



Tlf: 46 37 30 33
CVR-nr. 29 79 40 30
roskilde@kr.dk
www.bdo.dk

BDO Kommunernes Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18, st. th.
DK-4000 Roskilde

GRIBSKOV KOMMUNE

NOTAT OM DET REGNSKABSMÆSSIGE TILSYN FOR ÅRET 2010/2011 og 2011 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 M.M. TIL FORVALTNINGEN	4
4	AFRAPPORTERING	4
5	OM GENNEMGANGEN AF DE ENKELTE REGNSKABER KAN VI OPLYSE FØLGENDE:	6
5.1	Postfunktionærernes Andels-Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011 ...	6
5.1.1	Revisors supplerende oplysninger	6
5.2	Arbejdernes Andels Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011	6
5.2.1	Revisors supplerende oplysning	6
5.2.2	Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt	7
5.3	Boligselskabet Nordsjælland, regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011	9
5.4	Den selvejende almene ældreboliginstitution "Ellen Marie", regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011	9
5.4.1	Herudover er i relation til tilsynet konstateret	9
5.5	VIBO, regnskabsperiode 1/7-2010 - 30/6-2011	10
5.5.1	Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt	10
5.5.2	Herudover er i relation til tilsynet konstateret	11

Til

Gribskov Kommune

Vi har efter aftale foretaget gennemgang af de forelagte regnskaber for året 2010/2011 og 2011 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 § 117. 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.
- Indenrigs- og Socialministeriets 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 2010/2011 og 2011 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 - 5 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)
- Boligselskabet VIBO
Tilsynet omfatter gennemgang af organisationsregnskab samt 13 afdelinger

Udover 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 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 svarsdato, der ikke ligger for langt ude i fremtiden (anbefalet max. 1 måned fra udsendelse).

Forvaltningen skal foretage opfølgning på, om besvarelsener 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 besvarelsener - og gerne i umiddelbar tilknytning til modtagelsen af disse reagere, såfremt der forekommer mangler eller utilstrækkelig redegørelse i forhold til de fremsatte punkter.

4 Afrapportering

I efterfølgende 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 kapitel 5 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.

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 egnet 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).

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

5.1 Postfunktionærernes Andels-Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011

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 henholdsvis den 9. marts og 21. februar 2012. Revisionen har, jf. det fremlagte, ikke givet anledning til forbehold. Der er afgivet supplerende oplysninger i revisionspåtegning for afdelingerne.

5.1.1 Revisors supplerende oplysninger

Revisor anfører således i sin påtegning af afdelingsregnskaberne:

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

BDO tilsyn

Det af revisor anførte forhold har ingen betydning i forhold til korrektheden i de aflagte regnskabstal.

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 boligselskabet og gennemgang af regnskaberne for 2011, der er udført af BDO Kommunernes Revision A/S, har taget regnskabet for afdeling 13 og 17 med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

5.2 Arbejdernes Andels Boligforening, regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011

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 2. april, 9. maj og 16. april 2012. Revisionen har givet anledning til samme supplerende oplysning i de 4 regnskaber.

5.2.1 Revisors supplerende oplysning

Revisor anfører således i sin påtegning af afdelingsregnskaberne:

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

BDO tilsyn

Det af revisor anførte forhold har ingen betydning i forhold til korrektheden i de aflagte regnskabstal.

5.2.2 Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt

Afdeling 56

Revisor anfører om udlån af henlæggelsesmidler:

"Afdelingen har pr. 31. december 2011 udlån af henlæggelsesmidler ca. kr. 66.000 til midlertidig finansiering af forbedringsarbejder.

Med henvisning til vejledning om drift af almene boliger m.v. skal vi gøre opmærksom på, at henlagte midler kun kan udlånes til midlertidig finansiering af moderniserings- og forbedringsarbejder m.m., og kun såfremt der er en modsvarende trækingsret i bank, sparekasse eller lignende.

Boligforeningens ledelse har overfor os oplyst, at afdelingen har tilsagn om lån fra pengeinstitut."

