



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

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB
UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL
SIDE 102 - 118
VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Konklusion på den udførte revision	Side	103
2.	Særlige forhold vedrørende årsregnskabet	Side	103-104
3.	Den udførte revision, art og omfang	Side	104-110
4.	Oplysninger til årsregnskaberne:		
	Boligorganisationen	Side	110-112
	Afdelingerne generelt	Side	112-114
	Afdeling 9 - Stadionkvarteret	Side	114-115
	Afdeling 20 - Rødkælkevej	Side	115
	Afdeling 28 - Lilliendalsvej	Side	115
	Afdeling 32 - Lindeskoven	Side	116
	Afdeling 33 - Birkeskoven/Bøgeskoven	Side	116
	Afdeling 37 - Egeskoven	Side	116
	Afdeling 49 - Ældreboliger Stenager 6	Side	116
	Afdeling 50 - Bryggergårdsvej	Side	117
5.	Formalia	Side	117
6.	Assistance og rådgivning	Side	117
7.	Revisors uafhængighedserklæring mv.	Side	117-118

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2022

Som valgte revisorer på boligorganisationens repræsentantskabsmøde har vi afsluttet den i Lov om almene boliger mv. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. foreskrevne revision af årsregnskaberne for 2022 for Glostrup Boligselskab og egne afdelinger. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på -1.527 tkr., samlede aktiver på 194.204 tkr. og en egenkapital ved årets udgang på 66.050 tkr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision.
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet.
3. Den udførte revision, art og omfang.
4. Oplysninger til årsregnskabet.
5. Formalia.
6. Assistance og rådgivning.
7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2022.

Godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne i den nuværende form, vil vi forsyne regnskaberne med påtegninger uden forbehold, omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og andre rapporteringsforpligtelser, men med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen som følger:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Vi skal herudover erklære os om, hvorvidt afdelingernes forvaltning af modtagne midler sker i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis, ligesom der skal være taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midlerne og driften af boligorganisationen. Dette arbejde har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Endelig skal vi i forbindelse med revisionen af boligorganisationens regnskab gennemlæse årsberetningen og afgive en udtalelse herom. Dette arbejde har ikke givet anledning til bemærkninger, og vores udtalelse er derfor ikke modificeret herom.

Det er i samråd med organisationsbestyrelsen og administrationen blevet besluttet at udarbejde et samlet revisionsprotokollat for boligorganisationen og alle dens afdelinger.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for ledelsens vurdering af årsregnskaberne.

Kollektive råderetssager

Økonomiafdelingen afsluttede i 2021 gennemgangen, beregningerne og oprydningen af råderetssagerne, i hvilken forbindelse der blev foretaget udtræk fra økonomisystemet Unik af samtlige lejeres løbende ydelser og restgæld i kollektive råderetssager opdelt på afdelinger og yderligere opdelt i råderet før 2009, råderet fra 2009-2013 og råderet efter 2013. Løbende ydelser og restgæld i lejemålene blev analyseret i forhold til pålideligheden af data.

I forlængelse af de foretagne handlinger bogførte administrationen mindre reguleringer, således at forbedringsarbejderne i alle afdelingers regnskaber modsvarede den samlede gæld, som lejerne skyldte på kollektiv råderet.

Boligorganisationens ledelse godkendte på organisationsbestyrelsesmøde den 10. juni 2021 en løsningsmodel, hvorved der skete tilbagebetaling af for meget betalte renter eller nedskrivning af gæld på eksisterende råderetslån til nuboende lejere, ligesom man offentliggjorde beslutningen, således at fraflyttede lejere havde samme mulighed for at henvende sig for refusion af merrenterne.

Der blev ved udgangen af 2021 hensat et beløb på 800 tkr. til en skønnet forventet fremtidig udbetaling af merrenter til både nuboende og fraflyttede lejere. Der er i 2022 udbetalt 145 tkr., hvorfor hensættelsen pr. 31. december 2022 udgør 655 tkr.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 24. oktober 2022 evalueret ordningen og vedtog, at der skulle udsendes endnu et brev med opfordring til at kontakte boligselskabet. Det er ikke muligt for et boligselskab at indrykke en annonce i Statstidende. På mødet den 1. december 2022 blev det tillige besluttet, at der skulle ske automatisk tilbagebetaling i 2023 til nuboende lejere, som ikke har henvendt sig. Bestyrelsen godkendte samtidig, at man lukkede sagen den 31. december 2022, men at lejere fortsat kan henvende sig med krav om tilbagebetaling af merrenterne.

Vi kan i forlængelse af sagen konkludere, at der er indført opdaterede forretningsgange på området for kollektiv råderet, således at nye lejere, som giver tilsagn om udskiftning af råderetsarbejder, kun bliver tilskrevet en rente, som svarer til den af banken beregnede markedsrente. Nordea bekræftede endvidere over for Glostrup Boligselskab, at alle eksisterende banklån til og med 31. marts 2022 bliver forrentet med en fast rente på 4 % p.a. indtil udløb.

Råderetssager, som er gennemført og afsluttet i 2022, vil blive eksternt finansieret i 2023, ligesom lejetillægget vil blive påbegyndt opkrævet, når lånet optages.

3. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til aftalebrevet af 8. februar 2022.

Ved planlægningen af vores revision har vi i overensstemmelse med ISA 315 fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsagelig fokusere på regnskabssementer og områder i årsregnskabet, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation for størst.

Finansiel revision

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

Vores revision af årsregnskaberne udføres med baggrund i en vurdering af risiko og væsentlighed i boligorganisationens og afdelingernes forretnings- og regnskabsmæssige forhold.

