

Boligforeningen VIBO

Revisionsprotokollat

af 12. november 2015, side 34 - 65
vedrørende årsregnskabet for 2014/15

Indholdsfortegnelse

	Side
1. Indledning	34
2. Bemærkninger og anbefalinger	34
2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende årsregnskabet	34
2.1.1. Utilstrækkelige henlæggelser	34
2.2. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen	35
3. Revision af årsregnskaberne for 2014/15	35
3.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	36
4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet	36
4.1. Nøgletal	36
4.2. Likviditet	36
4.3. Regnskabsposter	36
5. Afdelingerne - kommentarer til regnskaberne	38
5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold	38
5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold	43
5.3. Afdelinger under opførelse	56
6. Kommentarer til forvaltningen	57
6.1. Baggrund	57
6.2. Opsummering af forvaltningsrevisionens stade	57
6.2.1. Målsætninger	57
6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser	59
6.2.3. Rapportering	59
6.3. Revisors redegørelse for den udførte forvaltningsrevision	59
7. Moms, lønsumsafgift og skatter	61
8. Assistance og rådgivning m.m.	61
9. Erklæring på spørgeskema	61
10. Gengivelse af forbehold, konklusion og supplerende oplysninger i påtegningen på årsregnskabet, revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	62
10.1. Gengivelse af forbehold, konklusion og supplerende oplysninger i påtegningen på årsregnskabet	62
10.2. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	62
11. Afslutning	64
11.1. Særlige udtalelser jf. revisionsinstruksen	64
11.2. Revisors erklæringer	65
12. Bestyrelsens underskrifter	65

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for Boligforeningen VIBO for 2014/15, der omfatter:

- Boligforeningen VIBO
- Afdelingerne (101-830)

Årsregnskabet for foreningen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
Årets resultat, overskud	116.150	901
Aktiver	491.307.111	448.602
Arbejdskapital	43.801.300	44.587
Dispositionsfond	78.451.523	74.835

Årets overskud er overført til arbejdskapitalen.

Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:

- Frederiksborg Almene Boligforening
- Sporvejsfunktionærernes Boligforening
- Østerleds Boliger

2. Bemærkninger og anbefalinger

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet eller vedrørende forvaltningen. Vi henviser til vores yderligere kommentarer i de efterfølgende afsnit, som efter vores opfattelse bør indgå i ledelsens vurdering og godkendelse af årsregnskabet samt i vurderingen af forvaltningen.

2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende årsregnskabet

Som led i vores revision af årsregnskabet har vi indhentet ledelsens regnskabserklæring. Heri har boligorganisationens direktør og økonomichef udtalt sig om konstaterede fejl, som ikke er rettet i årsregnskabet. Årsagen til at de omtalte fejl ikke er rettet er, at ledelsen har vurderet, at de enkeltvis og sammenlagt er uvæsentlige for det retvisende billede af årsregnskabet, og vi kan tilslutte os denne opfattelse.

2.1.1. Utilstrækkelige henlæggelser

Som det fremgår af spørgeskemaet har nogle afdelinger utilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (konto 402) og tab ved fraflytninger (konto 405). Vi skal anbefale, at der i fremtiden etableres tilstrækkelige henlæggelser. Vi henviser til de generelle forhold, jf. afsnit 5.1 samt de specifikke afdelingsbemærkninger, jf. afsnit 5.2.

2.2. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen

Gennemgang af forvaltningsrevision er foretaget under afsnit 6 nedenfor. Gennemgangen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

3. Revision af årsregnskaberne for 2014/15

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2014/15. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af regnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden forbehold, men med generel supplerende oplysning vedrørende ikke-reviderede budgetter som sammenligningstal.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber. Revisionen er udført i overensstemmelse med god offentlig revisionsetik.

Revisionen er udført ved stikprover på bilagsmateriale m.v. samt ved afstemninger og andre sådanne revisionsarbejder, som vi har anset for nødvendige ved vores undersøgelse og bedømmelse af, at regnskabet ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn for regnskabsåret 2014/15 den 16. juni 2015. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Som et led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af boligorganisationens årsregnskaber. Vi har herunder foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens referater til og med den 24. september 2015.

Den daglige ledelse har over for os oplyst, at ledelsen ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Vi skal bemærke, at vi ikke under vores revision har konstateret fejl i årsregnskabet som følge af besvigelser. Bestyrelsens medlemmer bekræfter med sin underskrift på nærværende revisionsprotokollat, at bestyrelsen ikke har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen inkl. afdelinger.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi hos direktøren og den økonomiansvarlige indhentet sædvanlig bekræftelse af regnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelse, retssager, begivenheder efter balancedagen, eventualforpligtelser samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn.

3.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer

Under vores revision er vi ikke stødt på forhold, som efter vores opfattelse strider mod gældende lovgivning og foreliggende tilskudspraksis.

Vi har vurderet, om midlerne er anvendt i overensstemmelse med givne vilkår og formål, herunder om der er dispositioner uden for boligorganisationens formål. Vi har ikke bemærkninger hertil.

4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

4.1. Nøgletal

	2014/15	2013/14	2012/13
Antal lejemålsenheder	5.486	5.498	5.498
Bruttoadministrationsudgifter (t.kr.)	25.348	24.738	23.264
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	3.460	3.196	3.263
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	3.106	3.045	3.064
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	90	235	169
Forrentning af afdelingernes henlagte midler	0,814%	3,95%	2,95%
Dispositionsfondens pr. lejemålsenhed, disp. del	10.219	9.488	7.999
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disp. del	7.713	7.856	7.770

4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	466.583.472
Kortfristet gæld	369.054.288
	<u>97.529.184</u>
Dispositionsfondens disponible del	55.449.511
Overskydende likviditet	<u>42.079.673</u>

Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

4.3. Regnskabsposter

Resultatopgørelsen

Konto 605 og 606 Byggesagshonorar kr. 1.533.263

Der opkræves byggesagshonorar i henhold til fastlagte satser efter udført arbejde. Dette opkræves for bistand og udarbejdelse af byggeregnskaber samt opgørelser vedrørende forbedringsarbejder.

Jævnfør driftsbekendtgørelsen skal byggesagshonorarer fuldt ud dække administrationsudgifter i forbindelse med byggesager i bred forstand. Vi skal anbefale, at der etableres dokumentation, der sandsynliggør, at byggesagshonoraret opgøres efter det kostægte princip efter medgået tid til den enkelte medarbejders timekostpris samt en andel af de øvrige administrationsomkostninger.

Balancen

Konto 719 Andre finansielle anlægsaktiver kr. 852.325

Boligorganisationens arbejdskapital har ydet lån til enkelte afdelinger, der henvises til noten til konto 719.

Konto 731 Værdipapirer/obligationsbeholdning kr. 432.645.132

Beholdningen udgør nominelt kr. 418.608.987. Obligationerne er værdiansat til markedsværdi pr. 30. juni 2015. Udtrukne obligationer pr. 1. juli 2015 er værdiansat til kurs 100.

Konto 803 Dispositionsfonden kr. 78.451.523

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. 30. juni 2015 kr. 55.449.511, svarende til kr. 10.219 pr. lejemålsenhed. Der opkræves ikke til dispositionsfonden, da der er henlagt tilstrækkeligt til den likvide del af dispositionsfonden i henhold til driftsbekendtgørelsens regler herom.

Den bundne del udgør kr. 23.002.012, bestående af ejendommen Skt. Peders Stræde samt udlån til afdeling 110 og 187. Dispositionsfonden har endvidere afholdt udlæg for afdelingerne 104, 107, 109, 113, 117, 127, 137, 225 og 810 på i alt kr. 2.544.654, som er kortfristede og derfor ikke opført under den bundne del af dispositionsfonden. Afdeling 111 har i regnskabsåret modtaget tilskud fra dispositionsfonden på kr. 1.008.640 vedrørende altaner. Afdeling 216 har i regnskabsåret modtaget tilskud fra dispositionsfonden på kr. 447.000 vedrørende udgifter i forbindelse med resultatet af Byggeskadefondens 1-års gennemgang. Udgifterne burde have været medtaget inden byggeriets aflevering, hvorfor tilskuddet gives. Afdeling 134 har i regnskabsåret modtaget tilskud fra dispositionsfonden vedrørende en voldgiftssag om ventilation fra byggeopførelsen på kr. 59.275. Tilskuddet er givet inden for en økonomisk ramme på kr. 6.500.000. Pr. 30. juni 2014 udgjorde tilskuddet kr. 4.622.874. Udgifterne i denne forbindelse bæres af dispositionsfonden, ligesom en indtægt vil tilfalde dispositionsfonden.

Konto 805 Arbejdskapital kr. 43.801.300

Arbejdskapital udgør pr. 30. juni 2015 kr. 7.713 pr. lejemålsenhed mod kr. 7.856 i foregående regnskabsår. Der er ikke opkrævet til arbejdskapitalen i 2014/15. Realiseret overskud fra 2013/14 kr. 901.331 er tilbagebetalt til afdelingerne i regnskabsåret 2014/15.

Eventualforpligtelser

Boligforeningen VIBO har eventualforpligtelse vedrørende Frederiksborg Almene Boligforening, da der er oprettet et obligationsdepot til sikring af denne forenings indestående i Boligforeningen VIBO.

Boligforeningen VIBO har endvidere eventualforpligtelser vedrørende driftsstøttesager, som kapitaltilførsel, huslejestøtte og støtte til boligsocial indsats, som ikke fremgår af Boligforeningen VIBOs årsregnskab.

Der er i flere afdelinger tinglyst forpligtigelse til - efter påkrav fra Københavns Kommune - at anlægge parkeringspladser. Beløbene er ikke opgjort, og forpligtelsen kan belaste foreningens dispositionsfond, hvis den realiseres. Forpligtelsen fremgår ikke af Boligforeningen VIBOs årsregnskab, men er nævnt i de enkelte afdelingsregnskaber uden beløbsangivelse. Der henvises til spørgeskemaet.

Herudover har Boligforeningen VIBO eventualforpligtelse vedrørende fraflyttere til inkasso, der udgør ca. mio.kr. 8 pr. 30. juni 2015.

Eventualforpligtelserne vedrørende driftsstøttesager, som kapitaltilførsel, huslejestøtte og støtte til boligsocial indsats samt parkeringspladser bør opgøres med beløbsstørrelser og oplyses i regnskabet.

Hjemfald

Det er over for os oplyst, at Boligforeningen VIBO forventer at indsende opgørelse af hjemfald til Landsbyggefonden for tidligere år i 2015/16.