- **Afdeling 57**

Revisor anfører om udlån af henlæggelsesmidler:

"Afdelingen har pr. 31. december 2011 udlån af henlæggelsesmidler kr. 1.144.630 kr., hvoraf kr. 182.009 til midlertidig finansiering af forbedringsarbejder og kr. 962.621 til tilgodehavender."

(lignende forhold har været gældende vedrørende regnskabet for 2008, 2009 og 2010)

BDO tilsyn:

I forlængelse af det af revisor anførte, har vi valgt at foretage en vurdering af afdelingernes likviditet.

Afdeling 56:

Afdelingen har i indeværende regnskabsår nedbragt det akkumulerede underskud fra t.kr. 234 til t.kr. 129.

Afdelingens samlede tilgodehavender udgør t.kr. 32, og likvidbeholdningen (inkl. tilgodehavende ved foreningen) udgør t.kr. 1.342. De samlede omsætningsaktiver udgør således t.kr. 1.373.

Dette beløb skal umiddelbart kunne dække afdelingens hensættelser samt den kortfristede gæld. Dette er imidlertid ikke tilfældet i og med, at disse 2 poster tilsammen udgør t.kr. 1.617.

Det kan således konstateres, at afdelingen pr. 31. december 2011 har en manglende likviditet på i alt t.kr. 244.

Afdeling 57:

Afdelingen har i indeværende regnskabsår forøget det akkumulerede underskud fra t.kr. 1.808 til t.kr. 2.527.

Afdelingens samlede tilgodehavender udgør t.kr. 5.329, og likvidbeholdningen (inkl. tilgodehavende ved foreningen) udgør t.kr. 126. De samlede omsætningsaktiver udgør således t.kr. 5.455.

Dette beløb skal umiddelbart kunne dække afdelingens hensættelser samt den kortfristede gæld. Dette er imidlertid ikke tilfældet i og med, at disse 2 poster tilsammen udgør t.kr. 8.117.

Det kan således konstateres, at afdelingen pr. 31. december 2011 har en manglende likviditet på i alt t.kr. 2.662.

Gribskov Kommune bør indkalde til dialogmøde/tage kontakt til boligselskabets bestyrelse og forlange redegjort, hvornår og hvorledes bestyrelsen forventer afdelingernes underskud og likviditet bragt "på fode" igen.

Herudover anbefales, i lighed med tilsynet vedrørende regnskabet for 2010, at Gribskov Kommune tager kontakt til tilsynsførende kommune for boligselskabet - i dette tilfælde Københavns Kommune - for at drøfte forholdet og samtidig forvisse sig om, at selskabet til en hver tid kan/vil dække afdelingernes manglende likviditet.

På vor opfordring har Gribskov Kommune den 12. november 2012 - i form af brev fra boligselskabets regnskabschef - modtaget AABs respons på tidligere års tilsyns notat. I brevet - der udelukkende forholder sig til problematikken omkring afdeling 57 - anføres, at administrationen har ændret kurs og kræver, at afdelingen hurtigere får afviklet sine underskud.

Det samlede akkumulerede underskud på ca. 2,5 mio. kr. pr. ultimo regnskabsår 2011 er iflg. det oplyste aftalt afviklet over en 10 årig periode, således at underskuddet vil være afviklet senest i år 2020.

Vi anbefaler Gribskov Kommune - løbende (over de kommende 1-3 år) - nøje at følge udviklingen i afdelingen.

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 boligselskabet og gennemgang af regnskaberne for 2011, der er udført af BDO Kommunernes Revision A/S, har taget regnskaberne for afdelingerne 56, 57, 93 og 94 med tilhørende revisionsprotokol til efterretning, dog under forudsætning af, at boligselskabets bestyrelse sikrer/foranlediger:
- at der på tilfredsstillende vis snarest redegøres for, hvornår og hvorledes de i afdeling 56 og 57 akkumulerede underskud og den negative likviditet forventes bragt "på fode" igen.

