



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

BILAG

TIL

NOTAT OM DET REGNSKABSMÆSSIGE TILSYN FOR ÅRET 2010/2011 og 2011  
FOR DET OFFENTLIGT STØTTEDE BOLIGBYGGERI

## Tilsynets omfang

Vi har foretaget en gennemgang samt vurdering af følgende materiale:

- Regnskaberne for 2010/2011 og 2011vedrørende:
  - Postfunktionærernes Andels-Boligforenings afdeling
    - 13, Møllen, Græsted Hovedgade 23 A - C m.fl.
    - 17, Højager, Højager 7 -41

Boligselskabet Postfunktionærernes Andels-Boligforening har hjemsted i Glostrup Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 108 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Glostrup Kommune.

- Arbejdernes Andels Boligforenings (AAB) afdeling
  - 56, Lindevej
  - 57, Toftevangen 141
  - 93 og 94, Skovgårdsvej 38

Boligselskabet AAB har hjemsted i Københavns Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 108 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Københavns Kommune.

- Boligselskabet Nordsjællands afdeling
  - Byporten, Frederiksborgvej 21 A - P
  - Bryggervej 8, Bryggervej 8
  - Bryggerparken, Bryggerengen 100-168, 101 - 147 og Bryggerparken 1-60
  - Mårum, Tinghusevej 13
  - Højbjergparken, Højbjergparken 1-25

Boligselskabet Nordsjælland har hjemsted i Hillerød Kommune. Der er derfor ikke foretaget gennemgang af organisationens regnskab, da tilsynsforpligtelsen - jf. § 108 i gældende bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. - påhviler Hillerød Kommune.

- Den selvejende almene ældreboligorganisation "Ellen Marie"

Vor gennemgang har omfattet årsregnskabet for 2011 vedrørende 26 almene lejemål (ejerlejlighed 1), Vesterbrogade 3C, Gilleleje.

- Boligselskabet VIBO, Gribskov Kommune s.m.b.a.

Vor gennemgang har omfattet:

- boligorganisationens regnskab for året 2010/2011 samt afdelingerne:
  - 210, 211, 212, 213, 214, 225, 238, 265, 266, 267, 268, 270 og 293.

Udover regnskaberne har gennemgangen endvidere omfattet:

- revisionsprotokollat
- bestyrelsens årsberetning
- vedligeholdelsesplaner (i det omfang disse er modtaget)
- henlæggelser

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
- 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

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

	Resultat (+ overskud, - underskud)	Disponering
Boligorganisation		Tilsynskommune er Glostrup
Afdeling 13	+ 78.634 kr.	Henlagt til opsamlet resultat - konto 407
Afdeling 17	+ 42.254 kr.	Henlagt til opsamlet resultat - konto 407

### Herudover er i relation til tilsynet konstateret

#### Overskud 2010/budget 2012

For afdeling 17 er konstateret, at der ikke i budget for 2012 er kalkuleret med tilbagebetaling af overskud fra 2010 regnskabet. I 2010 er afdelingens resultatkonto tilført 89.495 kr. Dette beløb skal over en 3 årig periode tages op i afdelingens driftsregnskab som en indtægt under konto 203.6, overført fra opsamlet resultat - første år skal være regnskab 2012.

For overskuddet i 2011 regnskabet gælder, at dette skal budgetteres med 1/3 som indtægt i årene 2013-2015.

Såfremt der afholdes dialogmøde med boligselskabet, bør forholdet nævnes.

Hvis ikke dialogmøde afholdes, opfordres der til at tilskrive boligselskabet herom samt til at tage kontakt til boligselskabets tilsynskommune (Glostrup) og orientere om forholdet.

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

	Resultat (+ overskud, - underskud)	Disponering
Boligorganisation		Tilsynskommune er København
Afdeling 56	+105.270 kr.	Nedskrivning af tidligere års underskud, konto 407
Afdeling 57	-930.979 kr.	Overført til tidligere års underskud, konto 407
Afdeling 93	+105.930 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afdeling 94	-26.841 kr.	Overført til opsamlet resultat - konto 407

Ingen yderligere kommentarer til gennemgangen udover, at såfremt det påtænkes, at afholde dialogmøder med boligorganisationen, så bør der som et fast punkt på en mødedagsorden være indarbejdet tid til en drøftelse af, hvorledes underskud og manglende likviditet fremadrettet bliver nedbragt. (Indlagt i kommende års budgetter).