5. Afdelingerne - kommentarer til regnskaberne

5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold

Afdelingernes resultater

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)
101 Nivåhøj 1	3.596.858		3.908.641
102 Nivåhøj 2	816.136		3.550.910
103 Nivåhøj 3	594.758		2.617.443
104 Grønnevang	119.577		613.015
105 Havekildegård	1.905.644		4.050.601
106 Vognvænget	1.711.075		6.751.845
107 Vennemindevej 1	11.565		2.386.659
108 Bogtrykkegården	154.903		310.896
109 Smedetoften	429.429		2.903.884
110 Gartnertoften	232.581		733.687
111 Hjørnevænget		536.387	768.484
112 Rogeritoften	684.978		1.873.546
113 Støberigården	1.144.106		1.257.640
114 Lerfosgade	61.436		982.754
115 Landskronagade 1-5	235.540		375.755
116 Televænget 1		10.877	414.038

117 Konges Bryghus 1	372.297		3.705.668
118 Vennemindevej 2	193.612		304.779
119 Kastaniegården	37.728		2.287.126
120 Niels Juels Gården	15.395		782.631
121 Charlotteager 1	213.239		213.239
122 Augustgade		207.834	55.280
123 Nygårdsvej	34.751		755.198
127 Runddelen 1 og 2	112.193		1.816.193
129 Ålekistehuset	21.583		397.987
133 Skotlandsgade		107.397	860.494
134 Vibeengen	198.464		1.564.322
135 Charlotteager 2		768.541	2.304.024
137 Toften	134.004		168.770
140 Televænget 2 og 3	467.696		1.655.565
141 Charlotttegårdshave		707.760	252.661
142 Bagergården	158.736		119.970
147 Allersgade	56.192		536.375
153 Liflandsgade		27.966	140.111
155 Holger Danskes Vej		87.056	879.120
159 A.F. Beyersvej	9.572		261.941
173 Fælledvej	121.239		-177.993
175 Rådmandsgade		36.620	361.163
177 Vodroffs Tværgade		57.416	173.923
179 Viborggade	74.058		172.239
181 Institution	149.674		
187 Bryghusgrunden		167.907	1.187.487
199 Viktoriagade		3.625	-182.534
210 Hestehaven 2	68.584		6.791
211 Hestehaven 3	12.047		56.472
212 Bavne Ager		25.612	217.337
213 Langedam	59.235		194.272
214 Skovsminde	76.426		434.869
216 Skovsmindeparken 2		82.100	-82.100
225 Ahornvænget 1 og 2		131.764	-102.157
238 Græsted Have		256.087	599.194
265 Nellerupgårds Alle	29.031		85.063
266 Kastanie Alle	36.650		29.739
267 Snedkervej		17.301	-140.394
268 Rågevej	25.996		46.377
270 Ramsager		157.328	-782.813
293 Hestehaven	168.487		234.184

306 Harløser/ Rosen Allé/ Bremerholm/ Solvej	75.095		84.199
350 Krogtøften		60.993	176.370
395 Meløse/ St. Lyngby	33.437		-408.894
397 Brydetøften/Rødkildetøften		23.647	4.491
417 Institutionen afdeling 117	45.006		45.006
420 Serviceareal- Fogedgården	18.000		18.000
771 Aktivitetshus- Hedehusene	133.458		
802 Nygårdsvej	162.202		416.708
810 Geislersgade	148.683		336.875
812 Peter Bangsvej		562.111	-1.390
819 Dagogade	53.780		569.183
820 Fogedgården	139.059		86.362
830 Engelholm Allé	420.594		1.548.008
979 Serviceareal- Skovsmindeparken	192.884		192.884

De i indeværende regnskabsår konstaterede driftsover-/underskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Det er over for os oplyst, at afvikling vil blive indarbejdet i budgetterne for 2016/17 - 2018/19.

Resultatkontiene afvikles efter saldometoden. Der er dog i en række afdelinger ikke sket afvikling af den positive resultatkonto, ligesom der ikke er budgetteret afvikling heraf. Boligforeningen VIBO har en politik om, at i afdelinger, der realiserer store overskud, f.eks. som følge af tilbagebetalt ejendomsskat, kan afdelingsbestyrelsen indstille, hvad den ekstra indtægt skal benyttes til. Blandt andet som følge heraf har visse afdelinger ikke nået at realisere en resultatafvikling inden for 3 år, ligesom afviklingen heller ikke er budgetteret i alle afdelinger.

Vi skal fortsat anbefale, at resultatafvikling indarbejdes i budgetterne fremover.

Afdelinger med negativ resultatkonto medfører delvist illikvide henlæggelser i følgende afdelinger: 199, 225 og 395. De delvist illikvide henlæggelser skyldes i afd. 199, 225 og 395 ligeledes pengebindinger i tilgodehavender. Herudover har afdeling 121 og 142 illikvide henlæggelser som følge af pengebindinger i tilgodehavender, og afdeling 101, 103, 108, 114, 115 samt 122 har som følge af ufinansierede forbedringsarbejder. Vi henviser til spørgeskemaet for nærmere oplysninger om resultatkontoen.

Konto 105 og 421 Statens Administration

Statens Administration har i flere tilfælde beregnet rentesikring fejlagtigt, hvorfor der i flere afdelinger er driftsført og afsat beløb til Statens Administration under nettokapitaludgifter.

Konto 107, 134, 206 og 305 Vand

Der er i flere afdelinger ført vand i driften, som afviger fra budget og sidste års tal. Det er over for os oplyst, at det skyldes oprydning på konto 305 Tilgodehavende vandregnskab, således at der fremover står korrekte acontobeløb på kontoen.

Konto 203 Andre ordinære indtægter

Afdelingernes vaskeindtægter opkræves via huslejen, hvor opkrævningsgrundlaget er elektroniske vaskedata, modtaget fra leverandøren. Vi har ingen revisionsmæssig kontrol af indtægterne herfra.

I visse afdelinger er indtægtsført udlejning af selskabslokaler. Udlejning af selskabslokaler foretages af afdelingsbestyrelserne m.v., og heller ikke her har vi revisionsmæssig kontrol af indtægterne.

Konto 204 Driftssikring og anden løbende støtte

Følgende afdelinger modtager ydelsesstøtte fra dispositionsfonden på 70% af ydelsen på hjemfaldslån: 105, 113 og 140.

Følgende afdelinger modtager huslejestøtte fra Landsbyggefonden: 108, 127, 140 og 147.

Konto 206 Korrektion tidligere år

Efter indstilling fra Boligforeningen VIBOs organisationsbestyrelse har repræsentantskabet besluttet at tilbagebetale sidste års overskud fra den frie arbejdskapital i foreningsregnskabet til afdelingerne, i alt kr. 901.332. Beløbet er fordelt via konto 206 Korrektion tidligere år.

Konto 303 Afdelinger med underfinansiering

Flere afdelinger har opstartsomkostninger vedrørende forundersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplaner til Landsbyggefonden, udført i perioden 2010 - 30. juni 2015. Det er over for os oplyst, at disse sager fortsat forventes realiseret. De ufinansierede beløb belaster i visse afdelinger mellemregning med foreningen. I andre afdelinger er de igangværende udgifter dækket via et udlæg fra dispositionsfonden, for at udgiften ikke skal belaste afdelingernes driftslikviditet. Følgende afdelinger har delvist illikvide henlæggelser som følge af de igangværende forbedringsarbejder: 121.

Der henvises i øvrigt til spørgeskemaets punkt 9b.

I forbindelse med en række individuelle moderniseringer er der opstået mindre over-/underfinansieringer, som er finansieret via afdelingens mellemregningskonto med boligorganisationen. Det er over for os oplyst, at forholdene er undersøgt og afklaret i 2014/15 for de ældre sager. Sagerne fra indeværende regnskabsår er ikke endeligt afklaret. Principielt bør beløbene tilbagebetales til/opkræves ved lejerne.

Konto 305.4 Fraflytninger til inkasso

Det kan oplyses, at der i forbindelse med afdelingernes fraflytninger til inkasso påhviler dispositionsfonden en tabsrisiko. Risikoen vurderes til at udgøre ca. 75% af afdelingernes samlede inkassobeløb, fratrukket afdelingernes andel af risikoen. De fleste afdelinger har henlagt tilstrækkeligt hertil. Vi henviser i øvrigt til afdelingernes henlæggelser, omhandlende konto 405 nedenfor. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf ca. mio.kr. 8.

Konto 307.3 Afdelinger med udlån af henlæggelsesmidler

Afdeling 116 har foretaget udlån af henlæggelsesmidler, hvilket skyldes midlertidig finansiering af forbedringsarbejder. Afdelingens henlæggelser er som følge deraf illikvide. Det er over for os oplyst, at Boligforeningen VIBO tilstræber, at der sikres uomtvistelig god sikkerhed for henlæggelser i den enkelte afdeling.

Konto 401-406 Afdelingernes henlæggelser

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Det er dog tilladt at revurdere anvendelsesplanen i årets løb.

I følgende afdelinger er der ikke tilstrækkelige henlæggelser på konto 401 pr. 30. juni 2015 til at dække næste års budgetterede forbrug på konto 116: 141 og 830. Der fremgår af afdeling 141's vedligeholdelsesplan anden finansiering i 2015/16 på kr. 1.260.000, som vedrører lån fra dispositionsfonden og næsten dækker de utilstrækkelige henlæggelser på kr. 1.357.000. Der fremgår af afdeling 830's vedligeholdelsesplan anden finansiering i 2016/17 på kr. 800.000, som henlæggelsen allerede forhøjes med i budgettet 2015/16. Medmindre arbejder i vedligeholdelsesplanen for 2016/17 udskydes, ser det dog ud til, der fortsat vil være utilstrækkelige henlæggelser i afdelingen i 2015/16. Henlæggelsen i 2015/16 finansieres primært ved afvikling af den positive resultatkonto med kr. 967.000 i budgettet for 2015/16. Boligforeningen VIBO har fokus herpå, og det vurderes således, der er tilstrækkelige henlæggelser fra 2016/17.

I følgende afdelinger har der ikke været tilstrækkelige henlæggelser, på konto 402 Istandsættelse ved fraflytning, til dækning af årets tab, hvorfor en andel af tabet er udgiftsført i driften: 173, 175, 199, 212, 213, 216, 266, 267, 270, 812 og 820. Der er i alle de nævnte afdelinger budgetteret med henlæggelse i 2014/15. I følgende af de nævnte afdelinger vurderer vi, der er tilstrækkelige henlæggelser i 2015/16: 212, 213, 270, 812 og 820. I følgende af de nævnte afdelinger vurderer vi, der er utilstrækkelige henlæggelser i 2015/16: 173, 175, 199, 216, 266 og 267. Vi skal anbefale, der i fremtiden etableres tilstrækkelige henlæggelser.

Afdeling 107, 114, 121, 153, 350, 802 og 830 har B-ordning og har måttet udgiftsføre mindre beløb i driften. Det kan yderligere oplyses, at der er budgetteret med driftsudgift på konto 117 Istandsættelse ved fraflytning i disse afdelinger, bortset fra afdeling 350.