(AABs regnskabschef har dog i brev af 12. november 2012 til Gribskov Kommune, redegjort for det i tidligere års tilsynsnotat anførte omkring manglende likviditet i afdeling 57)

5.3 Boligselskabet Nordsjælland, regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011

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

Afdelingsregnskaberne er, jf. revisionsprotokollat af 6. februar 2012, påtegnet af revisor, uden at revisionen har 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 boligselskabets bestyrelse meddeles:

- at byrådet i forbindelse med det økonomiske tilsyn med boligselskabet og gennemgang af regnskaberne for 2011, der er udført af BDO Kommunernes Revision A/S, har taget regnskaberne for afdelingerne Byporten, Bryggervej 8, Bryggerparken, Mårum og Højbjergparken med tilhørende revisionsprotokol til efterretning.

5.4 Den selvejende almene ældreboliginstitution "Ellen Marie", regnskabsperiode 1/1-2011 - 31/12-2011

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

Jf. revisionsprotokollatet, dateret af revisor den 7/3 2012, har revisionen ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.

5.4.1 Herudover er i relation til tilsynet konstateret

Forvaltningsrevision

Boligselskabets bestyrelse:

I årsberetningen vedrørende regnskabsår 2009 og 2010 anførtes således:

"Bestyrelsen vil medio 2010 indlede arbejdet med at opfylde målet med at færdiggøre forvaltningsrevision, hvor der vil blive sat fokus på de artede opgaver, som boligorganisationen skal håndtere for efterfølgende at lade administrationen udarbejde arbejdsbeskrivelser. Det forventes, at retningslinjerne omkring forvaltningsrevision er klar ved udgangen af 2010."

I ledelsesberetningen for 2010 anfører bestyrelsen, at arbejdet omkring færdiggørelse af retningslinjer vedrørende forvaltningsrevision fortsætter, og at disse nu forventes klar ved udgangen af 2011.

I svar til Gribskov Kommune på fremsendte kommentarer til de anførte regnskaber har Fonden Marie Hjemmene den 13. april 2012 anført således:

"Vi har noteret os deres bemærkninger omkring en egentlig rapportering af mål sammenholdt med opnåede resultater.

Vi kan imidlertid ikke opfylde dette ønske før regnskabet for 2012, da det reviderede regnskab for 2011 allerede er godkendt af bestyrelsen 7. marts 2012. "

BDO tilsyn:

På baggrund af besvarelsen til Gribskov kommune den 13. april 2012 anbefales, at der i lighed med sidste år afgives samme kommentar til den selvejende ældreboliginstitution - men med den tilføjelse, at man er opmærksom på det i skrivelsen anførte.

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 2011, der er udført af BDO Kommunernes Revision A/S, har taget regnskaberne for institutionen med tilhørende revisionsprotokol til efterretning under forudsætning af, at institutionens bestyrelse - som i svarskrivelse af 13. april 2012 tilkendegivet - sikrer/foranlediger:
 - at der i fremtidige årsberetninger rapporteres om mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte obligatoriske forvaltningsrevision.

(Reglerne omkring forvaltningsrevision har været gældende siden 1. oktober 1999).
(jf. § 70 stk. 2 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.)

5.5 VIBO, regnskabsperiode 1/7-2010 - 30/6-2011

Regnskabet for boligorganisationen, byggefonden samt afdelingerne er revideret og påtegnet af revisor.

Jf. revisionsprotokollatet, dateret af revisor den 21/9 2012, har revisionen ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.

5.5.1 Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt

- **Afdelinger i drift - særlige forhold**

Revisor har tidligere anført, at der ved opførelse af afdeling 212, Bavne Ager og afdeling 213, Langedam er konstateret væsentlige overskridelser i byggeomkostningerne (ca. 7,4 mio. kr.) Det er ligeledes tidligere anført, at selskabsledelsen er af den opfattelse, at der kan gøres krav gældende mod bygherrerådgiver herfor, og der forventes anlagt søgsmål med henblik på at holde afdelingerne skadesløse.

Revisor har i indeværende års protokollat oplyst, at der er indgået forlig med bygherrerådgiver, og at sager er afsluttet.

BDO tilsyn:

Vi er ikke eksakt vidende om, hvorledes forliget har været udformet, men kan af regnskaberne for de omhandlede afdelinger se, at tidligere gæld til boligorganisationen 2,3 mio. kr. vedrørende afdeling 212, Bavne Ager er nedbragt til 0 kr. og gælden på 1,2 mio. kr. vedrørende afdeling 213, Langedam nu er reduceret til ca. 500 t.kr.