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

	Resultat (+ overskud, - underskud)	Disponering
Boligorganisation		Tilsynskommune er Hillerød
Afd. Bryggervej 8	+ 29.722 kr.	Henlagt til opsamlet resultat - konto 407
Afd. Mårum	+ 20.629 kr.	Overført til nedskrivning af tidligere års underskud - konto 407
Afd. Byporten	+ 2.429 kr.	Overført til nedskrivning af tidligere års underskud - konto 407
Afd. Bryggerparken	+88.278 kr.	Overført til afvikling af tidligere års underskud - konto 407
Afd. Højbjergparken	+ 53.907 kr.	Overført til afvikling af tidligere års underskud - konto 407, samt nedskrivning af underfinansiering vedr. forbedringsarbejder

Såfremt det påtænkes, at afholde dialogmøder med boligorganisationen, bør nedenstående forhold drøftes.

Hvis ikke der planlægges dialogmøde med boligorganisationen, kan Gribskov Kommune i stedet overveje at tilskrive organisationen om forholdene og udbede sig forklaring omkring de enkelte forhold - alternativt tage kontakt til Hillerød Kommune, der er tilsynskommune i forhold til boligorganisationen.

**Om de enkelte afdelinger udtrykker revisor i øvrigt**

- **Afdeling Mårum**

Revisor anfører, at hensættelser til istandsættelse ved fraflytning og til tab ved fraflytning ikke er tilstrækkelig, og at saldoen er for lille.

**BDO tilsyn**

Revisor anfører ikke grundlaget for at vurdere hensættelserne for utilstrækkelige.

Såfremt fremtidige forbrug af henlæggelserne kan holdes på samme niveau som i indeværende regnskabsår, så ser vi ingen problemer med hensættelsernes størrelse.

Der bør i forbindelse med evt. dialogmøde spørges ind til status for disse poster i regnskabsår 2012.

Revisor oplyser i øvrigt, at der er igangsat forhandlinger med henblik på at få ejendommen solgt og afdelingen nedlagt.

- **Afdeling Byporten**

Revisor noterer, at der er en underfinansiering vedrørende forbedringsarbejder ved årets udgang på DKK 3.922.

### BDO tilsyn

Årets overskud på 2.429 kr. er disponeret overført til konto 407, opsamlet resultat. Beløbet burde rettelig have været nedskrevet på underfinansieringen.

Da beløbet i forhold til det samlede regnskab vurderes uvæsentligt, er der efter vores opfattelse ikke behov for yderligere fra Gribskov Kommunes side.

- **Afdeling Bryggerparken**

#### **Underfinansiering**

Revisor anfører:

"Der er en resterende overskridelse i anskaffelsessummen og en underfinansiering på i alt DKK 129.090. Overskridelsen udgiftsføres løbende."

#### **BDO tilsyn:**

Afvikling af underfinansiering budgetteres i budget 2012 afviklet med 28. t.kr. Underfinansieringen er medvirkende til afdelingens p.t. negative likviditet på ca. 125 t.kr.

Det i regnskabet konstaterede overskud på 88.278 kr. er overført til afvikling af tidligere års underskud således, at afdelingens resultatkonto herefter er positiv med 3.491 kr.

Dette beløb burde rettelig være overført til yderligere nedskrivning af underfinansiering, men da beløbet samlet set er uvæsentligt, bør der ikke foretages yderligere.

#### **Istandsættelse ved fraflytning**

Revisor anfører:

"Afdelingens henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) og tab ved fraflytning er for lille."

#### **BDO tilsyn:**

Det er umiddelbart ikke korrekt, når revisor anfører, at hensættelsen til istandsættelse ved fraflytning er for lille. Der er i året udgiftsført hensat 300 t.kr. og forbrugt 190 t.kr., og ultimo regnskabsår 2011 henstår 496 t.kr., som hensat til formålet.

Derimod er det korrekt, at hensættelserne til tab ved fraflytning ikke er tilstrækkelige. Der er i året udgiftsført 515 t.kr., hvoraf 115 t.kr. er dækket af tidligere henlæggelser. Driftsregnskabet er således belastet med en nettoudgift på 400 t.kr.

Dette beløb kunne dog have været formindsket med de 249 t.kr., som udgør henlæggelser til tab ved fraflytning ultimo 2011.

Bevæggrunden for ikke at gøre dette kender vi ikke, men det var et emne, der kunne tages op til drøftelse ved et evt. dialogmøde.