I følgende afdelinger er der ingen henlæggelser på konto 405 Tab ved fraflytning pr. 30. juni 2015: 216, 265 og 266. Det bemærkes, at afdeling 199, 211, 214, 265, 266, 268, 306 og 812 er kommunalt anviste ældreboliger, hvormed kommunen dækker et eventuelt tab, dog ikke forbrugsafgifter. I afdeling 266 er der budgetteret med henlæggelse til tab ved fraflytning i 2015/16. Der er ikke budgetteret med henlæggelse i afdeling 216 og 265. I følgende af de nævnte afdelinger vurderer vi, der er tilstrækkelige henlæggelser i 2015/16: 265 og 266. I følgende af de nævnte afdelinger vurderer vi, der er utilstrækkelige henlæggelser i 2015/16: 216.

I henhold til nye regler i driftsbekendtgørelsens § 40 og 41 for dækning af tab ved fraflytninger skal tab - udover kr. 316 (2014) pr. lejemålsenhed - dækkes af dispositionsfonden. Boligforeningen VIBO anvender reglerne fra regnskabsåret 2014/15, dog med en sats på kr. 313 i stedet for kr. 316.

Det er over for os oplyst, der på tab ved fraflytninger har været nogle hængepartier, hvor der skulle være sket afskrivning sidste år. Der er derfor, for hver enkelt afdeling, taget stilling til, hvilken del af afskrevne beløb, der vedrører regnskabsåret 2013/14, og hvilke der vedrører 2014/15. Tab vedrørende 2013/14 dækkes af henlæggelse, ligesom kr. 313 x antal lejemålsenheder af 2014/15-tabet bliver. Resterende del af tabene dækkes af dispositionsfonden i henhold til ny lovgivning herom.

I visse afdelinger henstår der ikke kr. 319 (2015) pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2015 til dækning af eventuelt tab i 2015/16. Såfremt der er budgetteret tilstrækkeligt henlagt hertil i 2015/16, er det dog vores vurdering, at henlæggelse i disse afdelinger er tilstrækkelige, da årets henlæggelse må anvendes til dækning af årets tab.

Det blev sidste år over for os oplyst, at der i afdelinger med henlæggelser, der overstiger kr. 316 (2014) pr. lejemålsenhed, budgetteredes med indtægts-/overførsel til andre henlæggelser i regnskabsåret 2015/16. Indtægtsførelse af henlæggelser bør medføre øgede henlæggelser til et andet formål. En indtægtsførelse af henlæggelser kan forsvares, hvis formålet er bortfaldet. Dette er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens regler herom og under hensyntagen til en stabil boligafgift, hvor der ikke sker lejenedsættelse som følge af indtægtsførelsen. Det er konstateret udført i flere afdelinger, men ikke i alle afdelinger. Visse afdelinger har væsentligt større henlæggelser end kr. 316 pr. lejemålsenhed pr. 30. juni 2015. Vi skal anbefale, at det gennemføres for resterende afdelinger i kommende budget.

Vi skal endvidere anbefale, at der etableres tilstrækkelige henlæggelser i overensstemmelse med de nye regler i driftsbekendtgørelsen herom.

Reguleringskonti, tilknyttet de boligsociale projekter, er opført i en særskilt bogføringskreds i foreningens balance og ikke på afdelingernes konto 406 Henlæggelser, som reglerne i driftsbekendtgørelsen foreskriver. Det drejer som afdeling 113 og 810 i Holmbladsgadekvarteret, afdeling 108, 127, 142 og 147 i Mimersgadekvarteret, afdeling 112, 114, 116, 133, 140, 153 og 819 i Sundholmsgadekvarteret og afdeling 101, 102 og 103 i Nivå.

5.2. Afdelinger i drift - specifikke forhold

Såfremt forholdene indgår i de generelle beskrivelser i afsnit 5.1 ovenfor, er de ikke gengivet særskilt nedenfor.

Til enkelte af afdelingerne skal vi knytte følgende kommentarer:

Afdeling 101

Afdelingens bygningsrenovering udgør kr. 143.313.211, hvoraf kr. 20.305.079 fortsat er finansieret midlertidigt via afdelingens mellemregning med forening. Det er over for os oplyst, at den ufinansierede del af bygningsrenoveringen og forbedringsarbejderne skal finansieres med reguleringskontomidlerne.

Der er udarbejdet byggeregnskab og skema C er godkendt af Fredensborg Kommune, samt af Landsbyggefonden den 18. januar 2013. Skema C er godkendt med en samlet anskaffelsessum på kr. 105.027.000, som udgør den stottede del. Skema B udgjorde kr. 99.173.000.

Afdelingens reguleringskonti vedrørende driftsstøtte, igangværende omprioriteringssag udgør fortsat kr. 13.840.571. Reguleringskonto vedrørende huslejebidrag, igangværende omprioriteringssag udgør ligeledes fortsat kr. 21.317.022.

Der tilskrives ikke renter i år, ligesom huslejesikringen ikke henlægges til reguleringskontoen, da arbejderne er færdige og skema C er godkendt. Huslejesikring er ikke modtaget i regnskabsåret, og der er som følge deraf opført et tilgodehavende ved Landsbyggefonden på kr. 2.358.024 og indtægtsført tilsvarende på konto 204 og 206. Primært som følge af, at huslejesikringen ikke henlægges til reguleringskontoen, realiserer afdelingen et stort driftsoverskud på kr. 3.596.858. Støtten fra Landsbyggefonden er tilbageholdt i regnskabsåret som følge af manglende indsendelse af reguleringskontoopgørelse. Der er ikke indsendt reguleringskontoopgørelse for denne afdeling på noget tidspunkt. Der vil derfor komme afvigelser, der påvirker afdelingens drift, når reguleringskontoen opgøres endeligt og indsendes til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden fastsætter det endelige driftslån efter indsendelse af reguleringskontoskemaet.

Forbedringsarbejder udgør ultimo kr. 6.954.971, som midlertidigt er finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen. Af arbejderne vedrører kr. 6.624.770 vandmåler og varmeanlæg. Det er over for os oplyst, at arbejderne skal dækkes ind af reguleringskontomidlerne, såfremt de er tilstrækkelige. Alternativt skal resten finansieres via lån fra dispositionsfonden.

Som følge af afdelingens bygningsrenovering og forbedringsarbejder har afdelingen delvist illikvide henlæggelser.

Afdeling 102

Afdelingen har forbedringsarbejder vedrører vandmåler og varmeanlæg, som pr. 30. juni 2015 udgør kr. 3.107.710. Beløbet er midlertidigt finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen og skal finansieres med dispositionsfondslån, når arbejderne er færdige.

Der anvendes i regnskabsåret kr. 156.000 af henlæggelserne på konto 401 til dækning af arbejder vedrørende fjernvarmerør. Arbejderne er forbedringsarbejder, hvortil men ikke må henlægge i henhold til

driftsbekendtgørelsen. Det er over for os oplyst, at arbejderne er med i vedligeholdelsesplanen, og er af formanden i afdelingen besluttet anvendt til delvis dækning af arbejdet.

Afdeling 103

Afdelingen har fået tilsagn om støtte til renovering, hvor skema B er godkendt med en anskaffelsessum på kr. 57.931.336. Herudover er godkendt kr. 2.183.000 til ustøttede arbejder, som skal med i skema C. Arbejderne er stort set færdige og udgør pr. 30. juni 2015 kr. 68.669.090. Der er i regnskabsåret hjemtaget kreditforeningslån med en hovedstol på kr. 59.931.336. Underfinansiering på arbejderne udgør kr. 10.737.754, som dækkes ind af reguleringskontomidlerne, så der reelt set ikke er underfinansiering pr. statusdagen.

Afdelingens reguleringskonti består af driftsstøtte ved omprioritering kr. 11.909.299 og huslejebidrag ved omprioritering kr. 2.008.122, i alt kr. 13.917.421 efter årets rentetilskrivning. Det er forudsat i kommunens tilsagn, at reguleringskontomidlerne skal anvendes til dækning af opretningsarbejderne. Opgørelse og førstegangsindsendelse af reguleringskontoen i denne afdeling afventer byggeregnskabet færdiggørelse, der forventes at ske i 2015/16. Det er over for os oplyst, at finansieringen vil blive endeligt afklaret, når der aflægges byggeregnskab.

Afdelingen har forbedringsarbejder vedrører vandmåler og varmeanlæg, som pr. 30. juni 2015 udgør kr. 2.548.606. Beløbet er midlertidigt finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen og skal dækkes ind af reguleringskontomidlerne, hvis de er tilstrækkelige. Ellers skal arbejdet finansieres med dispositionsfondslån ved færdiggørelse.

Underfinansiering i alt udgør pr. statusdagen kr. 13.286.360 og er midlertidigt finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen. Beløbet kan dog anses som et være dækket ind af reguleringskontomidlerne, der udgør kr. 13.917.421. Som følge af forbedringsarbejders midlertidige finansiering via afdelingens mellemregning med foreningen er afdelingens henlæggelser delvist illikvide.

Der anvendes i regnskabsåret kr. 187.200 af henlæggelserne på konto 401 til dækning af arbejder vedrørende fjernvarmerør. Arbejderne er forbedringsarbejder, hvortil der ikke må henlægges i henhold til driftsbekendtgørelsen. Det er over for os oplyst, at arbejderne er med i vedligeholdelsesplanen og er af formanden i afdelingen besluttet anvendt til delvis dækning af arbejdet.

Afdeling 105

Det er over for os oplyst, at der er en verserende voldgiftssag i afdelingen vedrørende vinduesrenovering. Vincit advokater fører sagen, der sidste år belastede afdelingens drift med kr. 120.000. I år er der påløbet kr. 40.750 vedrørende syn og skøn. Kr. 160.750 er overført til en aktivkonto i afdelingen, hvor kr. 120.000 fremgår som en korrektion på konto 206. Beløbet skal henstå på kontoen til der er taget endelig stilling til, om/hvordan beløbet skal dækkes. Der er på nuværende tidspunkt givet godkendelse til, at dispositionsfonden yder tilskud op til kr. 300.000. Afdelingen kan blive belastet af sagen, hvis beløbet overskrider de kr. 300.000, og dispositionsfonden ikke giver yderligere tilskud.

Afdelingens forbedringsarbejde vedrørende vinduesudskiftningen er overfinansieret med kr. 2.720.158 i lighed med tidligere år, hvor lånet blev hjemtaget. Det er over for os oplyst, at overfinansieringen vil blive stående, indtil udfaldet af voldgiftssag er afgjort, så en eventuel merudgift kan dækkes heraf. Der vil herefter ske delindfrielse af lånet.

Kr. 800.000, som hidrører fra overskud 2012/13, blev i 2013/14 overført fra andre henlæggelser til skyldige omkostninger. Det er over for os oplyst, at beløbet skal anvendes til ekstraomkostninger i forbindelse med den omtalte vinduesrenovering.