Ifølge den gældende Revisionsinstruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber fremgår det endvidere, at revisionen foretages i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Ved revisionen efterprøves, om regnskabet er rigtigt og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaf-læggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af de midler og ved driften af de afdelinger, der er omfattet af regnskabet.

Revisionen er foretaget dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne.

Som udgangspunkt for regnskabsaf-læggelsen er anvendt boligorganisationens vedtægter og de af os reviderede årsregnskaber for 2021.

I forbindelse med revisionen har vi gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets forhandlingsprotokol og påset, at truffede beslutninger i henhold til disse forhandlingsprotokoller er kommet rigtigt til udtryk i regnskaberne.

Til bekræftelse af bogføringens og regnskabernes rigtighed har vi i årets løb og ved årsafslutningen foretaget sådanne analyser, sammenligninger og afstemninger af bilagsmaterialet, registreringerne og regnskabsoplysningerne i øvrigt, som vi har fundet nødvendige.

Der er taget hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter uanset betalingstidspunktet.

Vores indtægtskontrol har omfattet en kontrol af de indtægtsførte honorarer samt af renter, gebyrer og øvrige indtægter.

Vi har gennemgået eventuelle fordelinger af udgifter mellem afdelingerne. Fordelingerne sker oftest i forhold til en fordelingsnøgle beregnet i henhold til m² boligareal eller i henhold til antallet af lejemål/lejemålsenheder.

Vi har i overensstemmelse med god revisionsskik overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til boligorganisation og afdelinger, tilstedeværelse og forsvarlig vurdering. Vi har ligeledes påset, at alle os bekendte forpligtelser er rigtigt udtrykt i regnskabet.

Vi har den 19. december 2022 foretaget uanmeldt beholdningseftersyn og fundet overensstemmelse mellem bogføringen og de likvide beholdninger. Vi kan konstatere, at der sker bogføring af værdipapirer hvert kvartal til modtagne afkastopgørelser fra pengeinstitut, samt at likvide konti i pengeinstitutter afstemmes minimum en gang pr. måned.

Vi har ved den løbende revision desuden foretaget gennemgang af forretningsgange og interne kontroller på områderne kapitalforvaltning, leje- og fraflytterrestancer, attestationer, lønninger og betalinger til kreditorer. Baseret på det udførte arbejde er det vores indtryk, at boligorganisationens registreringssystemer og forretningsgange fungerer betryggende efter hensigten og i overensstemmelse med dokumentet "Bestemmelser om fuldmagts- og attestationsforhold gældende for Glostrup Boligselskab".

Boligorganisationen har fortsat fokus på en løbende effektivisering ved hjælp af digitale redskaber, og organisationsbestyrelsen har bevilget væsentlige midler til formålet.

Resultatopgørelsen generelt

Vi har foretaget analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budget. Vi har stikprøvevist revideret væsentlige resultatposter til underliggende bilag og anden dokumentation, ligesom vi har gennemgået bilag efter statusdagen.

Revisionen heraf har ikke givet anledning til bemærkninger, idet alle væsentlige afvigelser er afklaret ved besvarelse af vores spørgsmål fra boligorganisationen.

Gager

Vi har foretaget en revision af gager for 2022, for hvilken vi har gennemgået forretningsgange og de interne kontroller. Vi har stikprøvevis kontrolleret, at der er overensstemmelse mellem ansættelsesaftaler og de foretagne gageberegninger, herunder at der sker korrekt behandling af pensionsaftaler og personalegoder mv. i overensstemmelse med indgåede aftaler. Vi har ligeledes efterset, at der sker korrekt bogføring og attestation/godkendelse af gageberegninger og udbetalinger, herunder at der sker korrekte indberetninger til myndigheder.

Vi har ved vores gennemgang kontrolleret, at der udarbejdes et årligt skriftligt gagebrev, som bekræfter den aftalte gage incl. pension og personalegoder mv. og som underskrives af både lønmodtager og direktion. Herved lettes adgangen til intern og eksternt kontrol af, om der udbetales de korrekte løbende gager.

Glostrup Boligselskabs afdelinger opererer i ét driftsfællesskab for så vidt angår renholdelse. Fordelingen af lønninger incl. lønrelaterede udgifter i driften er i 2022 sket efter målt tidsforbrug jf. ydelsesaftalerne.

Likvide beholdninger og langfristet gæld

Vi har indhentet engagementsforespørgsler fra de pengeinstitutter, som Glostrup Boligselskab har engagementer med til sikring af, at alle bankindeståender og banklån er registreret i boligorganisationen og afdelingerne.

Forsikringer

Boligorganisationens forsikringer gennemgås af administrator i samråd med forsikringsmægler, hvorfor vi kun i hovedtræk har gennemgået forsikringsdækningen.

Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Til sikring af at væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb er præsenteret korrekt i årsregnskaberne, har vi foretaget en gennemgang af begivenheder efter balancedagen. Vi har foretaget en gennemgang af boligorganisationens og afdelingernes bogføring og likviditet efter balancedagen og forespurgt om forhold, som måtte være behandlet på møder, hvoraf der endnu ikke foreligger referater, samt forespurgt direktionen, om der er indtruffet begivenheder efter balancedagen, som kan påvirke årsregnskaberne.

Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskaberne for 2022, og som ikke allerede er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskaberne.

Resultat af revisionen

Vores revision har ud over det foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

Besvigelser

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser. Ledelsen har oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskaberne ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredjeparter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsregnskaberne fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

Advokatbrev

Boligorganisationens faste advokat har oplyst, at boligorganisationen ikke er part i verserende sager, der i væsentlig grad vil kunne påvirke årsregnskabet.

