af nærværende gennemgang.

Jf. (ikke underskrevet) revisionsprotokollatet, dateret af revisor den 27. februar 2015, har revisionen af afdelingsregnskaberne ikke givet anledning til forbehold. Revisor har afgivet supplerende oplysninger omkring forhold i regnskabet vedrørende afdeling 842, 846 og 851.

4.5.1 Revisors supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Revisor anfører vedrørende:

Afdeling 842 - Helsingegården - rate B

"Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige til at kunne dække det budgetterede forbrug i 2014/2015. Der er således risiko for, at driften vil blive belastet af merudgifter ud over de budgetterede".

BDO tilsyn:

Vi er enige i revisors supplerende oplysning, idet der ved udgangen af regnskabsåret er konstateret en samlet henlæggelse til formålet på ca. t.kr. 1.493, og at der i regnskabsår 2014/2015 budgetteres med udgifter på ca. t.kr. 1737.

Forholdet bør drøftes med Frederikssund Kommune. (eller i et evt. kommende styringsdialogmøde).

Boligselskabet bør snarest fremkomme med plan for, hvorledes man vil søge de manglende henlæggelser forøget, således at de - jfr. drifts- og vedligeholdelsesplan - beskrevne fremadrettede arbejder kan udføres inden for den givne tidsramme.

Gribskov Kommune skal være opmærksom på, at samtlige lejemaal i afdelingen er ældreboliger, og at evt. lejeforhøjelser som følge heraf kan medføre forøgede udgifter til boligstøtte.

Afdeling 846 - rate C

"Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at posten andre debitorer t.kr. 113 vedrørende lejetab/genhusningsudgifter i forbindelse med verserende forsikrings sag, er opgjort ud fra administrators forventning om fuld forsikringsdækning af skaderne. Revisionen af tilgodehavendet er foretaget i henhold til administrators vurdering, idet vi ikke har fundet anledning til at vurdere anderledes".

BDO tilsyn:

Det bør ved et evt. kommende styringsdialogmøde/ dialog med Frederikssund Kommune afklares, hvorvidt kravet er rejst over for forsikringsselskab og i givet fald, om der er afklaring af forholdet. Afdelingens likviditet vil styrkes når - og hvis - det registrerede tilgodehavende vedrørende genhusning/lejetab kan indtægtsføres i afdelingen.

Afdeling 851 - rate C

"Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at Frederikssund Kommune har godkendt byggeregnskabet skema C den 24. februar 2014. Tillægsbelåning på i alt t.kr. 466 er som følge heraf indgået efter status".

BDO tilsyn:

Der er efter vor opfattelse ikke grund til at foretage yderligere, idet belåningen - jfr. revisor - er bragt i orden efterfølgende.

Konklusion/anbefaling

Vores gennemgang har givet anledning til, at vi anbefaler byrådet i Gribskov Kommune, at det i svarskrivelse til boligselskabets bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med boligselskabets afdelinger i Gribskov Kommune og gennemgang af regnskabet for 2013/2014, der er udført af BDO Consulting, har taget afdelingsregnskaberne med tilhørende revisionsprotokol til efterretning, dog med det forbehold, at:
 - boligselskabets bestyrelse snarest fremkommer med plan for, hvorledes man vil søge de manglende henlæggelser forøget, således at de - jfr. drifts- og vedligeholdelsesplan - beskrevne fremadrettede arbejder kan udføres inden for den givne tidsramme.

4.6 Boligforeningen VIBO, regnskabsperiode 1/7-2013 -30/6-2014

Regnskabet for boligorganisationen hører tilsynsmæssigt under Københavns Kommune, hvorfor dette ikke er omhandlet af nærværende gennemgang.

Jf. revisionsprotokollatet, dateret af revisor den 13. november 2014, har revisionen ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.

Konklusion/anbefaling

Vores gennemgang har givet anledning til, at vi anbefaler byrådet i Gribskov Kommune, at det i svarskrivelse til boligforeningens bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med boligforeningens afdelinger i Gribskov Kommune og gennemgang af regnskabet for 2013/2014, der er udført af BDO Consulting, har taget afdelingsregnskaberne med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

Roskilde, den 4. marts 2016

BDO, Consulting
Bygge- og Anlæg, Bygherrerådgivning



Jørgen-Ulrik Christensen
Partner og registreret revisor