Det er pr. 30. juni 2015 fortsat afsat kr. 1.343.736 vedrørende rentesikring. Landsbyggefonden har pr. 21. oktober 2015 tilbagebetalt rentesikring til afdelingen på kr. 93.739, som dækker perioden 2010 - 2012. Stotten for 2013 - 2015 er endnu ikke genberegnet, men det vurderes, at der er afsat tilstrækkeligt til at dække en eventuel opkrævning på rentesikring for perioden. Afdelingens nettokapitaludgifter er således ikke stabile, hvilket giver en væsentlig besparelse på ca. kr. 650.000 i driften i regnskabsåret 2014/15.

Afdelingen har i overensstemmelse med budgettet indtægtsført henlæggelse på kr. 460.000 fra konto 401 via konto 206. Indtægtsførelse af henlæggelser bør som udgangspunkt medføre øgede henlæggelser til et andet formål. Indtægtsførelsen modsvares delvist af en forøget henlæggelse til konto 121 på kr. 355.000 og konto 120 på kr. 67.000 (samme konto som der indtægtsføres fra). Kr. 38.000 indgår blot i driften. En indtægtsførelse af henlæggelser på konto 401 kan forsvares, hvis formålet er bortfaldet.

Afdeling 106

Afdelingens igangværende bygningsrenovering udgør pr. 30. juni 2015 kr. 6.998.909. Der er den 19. december 2012 givet skema A-tilsagn til renoveringen, i alt kr. 35.311.127, fordelt med opretningsarbejder kr. 28.327.647 og resterende til miljø. Det er over for os oplyst, at sagen skal finansieres via støttet lån, kapitaltilførsel og huslejestotte. Skema B er den 26. oktober 2015 godkendt med en anskaffelsessum på kr. 48.685.862.

Bygningsrenovering og forbedringsarbejder har i alt kr. 7.285.624 midlertidigt finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen.

Afdelingen har den 30. juni 2015 modtaget tilsagn om kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden med mio. kr. 2,5, fordelt på de 5 parter.

Afdelingen har den 15. december 2014 modtaget tilsagn om huslejestotte fra Landsbyggefonden på kr. 552.000, betinget af en lokal medfinansiering fra Boligforeningen VIBO på kr. 184.000. Landsbyggefondens støtte vises i driften på konto 124 og 204 - og er henlagt til reguleringskontoen 406. Reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2015 kr. 276.000.

Det er pr. 30. juni 2015 fortsat afsat kr. 232.447 vedrørende rentesikring. Landsbyggefonden har pr. 21. oktober 2015 tilbagebetalt rentesikring til afdelingen på kr. 70.984, som dækker perioden 2010 - 2012.

Stotten for 2013 - 2015 er endnu ikke genberegnet, men det vurderes, at der er afsat tilstrækkeligt til at dække en eventuel opkrævning på rentesikring for perioden. Afdelingens nettokapitaludgifter er samme størrelse i regnskabsåret 2014/15 som året før.

Afdeling 108

Det er over for os oplyst, at der er en verserende voldgiftssag i afdelingen vedrørende vinduesrenovering. Molt Wengel Advokater fører sagen, der sidste år belastede afdelingens drift med kr. 132.011. I år er der påløbet kr. 228.744. Kr. 228.744 er overført til en aktivkonto i afdelingen, hvor kr. 132.011 rettes som en korrektion på konto 206 næste år. Beløbene skal henstå på kontoen til der er taget endelig stilling til, om/hvordan beløbet skal dækkes. Der er ikke godkendelse til, at dispositionsfonden yder tilskud til sagen. Afdelingen vil blive belastet af sagen, hvis de ikke får medhold.

I 2014/15 overføres kr. 3.200.000 fra reguleringskontomidlerne til henlæggelserne på konto 401, da tidligere års overskud administrativt er besluttet anvendt til delvis egenfinansiering af merudgifter ved renoveringssagen. Da beløb på reguleringskontoen kun må vedrøre beløb, der udbetales af Landsbyggefonden, er beløbet regnskabsmæssigt overført til vedligeholdelsesplanen, hvorfra egenfinansieringen så vil fremgå i forbindelse med renoveringens afslutning og opgørelse af dennes finansiering. Reguleringskontoen 406 udgør pr. 30. juni 2015 kr. 1.399.279. Beløbet skal fortsat anvendes til støttede og ustøttede arbejder.

Der er i august 2014 givet skema B-tilsagn på opretningsarbejderne i afdelingen. De støttede arbejder er godkendt med en skema B-anskaffelsessum på kr. 40.987.494. Bygningsrenoveringen udgør pr. 30. juni 2015 kr. 26.523.225. Beløbet er endnu ikke finansieret, men dækkes delvist af reguleringskontomidlerne på kr. 1.399.279. Herefter henstår kr. 25.123.946 ufinansieret og belaster afdelingens mellemregning med foreningen. Forventet færdiggørelse af arbejderne er over for os oplyst til april 2016.

Afdeling 110

Afdelingen er fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til Landsdispositionsfonden, og den fulde udamortiserede ydelse er overført til dispositionsfonden. Der indbetales ikke til Landsdispositionsfonden, da afdelingen har 100% fritagelse herfor, indtil særstøttelånene er færdigbetalt. Der er derfor - og har tidligere år været - opført en skyldig post i regnskabet, som skal anvendes til tilbagebetaling af tidligere modtaget særstøttelån, i forbindelse med kapitaltilførslen, til Landsbyggefonden og Tårnby Kommune. Afdelingen har i december 2014 modtaget en oversigt over tilbagebetaling af særstøttelån til Tårnby Kommune og Landsbyggefonden på kr. 1.524.769. Beløbet er korrekt dækket af de tidligere afsætninger og nedbringer samtidig særstøttelånene fra kr. 2.130.000 til kr. 605.231.

Der er i regnskabsåret indsendt reguleringskontoskema til Landsbyggefonden. Reguleringskontoen er endeligt opgjort og udgør kr. 1.284.000. Som følge heraf har afdelingen fået udbetalt tilbageholdt driftslån for 2012, 2013 og 2014, i alt kr. 2.534.104, som er tilgået driftsstøttelånene. Beløbet er modtaget efter regnskabsafslutningen og er afsat pr. 30. juni 2015.

Pr. 30. juni 2015 udgør de skyldige omkostninger kr. 2.594.264.

Det er over for os oplyst, at der ultimo 2015 vil blive søgt om anvendelse af reguleringskontomidlerne til de ustøttede arbejder, der var indeholdt i den oprindelige indstilling. Er der ikke tilstrækkelige midler på reguleringskontoen til dækning af arbejderne, skal dispositionsfonden tilbagebetale resterende andel, så det hele dækkes.

Det kan endvidere oplyses, at afdelingen har et gammelt byggeskadelån i foreningens dispositionsfond på kr. 1.112.012.

Afdeling 111

Der er pr. 31. marts 2014 udarbejdet byggeregnskab for vinduer i afdelingen, ultimo kr. 18.003.414. Pr. 30. juni 2014 var der en underfinansiering på kr. 3.743.414. Der er i 2014/15 hjemtaget restlån på kr. 2.591.200 i henhold til byggeregnskabet.

Der er indsendt reguleringskonto for første gang pr. 31. december 2014 med en saldo på kr. 4.791.000. Kr. 1.152.413 heraf anvendes i henhold til kommunens tilsagn, samt i henhold til byggeregnskabet, til vinduesrenovering, hvor op til kr. 1.357.000 kunne anvendes. Finansieringen på vinduesudskiftningen stemmer herefter.

Tillagt årets rentetilskrivning på kr. 39.865 udgør saldoen på reguleringskontoen pr. 30. juni 2015 kr. 3.678.452. Saldoen skal anvendes til miljøarbejder. Som følge af, at det er første gang reguleringskontoen er indsendt til Landsbyggefonden, har det afledt korrektioner til konto 406 på kr. 1.048.391, som er udgiftsført på konto 134.

Bygningsrenoveringen udgør kr. 727.988 og vedrører en miljøsag. Sagen skal finansieres med reguleringskontomidler samt tilskud fra dispositionsfonden, som er bevilget. Bygningsrenoveringen er endnu ikke finansieret og belaster midlertidigt mellemregningen med foreningen.

Afdelingen har endvidere haft tilgang på altaner på kr. 922.521, hvorefter forbedringsarbejdet pr. statusdagen udgør kr. 1.008.640, som er finansieret via bevilget tilskud fra dispositionsfonden.

Afdelingen har i overensstemmelse med budgettet indtægtsført henlæggelse på kr. 195.000 fra konto 401 via konto 206. Indtægtsførelse af henlæggelser bør som udgangspunkt medføre øgede henlæggelser til et andet formål. Indtægtsførelsen modsvares delvist af en forhøjet henlæggelse til konto 120 på kr. 158.000 (samme konto som det indtægtsføres fra) og kr. 37.000 indgår blot i driften. En indtægtsførelse af henlæggelser på konto 401 kan forsvares, hvis formålet er bortfaldet.

Afdeling 112

Af afdelingens forbedringsarbejder på kr. 5.183.692 er kr. 1.330.625 endnu ikke finansieret. Det vedrører primært afsat beløb til altaner på kr. 1.320.625. Vi henviser til noten i afdelingens regnskab. Det er over for os oplyst, at Boligforeningen VIBOs bestyrelse har godkendt, at dispositionsfonden giver tilskud til dækning af op til kr. 1.680.000 til denne altansag. Opførelsen af altanerne blev sidste år oplyst os en forventet færdiggørelse ultimo 2014. Det er i år over for os oplyst, at arbejdet blev afsluttet i april

2015. En tvist om tidsoverskridelse og definition af totalentreprenørforpligtelser ender i september 2014 med en hævet kontrakt og en anlagt voldgiftssag. Da der i forbindelse med voldgiftssagen er påstand om erstatning fra både entreprenøren, Holbæk Ny Maskinforretning, og Boligforeningen VIBO, er bygge-regnskabet ikke endeligt afsluttet. Afdeling 112 er belastet med advokatomkostninger på konto 119 på kr. 138.588. Det er over for os oplyst, at beløbet pr. 1. juli 2015, via korrektion tidligere år, optages i balancen. Det vil blive indstillet til Boligforeningen VIBOs hovedbestyrelse, at dispositionsfonden dækker alle udgifter i forbindelse med sagen, herunder udgifter til advokat, såfremt afdelingens krav ikke imødekommes. Dækker dispositionsfonden ikke, vil det belaste afdelingens drift. Det er over for os oplyst, at hovedforhandlingen af sagen er berammet til den 22. januar 2016.

Herudover har afdelingen igangværende bygningsrenovering, der vedrører forsynsrapport og rådgiverhonorar på kr. 912.832. Beløbet er ikke finansieret. I alt er kr. 2.243.458 finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen.

Der er i regnskabsåret indtægtsført kr. 243.000 som korrektion tidligere år vedrørende udamortiserede ydelser, som fejlagtigt blev afsat i 2012/13 og medførte for høje nettokapitaludgifter.