Ledelsens regnskabserklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har boligorganisationens ledelse over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabet fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Feriepengeforpligtelse

Den nye ferielov betyder grundlæggende, at det hidtidige feriesystem, der medførte en tidsmæssig forskydning mellem ferieoptjening og -afholdelse erstattes af et feriesystem, hvor optjening og afholdelse sker med en højere grad af tidsmæssig sammenhæng. Ved overgangen til den nye ferielov kan feriepengeforpligtelsen ikke længere opgøres efter en summarisk metode, men skal i stedet opgøres på baggrund af en konkret beregning med udgangspunkt i medarbejdernes restferiedage og lønomkostning.

Vi har kontrolleret, at boligorganisationens datagrundlag og registreringsrutiner til opgørelse af optjente og afviklede feriedage pr. medarbejder er tilstrækkelige til at kunne danne grundlag for den regnskabsmæssige opgørelse af feriepengeforpligtelser.

Glostrup Boligselskab har pr. 31. december 2022 afsat i alt 562 tkr. til feriepengeforpligtelser incl. optjent ferie iht. ny ferielov, ikke afholdte feriefridage samt ferietillæg iht. overenskomst. Vi har gennemgået beregningerne, herunder udtræk fra lønsystemet, og er enige i den beregnede forpligtelse.

Revision af boligorganisationens interne it-kontroller

Omfang

Revisionen har omfattet boligorganisationens generelle it-kontroller og udvalgte applikationskontroller for de it-systemer, der har betydning for boligorganisationens regnskabsføring og regnskabsaflæggelse.

Vi har tilrettelagt revisionen, således at relevante områder revideres ud fra en risikobaseret tilgang og ud fra forventet revisionsstrategi. I 2022 har revisionen omfattet følgende områder:

- Systemudvikling
- Brugeradministration
- Logiske adgangskontroller
- Fysisk sikkerhed
- Drift/outsourcing
- Operativsystem og netværkssikkerhed
- Sikkerhedskopiering

Revisionen har desuden omfattet en opfølgning på konstaterede svagheder fra sidste år.

Det udførte arbejde

Vi har foretaget forespørgsler hos it-ledelsen, medarbejdere med ansvar og opgaver inden for it samt systembrugere.

Vi har udført revisionshandlinger i form af inspektioner, observationer og udførelse af kontroller, herunder gennemgang af modtagne dokumenter og materialer, efterprøvelse af interne it-kontroller og dokumentation herfor samt test af de interne it-kontrollers funktionalitet, hvor dette er relevant.

Vi har baseret revisionen på eksterne revisorerklæringer med høj grad af sikkerhed for de væsentlige dele af it-driften, herunder Unik Bolig 4 og iSyn, som Unik er ansvarlig for. Vores revisionshandlinger er udført i henhold til ISA 402 om revisionsmæssige overvejelser vedrørende virksomheder, der anvender serviceleverandører.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen på en række områder, i alle væsentlige henseender, har implementeret hensigtsmæssige interne it-kontroller, der medvirker til at opretholde informationernes integritet og sikkerheden af data, som it-systemerne behandler i forhold til regnskabsføringen og regnskabsaflæggelsen. Vi vurderer, at relevante bestemmelser i bogføringsloven er opfyldte.

Vores anbefalinger til forbedringer af procedurer og interne it-kontroller er meddelt boligorganisationen i et ledelsesbrev.

Øvrige forhold

Som en naturlig følge af boligorganisationens størrelse og den valgte organisationsstruktur er der ikke den fornødne uafhængighed mellem medarbejdere, der er systemadministratorer eller i øvrigt varetager it-mæssige opgaver, og medarbejdere, som varetager funktioner inden for systemudvikling og -vedligeholdelse. Dette forhold bliver sædvanligvis anset for en svaghed i den interne it-kontrol. Konklusionen på vores it-revision i øvrigt er, at dette ikke har givet anledning til bemærkninger.

Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevision - Lovgrundlaget

Bestyrelsen skal i henhold til driftsbekendtgørelsen sikre, at driften er organiseret og tilrettelagt effektivt, og at Glostrup Boligselskabs økonomistyring er baseret på den fornødne ledelsesinformation.

Af bekendtgørelsens § 13, stk. 1, fremgår:

*”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver **god økonomistyring og egenkontrol** samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.”*

Vedrørende **økonomistyring** anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 2, at:

”boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Vedrørende **egenkontrol** anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 3, at:

”boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.”

Af bekendtgørelsens § 13 stk. 5 fremgår, at:

*”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger **skriftlige forretningsgange** på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.”*

Kravet om udarbejdelse af skriftlige forretningsgange på væsentlige driftsområder er et yderligere bidrag til effektiv forvaltning, idet arbejdet med skriftlige forretningsgange giver mulighed for at revurdere effektiviteten på relevante driftsområder.

Vi har modtaget boligorganisationens skriftlige forretningsgange og kan konstatere, at der foreligger skriftlige forretningsgangsbeskrivelser på alle væsentlige driftsområder.

Vi har i 2022 gennemgået og testet forretningsgangene og de interne kontroller og kan konstatere, at disse efterleves.

Forvaltningsrevision - Udførelse

Forvaltningsrevision er en fremadrettet proces. Revisionen skal således ikke blot klarlægge eventuelle kritiske forhold, men i lige så høj grad skabe grundlag for en debat om Glostrup Boligselskabs strategier og mål, herunder anvendelse af midler til opnåelse af de opstillede mål.

Formålet er at få afdækket, hvordan ledelse og styring er tilrettelagt med henblik på vurdering af, om der er udarbejdet mål og strategier, således at der kan foretages resultatmåling i forbindelse med den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol, samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen (sparsommelighed, produktivitet og effektivitet).