## Den selvejende almene ældreboliginstitution "Ellen Marie", regnskabsperiode 1/1-2010- 31/12-2011

Resultat (+ overskud, - underskud)	Disponering
+ 17.220 kr.	Anvendt til afvikling af tidligere års underskud, konto 407

### Herudover er i relation til tilsynet konstateret

#### Henlæggelser

(Gentagelse fra de seneste års tilsyn)

Af regnskabet fremgår, at der alene er foretaget henlæggelser til planlagt fornyelse m.v. (konto 401).

Det skal anbefales, at institutionens bestyrelse overvejer fremtidige hensættelser til imødegåelse af evt. tab ved fraflytning. Der kan muligvis også blive behov for hensættelser til istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

Forholdet bør drøftes i forbindelse med evt. kommende dialogmøde med ældreboliginstitutionen.

Såfremt der ikke planlægges dialogmøde, bør Gribskov Kommune i skrivelse til institutionens bestyrelse gøre opmærksom på foranstående.

## VIBO, Gribskov Kommune, regnskabsperiode 1/7-2010 - 30/6-2011

	Resultat (+ overskud, - underskud)	Disponering
Boligorganisation	+ 22.566 kr.	Overført til arbejdskapital
Afd. 210	- 62.372 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afd. 211	- 35.999 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afd. 212	- 78 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afd. 213	-24.740 kr.	Tillagt tidligere års underskud, konto 407
Afd. 214	+ 429.602 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afd. 225	+ 25.998 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afd. 238	- 386.535 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407
Afd. 265	+ 87.749 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407 samt afvikling af underfinansiering, konto 303.2
Afd. 266	+ 29.761 kr.	Overført til nedskrivning af tidligere års underskud, konto 407
Afd. 267	- 235.421 kr.	Tillagt tidligere års underskud, konto 407

Afd. 268	+ 13.179 kr.	Overført til nedskrivning af underfinansiering, konto 303.2
Afd. 270	- 30.673 kr.	Tillagt tidligere års underskud, konto 407
Afd. 293	- 7.995 kr.	Overført til resultatkonto, konto 407

## Herudover er i relation til tilsynet konstateret

- **Henlæggelser til dispositionsfond**

Det fremgår ikke af revisionsprotokollat, hvorvidt henlæggelserne til dispositionsfonden sker i overensstemmelse med gældende regelsæt, jf. driftsbekendtgørelsens § 40, herunder også hvorvidt der fortsat skal henlægges eller ej.

Revisor bør orienteres om fremadrettet at anføre, hvorvidt henlæggelser sker i overensstemmelse med reglerne herfor.

Forholdet bør nævnes senest ved førstkomende dialogmøde, således at revisor efterfølgende kan underrettes og korrigere forholdet i sin fremadrettede afrapportering.

Kopi af boligorganisationens skrivelse til revisor skal efterfølgende tilgå Gribskov kommune

- **Overfinansiering**

Det er vedrørende afdeling 265 konstateret, at der i relation til individuelle forbedringer er sket en overfinansiering. Der er således en forskel imellem udgifterne til forbedring, konto 303 - 250.482 kr. og finansieringen af udgifterne, konto 416 - 356.827 kr., på 6.345 kr.

Tilsvarende er konstateret vedrørende afdeling 293, hvor overfinansieringen af de individuelle forbedringer udgør 3.101 kr.

Forholdene bør nævnes ved kommende dialog møde, ligesom kommunen efterfølgende skal have bekræftelse på berigtigelse.

- **Manglende henlæggelser**

### Tab ved fraflytning

I afdeling 210 er konstateret udgiftsført 185.885 kr. vedrørende tab ved fraflytning. Dette har bevirket en netto udgift for driftsregnskabet på 1.885 kr., idet det samlede udgiftsbeløb er dækket af tidligere henlæggelser med 184.000 kr.

Der er i regnskabsåret henlagt 6 t.kr. til formålet, hvilket er overensstemmende med det beløb, der pr. årsafslutningen er registreret henlagt. For budget 2011/2012 er budgetlagt hensættelse på 17 t.kr.

Såfremt kommende års udgifter er i samme størrelsesorden (der er ikke budgetlagt udgifter), vil det hensatte beløb være langt fra tilstrækkeligt til at dække udgifterne.

I afdeling 266 hensættes ikke til tab ved fraflytning. Der har ingen udgifter været i året, men det anbefales til trods for dette, at der sker hensættelse til formålet til imødegåelse af udgifter, som uvægerligt vil komme på et tidspunkt.

Ovennævnte forhold bør nævnes ved førstkomende dialogmøde. Boligselskabet skal redegøre for, hvorledes det fremadrettet sikres, at der sker tilstrækkelig henlæggelse til de anførte formål.