Afdeling 113

Der er i afdelingen indtægtsført vand på kr. 874.216 på korrektion tidligere år. Det er over for os oplyst, indtægtskorrektionen sker som følge af, at der over de sidste mange år er udgiftsført tilsvarende beløb, som ikke skulle være driftsført.

Der blev pr. 31. marts 2014 udarbejdet byggeregnskab for vinduesudskiftning i afdelingen. Der er hjemtaget kreditforeningslån hertil i regnskabsåret, og finansieringen er nu sat på plads. Der er i forbindelse med byggesagen tilbageført afsatte låneomkostninger på kr. 240.000 som følge af, at der ikke er betalt stempelafgift. Det betyder, at anskaffelsessummen i byggeregnskabet reelt set var for høj. Da arbejdet ikke er støttet, har det ikke betydning for låneydelsen og herunder støtte fra staten. Vi skal dog henstille til, at der ikke afsættes beløb i byggeregnskaberne, som ikke forventes afholdt.

Der er opført et skyldigt beløb på kr. 113.800, som er modtaget for salg af CO2-kvote. Det sker efter afdelingsbestyrelsens ønske. Hensigten er, at pengene skal anvendes til et endnu ikke besluttet formål. Anvendelsen er endnu ikke godkendt på afdelingsmøde.

Afdeling 114

Af afdelingens forbedringsarbejder på kr. 8.161.129 er kr. 957.857 endnu ikke finansieret. Det vedrører afsat beløb til altaner. Vi henviser til noten i afdelingens regnskab. Det er over for os oplyst, at Boligforeningen VIBOs bestyrelse har godkendt, at dispositionsfonden giver tilskud til dækning af op til kr. 1.120.000 til denne altansag. Opførelsen af altanerne blev sidste år oplyst os en forventet færdiggørelse ultimo 2014. Det er i år over for os oplyst, at arbejdet blev afsluttet i april 2015. En tvist om tidsoverskridelse og definition af totalentreprenørforpligtelser ender i september 2014 med en hævet kontrakt og en anlagt voldgiftssag. Da der i forbindelse med voldgiftssagen er påstand om erstatning fra både entreprenøren, Holbæk Ny Maskinforretning, og Boligforeningen VIBO, er byggeregnskabet ikke endeligt

afsluttet. Afdeling 114 er belastet med advokatomkostninger på konto 119 på kr. 138.588. Det er over for os oplyst, at beløbet pr. 1. juli 2015, via korrektion tidligere år, optages i balancen. Det vil blive indstillet til Boligforeningen VIBOs hovedbestyrelse, at dispositionsfonden dækker alle udgifter i forbindelse med sagen, herunder udgifter til advokat, såfremt afdelingens krav ikke imødekommes. Dækker dispositionsfonden ikke, vil det belaste afdelingens drift. Det er over for os oplyst, at hovedforhandlingen af sagen er berammet til den 22. januar 2016.

Herudover har afdelingen igangværende bygningsrenovering, der vedrører forsynsrapport og byggesagshonorar vedrørende badeværelser og facader, på kr. 1.387.121. Beløbet er ikke finansieret. Skema A er godkendt i 2013 med en anskaffelsessum på kr. 12.791.299. I alt er kr. 2.234.979 finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen, hvorfor afdelingens henlæggelser er delvist illikvide.

Der er i regnskabsåret afsat kr. 252.000 til rentesikring. Afsætningen til rentesikring udgør herefter kr. 727.000 og afventer endelig opgørelse fra Statens Administration/Landsbyggefonden. Statens Administration er opmærksomme på, at de generelt har beregnet rentesikringen forkert, og rentesikringen opkræves derfor ikke, hvis der efter rentetilpasningen fremkommer et negativt beløb.

Afdeling 115

Der er i august 2014 givet skema B-tilsagn på opretningsarbejderne i afdelingen, i alt kr. 24.674.309. De støttede arbejder er godkendt med en skema B-anskaffelsessum på kr. 9.428.602 og de ustøttede arbejder med kr. 15.245.707 i henhold til skema B-tilsagn fra kommunen.

Arbejderne udgør pr. 30. juni 2015 kr. 21.023.258. Pr. 17. oktober 2015 udgør arbejderne kr. 24.577.563. Det er over for os oplyst, at arbejderne forventes færdige primo 2016.

Det er over for os oplyst, at arbejderne forventes at løbe op i ca. mio.kr. 28,8, hvoraf ca. mio.kr. 3 af overskridelsen kan henføres til hovedentreprenørens ekstraregninger som følge af: Øget omfang af betonreparationer og murværksreparationer, uforudset miljøsanering, ekstraarbejder i forbindelse med kvistrenovering og store skævheder/tolerancer i eksisterende murværk samt forlængelse af byggeplads og øgede vinterforanstaltninger.

Pr. 30. juni 2015 er kr. 6.118.831 ikke finansieret - og finansieres midlertidigt via mellemregningen. Som følge deraf har afdelingen delvist illikvide henlæggelser.

Det kan endvidere oplyses, at Landsbyggefonden har givet forhåndsgodkendelse på kapitaltilførsel, i alt kr. 500.000, fordelt på de 5 parter, samt investeringstilskud fra fællespulje på kr. 1.520.000. Der er ikke modtaget endeligt tilsagn herpå.

I 2014/15 overføres kr. 1.760.000 fra reguleringskontomidlerne til henlæggelserne på konto 401, da tidligere års overskud administrativt er besluttet anvendt til delvis egenfinansiering af merudgifter ved renoveringssagen. Da beløb på reguleringskontoen kun må vedrøre beløb, der udbetales af Landsbyggefonden er beløbet regnskabsmæssigt overført til vedligeholdelsesplanen, hvorfra egenfinansieringen så

vil fremgå i forbindelse med renoveringens afslutning og opgørelse af dennes finansiering. Reguleringskontoen 406 udgør pr. 30. juni 2015 kr. 0. Beløbet skal fortsat anvendes til støttede og ustøttede arbejder.

Afdeling 116

Afdelingen har afsluttet et forbedringsarbejde vedrørende vinduesudskiftning med en samlet anskaffelsessum på kr. 9.223.109. Heraf afventer kr. 8.631.000 lånehjemtagelse, og kr. 592.109 er finansieret med resultatkontomidler. Brug af resultatkontomidler hertil er godkendt på afdelingsmøde samt af Boligforeningen VIBOs organisationsbestyrelse. Denne form for beboerdemokrati medfører, at overskuddet ikke tilbagebetales til beboerne. Arbejdet er midlertidigt finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen, hvorfor afdelingen har illikvide henlæggelser og negativ mellemregning.

Der er modtaget et beløb på kr. 58.489 for salg af CO2-kvotest. Det er over for os oplyst, at afdelingsbestyrelsen har ønsket at afsætte beløbet, så det kan anvendes til et endnu ikke besluttet formål, der afventer godkendelse på et afdelingsmøde.

Afdeling 117

Der blev i 2013/14 overført kr. 780.000 fra afdelingens resultatkonto til deposita og forudbetalt leje. Beløbet realiseres, hvis afdelingen skal ud af den indgåede aftale med YouSee inden for 3 år. Skal afdelingen ikke ud af aftalen inden for 5 år, realiseres forpligtelsen ikke, og beløbet tilbageføres til resultatkontoen.

Afdeling 122

Forbedringsarbejder i afdelingen vedrører badeværelser og udgør ultimo kr. 3.743.971. Heraf er kr. 987.241 fortsat midlertidigt finansieret via afdelingens mellemregning med foreningen.

Bygningsrenoveringen vedrører altaner og udgør kr. 2.844.714. Beløbet finansieres midlertidigt via afdelingens mellemregning med foreningen og dækkes delvist ind af reguleringskontomidlerne. Opgørelse af reguleringskontoen afventer udarbejdelse af byggeregnskab. Vi blev sidste år oplyst, at byggeregnskabet var forventet udarbejdet i 2014/15. Det forventes nu at ske i 2015/16.

Det er over for os oplyst, at begge byggesager er en del af omprioriteringssagen, og finansieringen vil blive endeligt afklaret, når der aflægges byggeregnskab. Reguleringskontomidlerne udgør pr. 30. juni 2015 kr. 1.541.170.

Som følge af finansiering via afdelingens mellemregning med foreningen har afdelingen delvist illikvide henlæggelser.

Afdeling 127

Afdelingen modtager ydelsestilskud fra dispositionsfonden på 40% af ydelsen til kreditforeningslånet på forbedringsarbejdet vedrørende vinduer.

Det er på afdelingsmøde den 17. marts 2015 besluttet at anvende afdelingens relativt store overskudssaldo til formål, der kommer beboerne til gode. Den store overskudssaldo er fremkommet som følge af tidligere års ekstraordinært store resultat. I alt er kr. 1.704.000 godkendt til dette formål, hvoraf kr. 260.000 allerede er anvendt, og kr. 1.444.000 henstår på konto 421 pr. 30. juni 2015. Sidstnævnte beløb er således udgiftsført, på trods af beløbet ikke er afholdt i regnskabsåret, og denne andel af overskuddet tilbagebetales således ikke til beboerne. Dette er i overensstemmelse med boligorganisationens politik for anvendelse af ekstraordinært store beløb på afdelingens resultatkonto, som er godkendt af organisationsbestyrelsen, hvor beboerdemokratiet prioriteres højt.

Afdelingens resultatkonto afvikles med kr. 1.141.075 på konto 203 i regnskabsåret. Det er ikke budgetteret, men beløbet er godkendt på beboermøde. Resultatafviklingen svarer til de udgifter, der er afholdt til afdelingens ønsker i regnskabsåret. Udgifterne er vedtaget på det ordinære beboermøde den 17. marts 2015, efter stillet forslag om anvendelse af resultatkontoen. Der er ikke budgetteret med afvikling af resultatet i 2015/16.

Det er over for os oplyst, at der er en verserende voldgiftssag i afdelingen vedrørende vinduesrenovering. Molt Wengel Advokater fører sagen, der sidste år belastede afdelingens drift med kr. 168.637. I år er der påløbet kr. 224.030. Kr. 392.667 er overført til en aktivkonto i afdelingen, hvor kr. 168.637 fremgår som en korrektion på konto 206. Beløbet skal henstå på kontoen, til der er taget endelig stilling til, om/hvordan beløbet skal dækkes. Der er ikke godkendelse til, at dispositionsfonden yder tilskud til sagen. Afdelingen vil blive belastet af sagen, hvis de ikke får medhold.

Afdelingens forbedringsarbejde vedrørende vinduesudskiftning udgør ultimo kr. 18.669.224. Arbejdet er overfinansieret med kr. 2.641.532. Det er over for os oplyst, at indtil udfaldet af voldgiftssagen er kendt, bliver overfinansieringen stående, hvorved en eventuel merudgift kan dækkes heraf, inden der sker delindfrielse af lånet.