Endelig skal vi vurdere, om der eksisterer forretningsgange som fremmer sparsommelighed.

Det er i SOR 6 og 7 fastlagt, at revisor som en del af den samlede revisionsproces over en 5-årig periode skal gennemgå en række fast definerede plantemaer inden for juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, ligesom der efter nye regler skal gengives de reviderede områder 4 år tilbage.

Der er identificeret følgende væsentlige plantemaer i Glostrup Boligselskab, som senest er revideret:

Regnskabsår	Gennemgåede plantemaer og emner	
	Forvaltningsrevision, jf. SOR 7	Juridisk-kritisk revision, jf. SOR 6
2018	Styring af indkøb	Procedure for udlejning
2019	Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	Procedure for fraflytning
2020	Aktivitets- og ressourcestyring	Gennemførelse af indkøb
2021	Mål- og resultatstyring	Gebyropkrævning

På baggrund af sidste års udførte forvaltningsrevision blev det konkluderet, at Glostrup Boligselskab har fastlagt en passende proces for Mål- og resultatstyring, og der er således ikke foretaget yderligere opfølgning på dette plantema.

Ved forvaltningsrevisionen i 2022 har vi foretaget en gennemgang af plantemaet Styring af offentlige tilskudsordninger.

Ved styring af offentlige tilskudsordninger skal ledelsen søge at tilrettelægge systemer og processer, således at det sikres, at der dels opnås kendskab til alle relevante offentlige tilskudsordninger og dels, at der foretages en løbende vurdering, ansøgning og indregning af offentlige tilskud i alle igangsatte projekter og på alle driftsområder.

Styring af offentlige tilskudsordninger skal tilrettelægges hensigtsmæssigt i overensstemmelse med de kriterier, der kan være relevante for Glostrup Boligselskabs virksomhed og aktiviteter.

Offentlige tilskudsordninger, som kan være relevante for Glostrup Boligselskab, består primært af tilskud og ydelsesfrie lån ved finansiering af nybyggeri og renoveringsarbejder samt økonomiske driftstilskud til nødlidende afdelinger. Vi kan konstatere, at Glostrup Boligselskab ved vores forespørgsel og gennemgang af processer foretager en løbende vurdering af mulige offentlige tilskudsordninger, ligesom personalet får opdateret aktuelle muligheder gennem tilmelding af faglige nyhedsbreve og deltagelse i kurser og konferencer inden for den almene sektor. Vurderingerne er ledelsesmæssigt forankret hos primært direktør og forvaltningschef, hvilket sikrer en tilfredsstillende kompetencemæssig styring.

Det kan konstateres, at ledelsen i hvert projekt i høj grad gennem processtyring sikrer, at der ansøges om mulige tilskudsordninger, hvorved der fokuseres på sparsommelighed i forhold til økonomien i projektet eller for afdelingen/boligorganisationen som helhed.

Glostrup Boligselskab har derudover som led i deres årsberetning udarbejdet en redegørelse for boligorganisationens forvaltningsmæssige resultater i 2022. Årsrapporten er en redegørelse for boligorganisationens administrative arbejde, og årsrapporten supplerer boligorganisationens politiske årsberetning.

Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet har tidligere godkendt et målsætningsprogram for boligorganisationens for årene 2020-2023, hvilket administrationen løbende har arbejdet på at implementere i det daglige arbejde, og som omfatter følgende målsætninger:

Målsætning 1	Vil vedligeholde og udvikle beboerdemokratiet
Målsætning 2	Vil sikre en effektiv og målrettet organisation, samt en god og eftertragtet arbejdsplads
Målsætning 3	Vil arbejde for et trygt miljø, en grøn profil og gode og sunde boliger
Målsætning 4	Vil bygge nyt og renovere - med omtanke og respekt
Målsætning 5	Vil være synlig, engageret og samarbejdsorienteret overfor eksterne aktører

Vi har gennemgået fremdriften og afrapporteringer af de enkelte målsætninger, uden at dette har givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Forvaltningsrevision - Sammenfattende konklusion

Gennemgangen af plantemaet "Styring af offentlige tilskudsordninger" har ikke givet anledning til bemærkninger, og det er vores vurdering, at der er fastlagt passende processer og ledelsestilsyn for den løbende styring heraf.

I forbindelse med vores gennemførte forvaltningsrevision i øvrigt kan vi konkludere:

- At organisationen på de udvalgte driftsområder målrettet arbejder med henblik på at tage skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af organisationens midler og drift.
- At organisationen har implementeret økonomistyring samt egenkontrol på udvalgte områder, der fremmer effektivitet og kvalitet.
- At organisationens implementerede forretningsgange fremmer sparsommelighed.

Den udførte forvaltningsrevision har i øvrigt ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Juridisk-kritisk revision

Løn og ansættelsesmæssige dispositioner

Ved den juridisk-kritiske revision har vi afdækket "Løn og ansættelsesmæssige dispositioner", der har det særlige omdrejningspunkt at foretage en gennemgang af den løbende styring af lønprocessen, lønreguleringer og ansættelser samt at sikre, at man lever op til overenskomstmæssige og juridiske vilkår i aftalerne med boligorganisationens medarbejdere. Hertil skal ledelsen foretage en løbende kontrol af, at lønudbetalinger incl. tillæg og pensioner opfylder de indgåede aftaler.

Vi kan konkludere, at Glostrup Boligselskab har indført en fornuftig styring og kontrol af lønområdet incl. nyansættelser og fratrædelser. Kontrollen er forankret i direktionen efter indstilling fra de respektive ledere. Det sikres dels, at overenskomsterne med ESL og HK efterleves, og dels at der søges bistand hos Dansk Erhverv og eventuelt advokat ved kontraktindgåelse. Lønniveauet søges understøttet via informationer fra netværksgrupper og drøftes tillige i chefgruppen.