Det er vores umiddelbare vurdering, at forliget har medført udligning/nedskrivning af de tidligere gældsforhold, som afdelingerne 212 og 213 har haft overfor boligorganisationen.

Det er vores umiddelbare vurdering, at afdeling 212, Bavne Ager - rent likviditetsmæssigt er bragt "på fode" igen, hvorimod vi er mere bekymrede for afdeling 213, Lange-

dam, som - jfr. efterfølgende oversigt - har et akkumuleret underskud på ca. 863 t.kr. og en negativ likviditet på ca. 923 t.kr. ved regnskabsårets udgang.

Idet vi afventer det endelige resultat af den 5-dels ordning, som Gribskov Kommune i fællesskab med realkredit og Landsbyggefonden er indgået i, skal vi fortsat anbefale øget bevågenhed og udvidet opfølgning omkring denne afdeling.

5.5.2 Herudover er i relation til tilsynet konstateret

- **Disponering af overskud**

Jævnfør § 74 stk. 1 i driftsbekendtgørelsen skal overskud som udgangspunkt anvendes til dækning af underskud eller underfinansiering. Først herefter kan der disponeres henlæggelser.

Da der er konstateret underfinansiering vedrørende forbedringsarbejder i afdeling 214 (samme forhold nævnt ifm. foregående regnskabsperiode), er det vor umiddelbare vurdering, at anvendelsen af overskud ikke er behandlet korrekt i regnskabet for denne afdeling, idet de i afdelingen underfinansierede forbedringsarbejder skal "dækkes ind", inden der foretages henlæggelse til andre formål.

Underfinansieringen udgør ultimo regnskabsår 2010/2011 1.018.975 kr., og overskuddet udgør 429.602 kr.

Der skal redegøres for, hvorledes berigtigelse er eller vil blive foretaget.

- **Underskud / underfinansiering og likviditet**

Vi har ved gennemgangen konstateret, at en del af afdelingerne er kommet ud af regnskabsåret med underfinansiering af forbedringsarbejder m.v., et driftsmæssigt underskud og/eller et akkumuleret underskud. De aktuelle afdelinger har som følge af ovennævnte ligeledes en negativ likviditet.

Negativ likviditet er målt på forskellen mellem afdelingens omsætningsaktiver og afdelingens samlede sum af henlæggelser og kortfristet gæld.

Den negative likviditet er således et udtryk for, at afdelingen ikke pr. opgørelsestidspunktet har tilstrækkelige midler til at indfri de samlede forpligtelser.

Afd.	Underfinansiering	Årets underskud	Akk. underskud	Negativ likviditet
238		386.535 kr.	386.535 kr.	163.041kr.
266		-29.761 kr.	9.495 kr.	9.495 kr.
267		235.421 kr.	713.072 kr.	706.172 kr.
268	19.010 kr.*	-13.179 kr.	0 kr.	19.010 kr.
270		30.673 kr.	180.156 kr.	158.356 kr.
210		62.732kr.	62.372 kr.	62.372 kr.
211		35.999 kr.	35.999 kr.	35.999 kr.
212	57.686 kr.*	-22.668 kr.	0 kr.	57.686 kr.

213	92.955 kr.*	24.740 kr.	862.894 kr.	922.749 kr.
214	1.018.975 kr.*	-429.602 kr.	-429.602 kr.**	585.173 kr.

De rødt markerede tal er udtryk for, at regnskaberne udviser et regnskabsmæssigt overskud

* Afdelingerne har ikke eksternt finansieret de forbedringsarbejder, der er udført - afdelingen har således selv finansieret arbejdet ved lån af henlagte midler. Dette er i og for sig fornuftigt nok, da man i en vis udstrækning undgår dyr forrentning af realkredit- eller banklån - man skal dog holde sig for øje, at der til enhver tid skal være likviditet til afholdelse af den nødvendige udførelse af planlagte vedligeholdelsesarbejder m.m.