Afdeling 129

Afdelingen har udarbejdet byggeregnskab for altaner og byggeskaderenovering i regnskabsåret. Hertil er anvendt kr. 324.357 af afdelingens egne midler fra vedligeholdelsesplanen til delvis finansiering af arbejderne. Det bemærkes, der ikke må henlægges til forbedringsarbejder. Finansieringen stemmer herefter.

Afdeling 133

Det er på afdelingsmøde den 21. januar 2015 besluttet at anvende afdelingens relativt store overskudssaldo til formål, der kommer beboerne til gode. Den store overskudssaldo er fremkommet som følge af tidligere års ekstraordinært store resultat. I alt er kr. 1.314.750 godkendt til dette formål, hvoraf kr. 203.750 allerede er anvendt, og kr. 1.111.000 henstår på konto 421 pr. 30. juni 2015. Førstnævnte beløb vedrører postkasser og blev besluttet anvendt på afdelingsmøde den 31. marts 2014. Sidstnævnte beløb er således udgiftsført på trods af, at beløbet ikke er afholdt i regnskabsåret, og denne andel af overskuddet tilbagebetales således ikke til beboerne. Dette er i overensstemmelse med boligorganisationens poli-

tik for anvendelse af ekstraordinært store beløb på afdelingens resultatkonto, som er godkendt af organisationsbestyrelsen, hvor beboerdemokratiet prioriteres højt.

Afdelingens resultatkonto afvikles med kr. 1.314.750 på konto 203 i regnskabsåret. Det er ikke budgetteret, men beløbet er godkendt på beboermøde. Resultatafviklingen svarer til de udgifter, der er afholdt til afdelingens ønsker i regnskabsåret. Udgifterne er vedtaget på det ordinære beboermøde i januar 2015, efter stillet forslag om anvendelse af resultatkontoen. Resultatkontoen er ekstraordinær høj som følge af grundskyld modtaget retur. Der er ikke budgetteret med afvikling af resultatet i 2015/16.

Afd. 134

Afdelingens resultatkonto afvikles med kr. 931.825 på konto 203 i regnskabsåret. Det er ikke budgetteret, men beløbet er godkendt på beboermøde. Resultatafviklingen svarer til de udgifter, der er afholdt til afdelingens ønsker i regnskabsåret. Udgifterne er vedtaget på det ordinære beboermøde i marts 2015, efter stillet forslag om anvendelse af resultatkontoen. Resultatkontoen er ekstraordinær høj som følge af grundskyld modtaget retur. Der er budgetteret med afvikling af resultatet på kr. 508.000 i 2015/16.

Afdeling 135

Landsbygefonden har den 9. marts 2015 givet tilsagn om støtte til miljørenovering. Foreløbigt godkendt anskaffelsessum i henhold til skema A udgør kr. 3.669.685, som skal finansieres med støttet lån.

Afdelingen har den 19. februar 2015 modtaget opgørelse af reguleringskontoen vedrørende omprioritering fra Landsbygefonden, hvor saldoen på reguleringskontoen udgør kr. 0. Dog har det ved deres gennemgang af opgørelsen vist sig, at huslejesikringen overstiger låneydelserne på de gennemførte renoveringsstøttesager med kr. 199.000. Da afdelingen har 2 igangværende renoveringsstøttesager, skal der fra 2008 fortsat henlægges denne overskydende huslejesikring til reguleringskontoen, frem til de igangværende arbejder er udført. Der har ikke tidligere været henlagt hertil. Der er således henlagt kr. 1.503.000 i regnskabsåret, som udgør reguleringskontoen pr. 30. juni 2015. Kr. 199.000 fremgår af konto 124 og kr. 1.293.500 som korrektion tidligere år på konto 134. Herudover er der rentetilskrivning på kr. 10.500.

Korrektionerne sker som følge af, at det er første gang reguleringskontoen er indsendt til Landsbygefonden.

Endelig opgørelse af reguleringskontoen afventer således færdiggørelse af de igangværende arbejder. Årlige opgørelser skal indsendes til Landsbygefonden, startende fra 31. december 2014 med frist den 30. juni 2015. Reguleringskontoopgørelsen er endnu ikke indsendt.

Afdeling 137

Afdelingens reguleringskonto er opgjort i regnskabsåret og vedrørte en omprioriteringssag, hvor omprioriteringsgevinsten alene har haft driftspåvirkning. Henlagte midler hertil er overført til konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Landsbygefonden har afsluttet omprioriteringssagen, og reguleringskontoen udgør pr. 30. juni 2015 kr. 0.

Afdeling 140

Afdelingen har fået tilsagn om støtte til renovering, hvor skema B den 1. marts 2013 er godkendt med en anskaffelsessum på kr. 46.087.750. Bygningsrenoveringen udgør pr. 30. juni 2015 kr. 70.067.123. Udarbejdelse af byggeregnskab forventes at ske medio januar 2016.

Der er i regnskabsåret hjemtaget kreditforeningslån på kr. 74.337.000, hvormed der på statustidspunktet er en overfinansiering af arbejderne på kr. 4.269.877. Det er over for os oplyst, at byggesagen på sigt ikke forventes at være overfinansieret, da der mangler at blive igangsat arbejder vedrørende beboerhuset, hvortil der afventes ny godkendelse fra kommune og Landsbyggefond. Det er over for os oplyst, at arbejderne vedrørende beboerhuset forventes at være færdige i 2019.

Afdelingens reguleringskonti består af driftsstøtte ved omprioritering kr. 2.978.289 og huslejebidrag ved omprioritering kr. 2.158.899, i alt kr. 5.137.188. Det er forudsat i kommunens tilsagn, at reguleringskontomidlerne skal anvendes til dækning af opretningsarbejderne. Som følge af skader, der ikke var kendt ved skema B, vil skema C overskride de tilladte 2%. Overskridelsen vedrører skimmelsvamp, revnedannelser i betonelementer og ståltegløverliggere samt ommuring af sålbænke. Kommunen er orienteret herom i brev af den 18. december 2013, hvor den forventede overskridelse var på ca. mio.kr. 9. Overskridelsen er væsentligt større end forventet.

Der er pr. 30. juni 2015 opført et tilgodehavende vedrørende tilbageholdt driftsstøtte og huslejestøtte på i alt kr. 1.045.787.

Afdeling 147

Landsbyggefonden har afsluttet reguleringskontoen for huslejestøtte i regnskabsåret. Saldoen pr. 30. juni 2015 er kr. 0.

Afdeling 181

Institutionen er solgt til Fredensborg Kommune pr. 1. januar 2015 for mio.kr. 4,7. Der er udarbejdet driftsregnskab for perioden 1. juli 2014 - 31. december 2014. Skødet er tinglyst den 3. juli 2015. Der er efter regnskabsårets afslutning udarbejdet refusionsopgørelse, som er fremsendt til og afregnet med Fredensborg Kommune. Afdelingen er likvideret pr. 21. oktober 2015, og det opgjorte provenu på kr. 4.410.226 overføres i det nye regnskabsår til dispositionsfonden.

Afdeling 187

Der blev i 2013/14 overført kr. 150.000 fra afdelingens resultatkonto til deposita og forudbetalt leje. Beløbet realiseres, hvis afdelingen skal ud af den indgåede aftale med YouSee inden for 3 år. Skal afdelingen ikke ud af aftalen inden for 5 år, realiseres forpligtelsen ikke, og beløbet tilbageføres til resultatkontoen.

Afdelingen fik i 2013/14 et lån fra dispositionsfonden til vedligeholdelsesplanen på kr. 3.400.000. Lånet afdrages over 10 år og udgør pr. 30. juni 2015 kr. 2.890.000. Lånet blev givet, da afdelingen først har

henlagt til renovering af elevatorerne senere hen i vedligeholdelsesplanen. Som følge af bl.a. skybrud har det været nødvendigt at renovere elevatorerne tidligere.

Afdeling 216

Det er afdelingens første driftsår. Der aflægges regnskab for 8 måneder for perioden 1. november 2014 - 30. juni 2015. Årets resultat udgør et underskud på kr. 82.100, hvoraf det hele overføres til konto 407 Opsamlet resultat. Der vil normalt være overskud i en afdelings første driftsår. Underskuddet skyldes, at der i driftsregnskabet er medtaget udgifter, som ikke kunne indeholdes i byggeregnskabet. Herunder er administrationsbidraget medtaget for et helt år, da afdelingen principielt har været "i drift" under ombygningen.

Afdelingen har en anskaffelsessum på kr. 23.949.000 og består af en ombygning af 13 kommunale plejeboliger til 13 almene ældre boliger. Vi har pr. 30. juni 2014 påtegnet byggebalancen. Revisionsfirmaet PwC har revideret byggeregnskabet. Fristen for indsendelse af byggeregnskab er 6 måneder fra skæring, svarende til 1. maj 2015. Det bemærkes, at denne frist ikke er overholdt. Det er over for os oplyst, at finansieringen bliver bragt på plads i 2015/16.

Afdelingen har et lejetab på kr. 39.344, som ligger før skæring og burde have været indeholdt i byggeregnskabet. Beløbet dækkes af dispositionsfonden i regnskabsåret.

Afdeling 225

Afdelingen har indtil i år været fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til Landsdispositions-fonden og dispositionsfonden. Der var derfor sidste år opført en skyldig post på regnskabskonto 421 på kr. 1.080.474, bestående af besparelsen for 2 regnskabsår. Denne afsætning er i år korrekt anvendt til tilbagebetaling af tidligere modtaget særstøttelån i forbindelse med kapitaltilførslen, og særstøttelånet på kr. 240.000 er nu indfriet. Den korrigerede opkrævning på udamortiserede ydelser er nu modtaget, og forskelsbeløbet kr. 840.473, bestående af kr. 1.080.474 minus kr. 240.000, er korrekt overført til dispositionsfonden. Da den præcise fordeling mellem ydelser til henholdsvis Landsdispositionsfond og dispositionsfond nu er kendt, skal beløbet ikke længere være passiveret. Der er ingen afsatte beløb på konto 421 pr. 30. juni 2015.

Afdelingen har haft tilgang på forbedringsarbejder kr. 309.363, som vedrører skimmelsvamp. Inklusive udgifter til skimmelsvamp årene for udgør totaludgiften hertil kr. 2.246.752. Dette beløb er midlertidigt dækket af dispositionsfonden, som en mellemfinansiering, indtil den omfattende genopretningssag med støtte fra Landsbyggefonden, vedrørende opretning af badeværelser mv., får tilsagn. Tilsagn forventes modtaget i 2016.

Afdeling 238

Det er på afdelingsmøde den 22. januar 2015 besluttet at anvende afdelingens relativt store overskuds-saldo til formål, der kommer beboerne til gode. Den store overskudssaldo er fremkommet som følge af tidligere års ekstraordinært store resultat. I alt er kr. 619.000 godkendt til dette formål, hvoraf kr. 290.552 allerede er anvendt og kun kr. 328.448 henstår på konto 421 pr. 30. juni 2015. Sidstnævnte

beløb er således udgiftsført, på trods af beløbet ikke er afholdt i regnskabsåret, og denne andel af overskuddet tilbagebetales således ikke til beboerne. Dette er i overensstemmelse med boligorganisationens politik for anvendelse af ekstraordinært store beløb på afdelingens resultatkonto, som er godkendt af organisationsbestyrelsen, hvor beboerdemokratiet prioriteres højt.