Vi har stikprøvevis kontrolleret, at kontrollen og styringen af løn og ansættelsesmæssige dispositioner overholder de interne procedurer.

Juridisk-kritisk revision - Sammenfattende konklusion

Det er vores opfattelse, at Glostrup Boligselskabs forvaltning af løn og ansættelsesmæssige dispositioner bliver varetaget på en hensigtsmæssig måde, ligesom kontroller og processer løbende overvåges og efterleves. Processerne støttes til dels af løbende faglig sparring og bistand med eksterne rådgivere.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

4. Oplysninger til årsregnskaberne

Boligorganisationen

Årets resultat kan, sammenlignet med budgettet, opgøres således (i tkr.):

	Realiseret	Budget	Afvigelse
Resultat før renter/tilskud og ekstraordinære poster ...	83	-50	133
Nettorenteindtægter	-1.556	50	-1.606
Ekstraordinære poster incl. afgivne tilskud	-54	0	-54
Årets resultat	-1.527	0	-1.527

Afviselserne skyldes hovedsagelig besparelser på personaleudgifter, udbetaling af dobbelte bestyrelseshonorarer, væsentlige negative afkast på værdipapirbeholdningerne og færre byggesagshonorarer.

Nettoadministrationsudgift

Nettoadministrationsudgiften har til formål at sikre, at administrationsydelserne prisfastsættes så kostægte som muligt. Bidragene skal således ved budgetteringen fastsættes, så de fuldt ud dækker boligorganisationens udgifter til administration fratrukket indtægter fra gebyrer og byggesagshonorarer.

Den årlige nettoadministrationsudgift påvirkes af udsving i byggesagshonorarer, idet disse pr. definition er omkostningsneutrale.

Niveauet på 3.774 kr. pr. lejemåsenhed er ca. 0,9 % lavere end i 2021. Niveauet vurderes fortsat at ligge på gennemsnittet, sammenlignet med andre mellemstore selvadministrerende boligorganisationer.

Renteindtægter/-udgifter

Under henholdsvis renteindtægter og -udgifter er medtaget forrentningen af de administrerede boligafdelingers forvaltede midler. Forrentningen overfor administrerede enheder er for regnskabsåret 2022 sket med det fulde afkast, som er opgjort til gennemsnitlig -7,14 % p.a.

Tilskud til afdelinger

Organisationsbestyrelsen har godkendt samlede tilskud til afdelingerne på i alt 3.235 tkr. i regnskabsåret 2022. Der henvises til note i årsregnskabet for specifikation heraf. Dispositionsfonden og/eller arbejdskapitalen har dækket tilskuddene via overførsel til indtægterne, således at driftsresultatet ikke er belastet heraf.

Det skal tilføjes, at tilskuddet til helhedsplanen i afdeling 9, Stadionkvarteret, og tilskud til sagsomkostninger ved forligssag i afdeling 32, Lindeskoven, alene udgør 1.930 tkr.

Udlån til afdelinger

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at der ydes forhøjelse af driftsstøttelån fra dispositionsfonden til afdeling 50, Bryggergårdsvej, så lånet pr. 31. december 2022 udgør 1.146 tkr. Lånet er ydet med rente- og afdragsfrihed i 10 år.

Vi skal gøre opmærksom på, at lånet må betragtes som risikobehæftet, når der foretages en vurdering af afdelingens økonomi, men der er ikke hensat til tab på udlånet i årsregnskabet for 2022, da der er indledt forhandlinger med Glostrup Kommune om nedrivning af ejendommen og salg af arealet. Det forventes, at salgsprouvet, såfremt salget realiseres, vil være tilstrækkeligt til at kunne indfri lånet.

Likviditet og sikkerhed for midler i fælles forvaltning

Afdelingernes likvide midler er via mellemregningskonti overført til boligorganisationen. De samlede likvide midler er indsat på konti og depot i pengeinstitut lydende i boligorganisationens navn.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem køb af obligationer/investeringsbeviser eller oprettelse af "særlige indlån" i pengeinstitutter.

Vejledning om drift af almene boliger mv. indeholder særlige bestemmelser omkring boligorganisationers placering af likvide midler hidrørende fra afdelingernes opsparede henlæggelser. Vejledningens afsnit 12 foreskriver således, at boligorganisationen indestår for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for udlånte midler og, at midlerne kan frigøres med kort varsel.

I henhold til Landsbyggefondens praksis kan der opstilles følgende beregning til vurdering af sikkerheden i fællesforvaltningen (i tkr.):

	2018	2019	2020	2021	2022
Omsætningsaktiver.....	171.126	165.095	161.288	153.032	154.811
Andre tilgodehavender mv	-233	-57	-86	-46	-10
Kvalificerede omsætningsaktiver.....	170.893	165.038	161.202	152.986	154.801
Kortfristet gæld (incl. gæld til afdelinger i drift)	130.861	121.001	127.564	125.640	128.154
Overdækning	40.032	44.037	33.638	27.346	26.647

Overdækningen er reduceret i 2022 hovedsagelig som følge af årets underskud, forhøjelse af udlån til afdeling 50 og køb af bil til direktionen.