** se ovenstående afsnit "Disponering af overskud"

Boligselskabet skal snarest redegøre for, hvorledes og hvornår de anførte underskud, underfinansieringer og den opgjorte likviditet kan forventes genoprettet. Samtidig skal boligselskabet anføre, hvorvidt selskabet indestår for - til hver en tid - at ville dække afdelingernes negative likviditet, hvis dette måtte blive aktuelt.

Afdeling 267

Underskud

Afdelingen har i året præsteret et underskud på 235.421 kr. Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, som ultimo 2009/2010 regnskabet udviste en negativ saldo på 708.651 kr.

Resultatkontoen burde således - pr. ultimo regnskabsår 2010/2011 - udvise en negativ saldo på i alt 945.072 kr.

Imidlertid udviser resultatkontoen "kun" en negativ saldo på 713.072 kr. Årsagen til dette skyldes, at der fra henlæggelseskonto 401, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, er overført 231.000 kr.

Dette er ikke sædvanlig praksis, idet de henlagte midler på konto 401 som udgangspunkt skal svare meget nøje overens til de 10 års vedligeholdelsesplaner, som boligselskabet er pligtig at udarbejde for afdelingen og samtidig holde disse ajour.

Vi er ikke blevet præsenteret for ajourført vedligeholdelsesplan i forbindelse med tilsynet, hvorfor vi ikke har kunnet tage stilling til korrekt sammenhæng til de registrerede henlæggelser.

Gribskov Kommune opfordres til snarest at tage kontakt til boligselskabet dels for at få en udtalelse fra selskabets bestyrelse, om hvorvidt man er bevidst omkring den nævnte transaktion og ligeledes få godtgjort, hvorvidt der er et rette sammenhæng mellem de henlagte midler på konto 401 og vedligeholdelsesplan for afdelingen. Gribskov Kommune bør for at sikre sig bedst mulig dækning for de oplysninger, som indhentes, have boligselskabets revisor til at indestå for korrekt sammenhæng mellem registrerede henlæggelser på konto 401 og den ajourførte vedligeholdelsesplan.

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 boligselskabet og gennemgang af regnskaberne for 2010/2011, der er udført af BDO Kommunernes Revision A/S, har taget regnskaberne for afdelingerne 210, 211, 212, 213, 214, 225, 238, 265, 266, 267, 268, 270 og 293, med tilhørende revisionsprotokol til efterretning under forudsætning af, at boligselskabets bestyrelse sikrer/foranlediger:

- at der i regnskabet for regnskabsår 2012/2013 for afdeling 214 foretages korrektion (429.602 kr.) i forhold til, at årets overskud skulle have dækket den bogførte underfinansiering vedrørende forbedringsarbejder, forinden henlæggelse til andre formål blev disponeret
- meget hurtig respons på, hvorvidt selskabets bestyrelse er bevidst omkring den nævnte transaktion i afdeling 267, hvor der overføres 231.000 kr. fra henlæggelseskonto til nedbringelse af den negative resultatkonto
- godtgjort, hvorvidt der er et rette sammenhæng mellem de henlagte midler på konto 401 og vedligeholdelsesplan for afdelingen. Gribskov Kommune ønsker en snarlig revisor udtalelse/påtegning herom
- redegørelse for, hvorledes og hvornår de anførte underskud, underfinansieringer og den opgjorte likviditet kan forventes genoprettet. Samtidig skal boligselskabet anføre, hvorvidt selskabet indestår for - til hver en tid - at ville dække afdelingernes negative likviditet, hvis dette måtte blive aktuelt

(Bemærk med ovenstående, at byrådet - til trods for de tilsyneladende fortsættende problemer i afdeling 213 - anbefales, at tage regnskabet for denne afdeling til efterretning, men at der samtidig anbefales/forudsættes fastlagt en fortsat øget bevågenhed og udvidet opfølgning omkring denne afdeling - som minimum indtil virkningen af den indgåede 5-dels ordning er kendt.)

Roskilde, den 21. november 2012

BDO Kommunernes Revision
Godkendt revisionsaktieselskab

Bygge- og Anlæg, Bygherrerådgivning

Jørgen-Ulrik Christensen
Registreret revisor

Flemming Arp
Konsulent