Afdeling 266

Afdelingen har realiseret et overskud på kr. 36.650, hvorefter resultatkontoen er positiv med kr. 29.739. Der er budgetteret kr. 10.000 til resultatafvikling på konto 133 i 2014/15, men da resultatkontoen primo regnskabsåret er vendt til positiv, udgiftsføres resultatafviklingen ikke. Der afvikles derimod kr. 50.000 på konto 203. Afviklingen er derfor ikke budgetteret, men det er vores vurdering, at det er mere korrekt at afvikle, da resultatkontoen skal være afviklet inden for 3 år i henhold til driftsbekendtgørelsens regler herom. Endvidere kan Boligforeningen VIBOs organisationsbestyrelse beslutte, at der skal afvikles på resultatkonti, selvom der ikke er budgetteret hermed.

Afdeling 267

Afdelingen har realiseret et underskud kr. 17.301, hvorefter resultatkontoen er negativ med kr. 140.394. Der sker i regnskabsåret afvikling af resultatkontoen på konto 133 med kr. 199.000. Sidste år blev der afviklet kr. 171.000, og der er budgetteret kr. 191.000 afviklet næste år. Underskud for 2010/11, 2011/12 og 2012/13 er ikke afviklet eller budgetteret afviklet inden for 3 år og afvikles inden for 10 år. Resultatet for 2010/11 er afviklet første gang afviklet i 2014/15. I henhold til driftsbekendtgørelsens §66, stk. 3 kan en negativ resultatkonto afvikles over op til 10 år, såfremt det skønnes påkrævet for boligernes videreførelse.

Afdeling 268

Afdelingen har i overensstemmelse med budgettet indtægtsført henlæggelse på kr. 26.000 fra konto 401 via konto 206. Indtægtsførelse af henlæggelsen er anvendt til øgede henlæggelser til et andet formål. En indtægtsførelse af henlæggelser på konto 401 kan forsvares, hvis formålet er bortfaldet.

Afdeling 820

Afdelingen har i overensstemmelse med budgettet indtægtsført henlæggelse på kr. 376.000 fra konto 401 via konto 206. Indtægtsførelse af henlæggelser bør som udgangspunkt medføre øgede henlæggelser til et andet formål. Det er over for os oplyst, at henlæggelsen blev budgetteret indtægtsført som følge af stor overskudslikviditet. Der er efterfølgende opdateret vedligeholdelsesplan, hvor overskudslikviditeten ikke er så stor. En indtægtsførelse af henlæggelser på konto 401 kan forsvares, hvis formålet er bortfaldet.

Afdelingen har et underskud på antenneregnskabet på ca. kr. 71.000, mod ca. kr. 55.000 i 2013/14. Det er over for os oplyst, der er stor fokus på antenneregnskab og at underskud indregnes i budgetterne.

5.3. Afdelinger under opførelse

Boligorganisationen har i regnskabsåret igangværende byggeri i afdeling 827 Samuelskirken på kr. 10.354.286. Det er over for os oplyst, at der udarbejdes særskilt byggebalance for afdelinger under opfø-

relse, når skema A godkendes. Driftsbekendtgørelsen foreskriver, der skal udarbejdes byggebalance for afdelinger under opførelse. Herudover har boligorganisationen igangværende byggeri i afdeling 301. Vi har revideret byggebalancen for afdeling 301, men vores revision kan ikke anses for afsluttet, for vi har forsynet det endelige byggeregnskab med vores revisionserklæring. Vi har forsynet byggebalancen med følgende revisionspåtegning med supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen:

”Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

De afholdte byggeudgifter udgør pr. 30. juni 2015 kr. 7.939.984. Vi skal gøre opmærksom på, at vores revision af de samlede byggeudgifter først kan anses for afsluttet, når revideret byggeregnskab foreligger.”

6. Kommentarer til forvaltningen

6.1. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Vi har som led heri gennemgået og vurderet den af ledelsen udførte forvaltningsrevision med henblik på at overholde kravene om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Af driftsbekendtgørelsen fremgår det bl.a., at der i boligorganisationens årsberetning skal ske en rapportering om mål og opnåede resultater, samt at bestyrelsen skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

6.2. Opsummering af forvaltningsrevisionens stade

Vi har gennemgået ledelsens arbejde med forvaltningsrevision i 2014/15. Målsætningsprogrammet for perioden 2016 - 2020, herunder forvaltningsrevisionsrelaterede mål, er behandlet på et temamøde den 24. august 2015. Målsætningsprogrammet for 2016 - 2020 er forelagt på afdelingsbestyrelseskonferencen den 2. - 3. oktober 2015, og har været på dagsordenen på bestyrelsesmøder samt behandlet i målsætningsudvalget i løbet af 2015. Af styringsdialogreferat fra dialogmøde den 5. februar 2015 med Københavns Kommune fremgår det, at kommunen opfordrede Boligforeningen VIBO til at medtage uddybende aktivitetsbeskrivelse og succeskriterier for forvaltningsrevisionen i boligorganisationen i den kommende målsætningsplan for 2016 - 2020.

6.2.1. Målsætninger

Målsætningsprogrammet for Boligforeningen VIBO for perioden 2011 - 2015, der på basis af organisationsbestyrelsens forslag foreligger godkendt af repræsentantskabet, indeholdt følgende overskrifter:

- Beboerdemokrati
- Økonomi
- Boligforeningen VIBOs organisation
- Boligsocial indsats
- Bæredygtighed

- Kommunikation
- Administrativ fokusering.

Målsætningsprogrammet indeholder således både økonomisk-baserede målsætninger og mere boligpolitiske elementer. Især områderne Økonomi, Bæredygtighed og Administrativ fokusering indeholder økonomiske, forvaltningsrevisionsrelaterede elementer. Vores vurdering af boligorganisationens forvaltningsrevision kan naturligvis ikke udføres alene med udgangspunkt i de økonomiske målsætninger uden at tage skyldigt hensyn til Boligforeningen VIBOs vedtagne politikker og målsætninger på de øvrige målsætningsområder. Med andre ord er der sammenhæng mellem de økonomiske målsætninger og de valgte målsætninger for serviceniveau, beboertryghed, bæredygtighed og andre, mere politisk bestemte målsætninger.

Organisationsbestyrelsen indstiller et nyt forslag til målsætningsprogram/handlingsplan for Boligforeningen VIBO for årene 2016 - 2020, som repræsentantskabet forventes at godkende den 26. november 2015.

Det nye målsætningsprogram har følgende overskrifter:

- ASA - Alment Sociale Ansvar
- Beboerdemokrati
- Kvalitetsmålsætning
- Fremtidssikring
- Nybyggeri
- Kommunikation
- Administrativ fokusering.

Der er her større fokus på aktivitetsbeskrivelse og succeskriterier, som anbefalet af Københavns Kommune. I det nye målsætningsprogram er det især punkterne Kvalitetsmålsætning, Fremtidssikring, Nybyggeri og Administrativ fokusering, der har økonomisk indflydelse på Boligforeningen VIBOs forvaltning, og dermed forvaltningsrevisionen.

Måling på opfyldelse af målsætninger

Boligorganisationen har gennemført måling på ovenstående områder af, hvorvidt der leves op til målsætningerne for målsætningsprogrammet godkendt i 2010.

Handlingsplanerne indeholder en angivelse af status samt hvor i organisationen, der opnås positiv effekt ved udførelse af aktiviteterne. Status er angivet med procent for opfyldelsesgrad. Status er angivet til 100% for målsætningsprogrammet godkendt i 2010, bortset fra de nedenfor nævnte delmålområder:

- Beboerdemokrati
Fokus på at afdelingsbestyrelser og beboere er kunder 0%
Forventet færdiggørelse ultimo 2015
- Økonomi
Overensstemmelse mellem ydelser og administrationsbidrag 60%
Forventet færdiggørelse maj 2016
- Administrativ fokusering
Nye teknikker, herunder scanning af al post 0%
Uvist om det fortsat har relevans

6.2.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Efter det oplyste foreligger der skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder.

Vi skal anbefale, at der udarbejdes en bruttoliste over boligorganisationens forretningsgangsbeskrivelser, herunder med angivelse af, hvornår den seneste ajourføring er foretaget, og at listen forelægges og behandles på bestyrelsens møde med henblik på ajourføring.

6.2.3. Rapportering

Rapporteringen fra temamødet den 24. august 2015 har været behandlet på bestyrelsesmøde den 27. august 2015. Rapportering fra mødet i målsætningsudvalget den 9. september 2015 har været behandlet på bestyrelsesmøde den 24. september 2015.

6.3. Revisors redegørelse for den udførte forvaltningsrevision

Vores revision af den af ledelsen udførte forvaltningsrevisionen er udført både som led i den finansielle revision og som selvstændige revisionshandlinger med henblik på en vurdering af forvaltningen. Revisionen har været tilrettelagt med henblik på vores selvstændige vurdering af boligorganisationens sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

Forvaltningsrevisionen er blandt andet foretaget ved gennemgang af boligorganisationens administrative procedurer med udgangspunkt i:

- Gennemgang af forretningsgange omkring lønninger i 2013/14
- Gennemgang af forretningsgange omkring fraflytninger i 2014/15

samt overordnet gennemgang af:

- Indkøb og kreditorer
- Husleje, herunder Boligforeningen VIBOs mål om en jævn huslejeudvikling
- Vedligeholdelsesplaner
- Forvaltning af fællesmidler.