Dispositionsfond og arbejdskapital

Den samlede egenkapital i boligorganisationen har i hovedtal udviklet sig som følger (i tkr.):

Saldo pr. 1. januar 2022	65.948
Rentetilskrivning.....	-297
Udamortiserede ydelser fra afdelinger	4.902
Pligtmæssige bidrag til egen trækingsret i Landsbyggefonden	1.855
Tryghedsbonus	280
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger	-433
Tilskud til afdelinger i drift	-2.800
Anvendt til it-investeringer	-179
Anvendt til lokaleudgifter, driftskontor Hvissinge	-415
Omlægning råderetslån 2010-2012.....	116
Tilskud fra egen trækingsret, afdeling 8	-1.400
Årets underskud	-1.527
Saldo pr. 31. december 2022	66.050

Den disponible del af dispositionsfonden overstiger det fastsatte maksimum pr. lejemålsenhed, hvorfor der ikke skal foretages ordinære henlæggelser hertil fra afdelingerne.

Derimod er den disponible del af arbejdskapitalen reduceret til et beløb pr. lejemålsenhed, som er mindre end den fastsatte grænse, hvorfor boligorganisationens afdelinger for 2023 kan bidrage til arbejdskapitalen. Det skal understreges, at boligorganisationen frivilligt kan beslutte, hvorvidt der skal opkræves bidrag.

Afdelingerne

Årsregnskaberne for 2022 udviser følgende:

	Antal leje- målsenheder	Årets resultat (tkr.)	Opsamlet re- sultatkonto (tkr.)	Egenfinan- siering for- bedringsar- bejder (tkr.)	Likviditet, netto (tkr.)	Henlæg- gelse konto 401, pr. m ²
Afdeling 1.....	126	261	261	90	4.848	339
Afdeling 6.....	102	14	0	471	4.975	489
Afdeling 8.....	108	-46	-86	617	5.100	579
Afdeling 9.....	1.137	1.163	2.248	0	64.638	368
Afdeling 16	16	81	89	0	1.401	1.107
Afdeling 18	34	16	-18	44	1.469	758
Afdeling 20	193	659	43	6.813	7.597	194
Afdeling 28	24	-40	-171	110	673	443
Afdeling 29	203	758	1.308	348	8.632	381
Afdeling 30	132	331	180	1.087	4.805	351
Afdeling 31	187	305	167	1.249	4.745	255
Afdeling 32	203	991	0	4.393	3.150	362
Afdeling 33	252	785	886	4.822	3.665	318
Afdeling 37	48	17	95	3.994	-781	835
Afdeling 38	2	1	-52	0	237	167
Afdeling 49	30	43	16	56	874	164
Afdeling 50	31	0	-58	0	1.371	487

De opsamlede resultatkonti forventes afviklet/indtægtsført over højst 4 år i henhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

- Årsagen til underskuddet i afdeling 8 skyldes overskridelse på udgifter til renovation og fælles energiforbrug i forhold til budgettet.
- Årsagen til underskuddet i afdeling 28 skyldes overskridelse på udgifter til fælles energiforbrug og renholdelse i forhold til budgettet.

Afdelingerne generelt

Følgende standardafsnit vedrører samtlige afdelinger i drift:

Ændringer i driftsbekendtgørelsen

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. er ændret for årsregnskaber, som aflægges den 30. september 2022 og senere, hvilket betyder, at der ændres i den regnskabsmæssige behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdninger i almene afdelinger. Ændringen medfører, at både urealiserede og realiserede kursreguleringer af værdipapirer, positive som negative, skal henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Hvis der, som følge af negative kursreguleringer, ikke er tilstrækkelige midler til stede på henlæggelseskontoen, når planlagte arbejder skal udføres, forøges henlæggelserne og mankoen afvikles via driften.

Det vil således fra og med 2022 kun være renteafkast og eventuelle udbytter fra investeringsforeningsbeviser, som i afdelingsregnskaberne skal driftsføres og derved påvirke årets nettoresultat.

Driftsfællesskab

Glostrup Boligselskabs afdelinger opererer i ét driftsfællesskab for så vidt angår renholdelse. Fordelingen af lønninger incl. lønrelaterede udgifter i driften er i 2022 sket efter målt tidsforbrug jf. ydelsesaftalerne.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

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

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2022 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Henlæggelserne er i 2022 påvirket af væsentlige negative kursreguleringer på midler i fællesforvaltning, som i henhold til de nye regnskabsregler er fratrukket den samlede henlæggessaldo.

Driftsresultat (excl. afdeling 8 og 28)

Eksempel 1

Driftsresultatet udgør et overskud på kr. xxx efter foretagne henlæggelser og afskrivninger. Beløbet er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2022 kr. xxx.xxx og vil blive indtægtsført over de kommende 4 år.

Eksempel 2

Driftsresultatet udgør et overskud på kr. xxx efter foretagne henlæggelser og afskrivninger, hvoraf kr. xxx er anvendt til afskrivning på forbedringsarbejder og kr. xxx er overført til kontoen for opsamlet resultat. Saldoen for opsamlet resultat udgør pr. 31. december 2022 kr. xxx.xxx og vil blive indtægtsført over de kommende 4 år.

Administrationen foretager i samråd med afdelingsbestyrelsen og afdelingens ansatte en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket danner baggrund for indholdet i langtidsbudgettet for hovedindsættelse 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 mv., og den foreskrevne balance mellem afdelingens udgifter og indtægter har således været til stede.

Forbedringsarbejder

Vi har foretaget en gennemgang af samtlige afdelingers aktiverede forbedringsarbejder og sammenholdt disse med den aktuelle eksterne finansiering heraf.

I de afdelinger, hvor der er konstateret en egenfinansiering, har vi desuden kontrolleret, at der enten er afsat midler i budgetterne til afskrivning heraf eller, at der forventes eller er hjemtaget ekstern kreditfinansiering ved afslutning af igangværende renoveringsarbejder.

Fælles kapitalforvaltning

Afdelingens likvide midler er, tillige med midler fra øvrige afdelinger som Glostrup Boligselskab administrerer, indsat på fælles konti/værdipapirdepoter i pengeinstitutter. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

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

Vi har kontrolleret det samlede indestående til eksterne opgørelser over depot- og bankkontoudtog fra Nordea, Nykredit Bank og Danske Bank. Den indbyrdes fordeling af renter, likvide midler og mellemregninger er samtidig afstemt til internt arbejdsblad udarbejdet af administrator.

Vi har herudover ikke bemærkninger til vores gennemgang.

Afdeling 9 - Stadionkvarteret

Helhedsplan, etape 1-6

Afdelingen har afsluttet en omfattende renovering af afdelingens ejendomme opdelt i 6 etaper.

Den samlede anskaffelsestotal er budgetteret til ca. 1,6 mia. kr., og der er pr. 31. december 2022 anvendt renoveringsudgifter i dette niveau excl. låneydelser på realkreditlånene, som også pt. er aktiveret i årsregnskabet under renoveringssummen.

Byggeudgifterne er finansieret via realkreditlån og egenfinansiering. Der er hjemtaget realkreditlån i takt med arbejdernes færdiggørelse i etaper. Hovedstolen på de hjemtagne realkreditlån pr. 31. december 2022 udgjorde oprindeligt 1.565 mio. kr. Flere af disse er dog løbende konverteret til realkreditlån med lavere ydelse.

Renoveringerne blev gennemført i 6 etaper, og der er foretaget en løbende registrering af hver etape i et individuelt økonomisk kredsløb. Det er aftalt med Landsbyggefonden, at der udarbejdes byggeregnskaber, når den samlede renovering og reguleringskontoen er opgjort med en opdeling af støttede og ustøttede arbejder.

Byggeregnskaberne er opstillet i udkast i samarbejde med Kuben Management, ligesom revisionen heraf stort set er afsluttet. Der har været ført en række drøftelser og afholdt møder med Landsbyggefonden, og man afventer pt. en endelig tilbagemelding fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har pr. 1. januar 2016 givet tilsagn om huslejestøtte og driftslån til helhedsplanen. Tilsagnet medfører, at de løbende indbetalinger fra Landsbyggefonden og boligorganisationen skal henlægges til en reguleringskonto for helhedsplanen. Derudover har afdelingen modtaget fritagelse for betaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond og delvis fritagelse for betaling af G-indskud til Landsbyggefonden. Denne driftsbesparelse skal ligeledes henlægges til reguleringskontoen.

Det samlede modtagne beløb for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2022 incl. renter, 49.151 tkr., er i henhold til reglerne overført til en reguleringskonto under afdelingens henlæggelser (konto 406). Samtidig er der afsat forventede tilgodehavende driftslån fra Landsbyggefonden på 102.949 tkr., idet nettokapitaludgifterne fra helhedsplanen i flere år har oversteget de modtagne indtægter. Det kan ikke udelukkes, at boligorganisationens dispositionsfond skal kompensere afdelingen for tabet, når Landsbyggefonden har gennemgået helhedsplanens økonomi.

Når byggeregnskabet er afsluttet, endeligt revideret og godkendt, vil reguleringskontoen blive gjort op, og eventuelle overskridelser eller uforudsete udgifter vil kunne dækkes heraf.

Der er herudover i regnskabsåret 2022 henlagt netto 13.965 tkr. til en særlig henlæggelseskonto til uforudsete udgifter i helhedsplanen. Beløbet fremkommer som følge af, at de direkte henførbare driftsudgifter til helhedsplanen i 2022 incl. regulering fra tidligere år har været væsentlig mindre end de budgetterede udgifter, specielt som følge af omlægning af eksterne ustøttede realkreditlån til lån med en lavere rente. Den samlede særlige henlæggelseskonto udgør 41.634 tkr. pr. 31. december 2022.

Afdeling 20 - Rødkælkevej

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2022 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Henlæggelserne er i 2022 påvirket af væsentlige negative kursreguleringer på midler i fællesforvaltning, som i henhold til de nye regnskabsregler er fratrukket den samlede henlæggelsessaldo.

Afdelingens økonomi er i de kommende to år følsom over for udsving i forbruget, idet henlæggelserne ultimo 2022 kun lige er tilstrækkelige til at dække det budgetterede forbrug i 2023, hvorfor overskridelser kan have driftsmæssig og ikke budgetteret effekt.

Vi skal fortsat anbefale, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der i det omfang det er nødvendigt foretages højere henlæggelser, eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes. Vi har noteret, at de årlige henlæggelser er forhøjet fra tkr. 4.100 i 2022 til tkr. 4.250 i 2023.

Afdeling 28 - Lilliendalsvej

Økonomisk vurdering

Afdelingen er udfordret økonomisk med et højt huslejeniveau ved udgangen af 2022 (1.365 kr. pr. m²), hvorfor der er varslet huslejestigning pr. 1. januar 2023 på 11 %. Der er tillige begrænsede henlæggelser samt et opsamlet driftsunderskud på 171 tkr., som budgetteres afviklet over 5-10 år.

Vi skal derfor fortsat anbefale organisationsbestyrelsen at have løbende fokus på at finde en brugbar og langsigtet løsning på afdelingens tiltagende økonomiske udfordringer.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2022 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Henlæggelserne er i 2022 påvirket af væsentlige negative kursreguleringer på midler i fællesforvaltning, som i henhold til de nye regnskabsregler er fratrukket den samlede henlæggelsessaldo.

Afdelingens økonomi er i 2023 følsom over for udsving i forbruget, idet henlæggelserne ultimo 2022 kun lige er tilstrækkelige til at dække det budgetterede forbrug i 2023, hvorfor overskridelser kan have driftsmæssig og ikke budgetteret effekt.

Vi skal anbefale, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der i det omfang det er nødvendigt foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Afdeling 32 - Lindeskoven

Voldgiftssag

Afdelingen modtog oprindeligt et krav fra entreprenøren på 6.177 tkr. incl. moms i forbindelse med facaderenoveringen. Hertil kom et rentekrav på 1.287 tkr. frem til marts 2022. Kravet blev anlagt i en sag i voldgiftsretten. Glostrup Boligselskab varslede desuden et dagbodskrav på 607 tkr. som modkrav over for entreprenøren for en væsentlig forsinkelse af byggeriet.

Afdelingen indgik den 4. maj 2022 forlig med entreprenøren. Forliget medførte samlede ekstraordinære omkostninger for afdelingen på 4.230 tkr. incl. renter til entreprenøren og 928 tkr. til advokatsalærer, syn og skøn samt voldgift.

Som følge af den væsentlige besparelse ved indgåelse af forlig har organisationsbestyrelsen besluttet, at afdelingen selv afholder omkostningerne til entreprenøren via optagelse af tillægslån i realkreditinstitut, mens dispositionsfonden yder afdelingen et tilskud til dækning af sagsomkostningerne.

Afdeling 33 - Birkeskoven/Bøgeskoven

Helhedsplan

Landsbyggefonden og Glostrup Kommune har godkendt ansøgning om gennemførelse af fysisk helhedsplan og samtidig givet tilsagn om støtte til lån. Det samlede projekt budgetteres til ca. 295 mio. kr.

Afdelingen har pr. 31. december 2022 anvendt i alt 20.876 tkr. til igangsætning af helhedsplanen. Hovedparten af beløbet er finansieret via eksternt byggelån. Organisationsbestyrelsen har tidligere bevilget afdelingen et tilskud på 6 mio. kr. til projektet. Beløbet er ikke pt. disponeret.

Afdeling 37 - Egeskoven

Helhedsplan

Landsbyggefonden og Glostrup Kommune har godkendt ansøgning om gennemførelse af fysisk helhedsplan og samtidig givet tilsagn om støtte til lån. Det samlede projekt budgetteres til ca. 75 mio. kr.

Afdelingen har pr. 31. december 2022 anvendt i alt 28.286 tkr. til igangsætning af helhedsplanen. Hovedparten af beløbet er finansieret via eksternt byggelån.

Afdeling 49 - Ældreboliger Stenager 6

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. december 2022 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Henlæggelserne er i 2022 påvirket af væsentlige negative kursreguleringer på midler i fællesforvaltning, som i henhold til de nye regnskabsregler er fratrukket den samlede henlæggessaldo.

Det har som følge heraf været nødvendigt at foretage ekstraordinære henlæggelser i driften under konto 120, således at henlæggessaldoen ultimo regnskabsåret minimum svarer til den budgetterede henlæggelse for året 2022.

Afdelingens økonomi er i 2023 følsom over for udsving i forbruget, idet henlæggelserne ultimo 2022 kun lige er tilstrækkelige til at dække det budgetterede forbrug i 2023, hvorfor overskridelser kan have driftsmæssig og ikke budgetteret effekt.

Vi skal anbefale, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der i det omfang det er nødvendigt foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Afdeling 50 - Bryggergårdsvej

Økonomisk vurdering

Afdelingen er udfordret økonomisk med et højt huslejeniveau ved udgangen af 2022 (1.089 kr. pr. m²), begrænsede henlæggelser, et opsamlet driftsunderskud på 58 tkr. og en driftsstøtte fra boligorganisationen, som er forhøjet i 2022, og som kun rækker til yderligere ca. 1,5 år.

Vi skal derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen fortsat har fokus på at finde en brugbar løsning på afdelingens tiltagende økonomiske udfordringer. Vi er vidende om, at det forventes, at Glostrup Kommune køber ejendommen og nedriver denne, hvilket skulle give et positivt provenu til boligorganisationen.

5. Formalia

Ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med lovgivningens regler har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at udarbejde forretningsorden, oprette og føre bøger og protokoller, samt at regler om forelæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

6. Assistance og rådgivning

Ud over revisionen har vi i regnskabsåret ydet følgende assistance:

- Assistance og mødedeltagelse i forbindelse med opgørelse af reguleringskonto og finansiering for afdeling 9 - Stadionkvarteret.
- Afgivelse af erklæring over for Landsbygefonden på reguleringskonto for 2022 for afdeling 9 - Stadionkvarteret.
- Opfølgning på råderetssager.
- Assistance ved opgørelse af forrentning af kapitalforvaltning, herunder gennemgang af beregninger i henhold til nye regler.
- Assistance i forbindelse med regler for anvendelse af sommerhus.
- Assistance i forbindelse med tidligere direktørs fratrædelse.
- Assistance i forbindelse med spørgsmål om momspligtige aktiviteter og bankospil i aktivitetshuset.
- Assistance i forbindelse med diverse regnskabsmæssige og skattemæssige spørgsmål.
- Afgivelse af erklæringer vedrørende indberetning af udamortiserede lån/årsregnskaber over for Landsbygefonden.

7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

I henhold til lovgivningen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriets Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber af 5. oktober 2020 skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbestemmelser,
- at vi under vor 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 13. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

Forevist på bestyrelsesmødet den 13. maj 2023

Allan Larsen
Formand

Kurt Arve Jensen
Næstformand

Susanne W. Petersen

Mette Jensen

Michael Justesen

Jesper Weidick

Lars Pastoft

Annette Normind Thomsen

Gert Jensen

Søren Jensen

Simon Mølgaard Christiansen