Det er vores vurdering, at de af ledelsen allerede foretagne tiltag på forvaltningsrevisionsområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelinger udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

Vi har endvidere konstateret, at der arbejdes på nedenstående punkter:

- Fokus på styrkelse af beboerdemokratiet, herunder er der afholdt møder og konferencer. Målet er, at:
 - det skal blive mere spændende og lettere at være i en afdelingsbestyrelse
 - der skal sættes fokus på lokalt samarbejde og erfaringsudveksling
 - sikre nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer får den nødvendige viden
 - skabe rum for det projektorienterede beboerdemokrati
 - belyse nye former for beboerdemokrati.
- Mål omkring arbejdsmiljø og medarbejderudvikling samt synlige organisationsplaner
- Øget indsats i boligsociale helhedsplaner, samt infrastrukturprojekter og udviklingsprojekter. Boligforeningen VIBO har gennemført en undersøgelse af trivsel i afdelinger, der ikke er omfattet af en boligsocial helhedsplan, med fokus på udfordringer i forhold til socialt udsatte beboere, utryghed, hærværk mv. Målet er, at:
 - øge boværdien, herunder udvikling af uderum og stisystemer med fokus på aktiviteter og tryghed.
- Fokus på kommunikation, som har resulteret i ny informationsstrategi. Herunder er der i april 2015 opført en ny hjemmeside for Boligforeningen VIBO og afdelingerne med standardskrivelser og informationer. Herudover har Boligforeningen VIBO fået udarbejdet hjælperedskaber til pressehåndtering og udarbejdelse af kommunikationsstrategi. Målet er, at kommunikere:
 - levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler
 - så det styrker Boligforeningen VIBOs identitet, både som organisation og afdeling
 - om værdien og resultaterne af demokratiet
 - om socialt ansvar og det at bo alment
 - med beboerne på en oplysende måde
 - så oplysninger er let tilgængelige.
- Fokus på bæredygtighed og indeklima
- Ny markedsføringsstrategi samt opstart på afdækning af indsatsbehov for fremtidssikring. Herunder fokus på, hvornår kampagner, messer, åbent hus-arrangementer og lignende er relevante
- Anvendelse af nye teknikker, der har medvirket til øget effektivitet, større synlighed og gennemsikuelighed i arbejdsprocesser
- Fokus på bedre udnyttelse af it, som har medført bedre digital kommunikation, scanning af udlejningsarkiv, E-fakturering samt E-syn af boliger. Måler er:
 - implementering af modul i Boligforeningen VIBOs administrative system, der giver mulighed for digitale lejekontrakter
 - indførelse af modulet WEB-beboer, der svarer til det modul, afdelingsbestyrelserne anvender til at få adgang til afdelingsdata.

Vi har gennemlæst referat af styringsdialog med Københavns Kommune.

Vi vil følge arbejdet med udbygningen af forvaltningsrevisionen med målsætningsprogrammet for 2016 - 2020 i de kommende år.

Vi skal anbefale, at Boligforeningen VIBO inddrager benchmarking af centrale, målbare nøgletal i forvaltningsrevisionsprocessen, dels mellem administrerede afdelinger og dels med udgangspunkt i sammenlignelige boligorganisationers regnskabsdata, for eksempel ved anvendelse af Landsbyggefondens regnskabsdatabase. Dette ville efter vores opfattelse medvirke til at understøtte Københavns Kommunes anbefaling om øget fokus på aktivitetsbeskrivelse og succeskriterier i forvaltningsrevisionen.

Oversigt over de af boligorganisationen udarbejdede skriftlige forretningsgange bør forelægges bestyrelsen til orientering.

Den udførte forvaltningsrevision har i øvrigt ikke givet anledning til kommentarer.

7. Moms, lønsumsafgift og skatter

Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens moms-, lønsumsafgifts- eller skattemæssige tilsvarende. Vi har dog som led i vores revision i 2013/14 udført overordnet gennemgang af boligorganisationens moms- og afgiftsmæssige forhold, ud fra meddelte oplysninger. Gennemgangen har afdækket nogle forhold, som der er fulgt op på. Boligorganisationens momsforhold er nu ajour og på plads.

Observationer og anbefalinger er foretaget i management letter til ledelsen i 2013/14.

8. Assistance og rådgivning m.m.

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat til boligorganisationens årsregnskab for 2013/14 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

- Attestation af den elektroniske indberetning vedrørende afviklede lån til Landsbyggefonden
- Erklæringer vedrørende boligsociale regnskaber
- Erklæringer vedrørende diverse renoveringsarbejder
- Anden rådgivning

Vi har i øvrigt efter aftale ydet assistance omkring regnskabsmæssige forhold.

9. Erklæring på spørgeskema

Årsregnskabet omfatter et spørgeskema, der skal besvares med ja eller nej. Der skal i skemaet afgives yderligere oplysninger, såfremt et spørgsmål besvares med ja.

Der er svaret ja til enkelte spørgsmål.

Efter vores opfattelse er oplysningerne fyldestgørende, og vi har ingen bemærkninger hertil.

10. Gengivelse af forbehold, konklusion og supplerende oplysninger i påtegningen på årsregnskabet, revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar

10.1. Gengivelse af forbehold, konklusion og supplerende oplysninger i påtegningen på årsregnskabet

Årsregnskabet er forsynet med erklæring uden forbehold og supplerende oplysninger, bortset fra generel supplerende oplysning vedrørende budgettal, der ikke er omfattet af revisionen.

10.2. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar

Formål

Revisionens formål er i henhold til lovgivningen at undersøge, om boligorganisationens årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med lovgrundlaget og boligorganisationens vedtægter. Under revisionen vil vi påse, at gældende regnskabspraksis er fulgt, således at årsregnskabet giver regnskabslæseren et retvisende billede af boligorganisationens aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultat.

Som led i revisionen skal vi tillige efterprøve, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de meddelte bevillinger vedrørende udlåns- og tilskudsudløsende faktorer, love og forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Forvaltningsrevisionens formål er at vurdere, om der ved forvaltningen er taget skyldige økonomiske hensyn, at vurdere gyldigheden og pålideligheden i de rapporterede målinger af produktivitet og effektivitet samt at vurdere, hvorvidt det i tilstrækkelig grad søges at identificere områder, hvor der er grundlag for forbedringer af forvaltningen. Endvidere skal det vurderes, om der efterleves god offentlig økonomistyring under hensyntagen til boligorganisationens forhold og størrelse.

For revisionen som helhed gælder, at vi under revisionsarbejdet i rimeligt omfang er opmærksom på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder, og som er af betydning for regnskabsbrugerne. Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil dog ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi efter nærmere aftale med boligorganisationens ledelse foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi skal gøre opmærksom på, at revisionen udføres stikprøvevist og ved test af kontroller. Dette kombineret med iboende begrænsninger i ethvert regnskabs- og kontrolsystem gør, at der er uundgåelig risiko for, at selv væsentlig fejlinformation forbliver uopdaget.

Udførelse og omfang

Revisionen udføres dels i årets løb, dels i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet. Revisionen i årets løb er et led i revisionen af årsregnskabet og kan ikke betragtes som et afsluttet arbejde i sig selv. Først når årsregnskabet er revideret og forsynet med vores revisionspåtegning, kan revisionen betragtes som afsluttet.

Inden afslutningen af revisionen af årsregnskabet vil vi i overensstemmelse med god revisionskik anmode ledelsen om at underskrive en erklæring til bekræftelse af årsregnskabets fuldstændighed.

Revisionsarbejdet for det enkelte år udføres ved stikprover og omfatter således ikke en gennemgang af alle forretningsgange inden for det regnskabsmæssige område og ikke en gennemgang af alle årets transaktioner og bilag. Muligheden for at hindre eventuelle fejl og uregelmæssigheder beror derfor først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af de administrative systemer er sikret en god intern kontrol.

Den stikprøvevise revision i årets løb vil blandt andet omfatte en gennemgang af udvalgte forretningsgange, herunder it-området og registreringer med henblik på at konstatere, om boligorganisationens retningslinjer for de benyttede registreringssystemer følges, samt om de af boligorganisationen fastlagte forretningsgange overholdes. I tilslutning hertil vil vi foretage en vurdering af, om de anvendte registreringssystemer og forretningsgange skønnes at være hensigtsmæssige og forsvarlige i kontrolmæssig henseende, herunder tilstrækkelige til at sikre, at alle transaktioner kommer rigtigt til udtryk i årsregnskabet. Det er en betingelse, at vi har ubegrænset adgang til enhver form for registrering, dokumentation, og anden udbedt information i forbindelse med revisionen.

Revisionen ved årsafslutningen omfatter blandt andet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med budgetter og med tidligere års resultatopgørelser. Ved revisionen af balancen vil vi i overensstemmelse med god revisionskik overbevise os om de opførte aktivers tilhørsforhold til boligorganisationen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse.

Vi vil endvidere påse, at de gældsposter og forpligtelser, der os bekendt påhviler boligorganisationen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet.

Derudover vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiserede og korrekt præsenteret i årsregnskabet.

Ansvar

Det er ledelsens ansvar at udarbejde et årsregnskab i overensstemmelse med lovgivningen og boligorganisationens vedtægter. Det er således ledelsens ansvar, at årsregnskabet giver et korrekt udtryk for den økonomiske stilling samt resultatet af årets drift.

Ledelsen har ansvaret for forvaltningen af boligorganisationens midler og aktiviteter. Grundlaget for forvaltningsrevisionen er ledelsens varetagelse af et ansvar for at tage skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midler og ved udøvelsen af aktiviteter, der er omfattet af årsregnskabet og af begrebet god offentlig revisionskik.

Revisors ansvar er på grundlag af det udførte revisionsarbejde at afgive en konklusion om årsregnskabet og forvaltningen. God offentlig revisionskik indebærer, at der skal udføres forvaltningsrevision, jf. lov om revision af statens regnskaber § 3. Som led i revisionen skal vi således foretage en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og ved udøvelsen af de

aktiviteter, der er omfattet af regnskabet. Forvaltningsrevisionen omfatter også en vurdering af økonomistyringen. Herudover har revisor og ledelsen følgende pligter/ansvar:

- Såfremt revisor bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvask af penge i tilknytning til udførelsen af hvervet for Boligorganisationen, skal revisor underrette hvert medlem af ledelsen om dette forhold. Forholdet skal endvidere indføres i revisionsprotokollen. Endvidere er der regler for, hvornår revisor skal underrette Statsadvokaturen for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet.
- Revisor skal indhente ledelsens vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser og ledelsens vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, som ledelsen har indført for at imødegå sådanne risici. Endvidere skal ledelsen oplyse om eventuelt kendskab til konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser.
- Ledelsen skal over for revisor bekræfte, at eventuelle fejl, der konstateres under revisionen, og som ikke rettes i årsregnskabet, er uvæsentlige for årsregnskabet såvel sammenlagt som enkeltvis. Ledelsen skal bekræfte dette i ledelsens regnskabserklæring, og der skal endvidere ske omtale i revisionsprotokollatet af de ikke korrigerede fejl
- Hvis årsregnskabet ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med revisionspåtegning, skal ledelsen indhente revisors forhåndsgodkendelse. Det gælder også offentliggørelse af årsregnskabet på hjemmesiden i en form, der er anderledes end den, der er forsynet med revisionspåtegning.

For en yderligere belysning af revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse samt revisors ansvar henvises til vores tiltrædelsesprotokollat af 13. januar 2014.

Det skal bemærkes, at ovennævnte protokollat løbende skal afleveres til alle nye bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med indtræden i bestyrelsen.

11. Afslutning

11.1. Særlige udtalelser jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber. Vi har ikke bemærkninger udover, hvad der måtte fremgå af dette protokollat.

11.2. Revisors erklæringer

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 12. november 2015

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



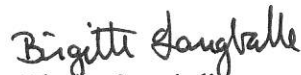
Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

12. Bestyrelsens underskrifter

Fremlagt og behandlet på bestyrelsesmødet, den 12. november 2015



Jackie Lauridsen
formand



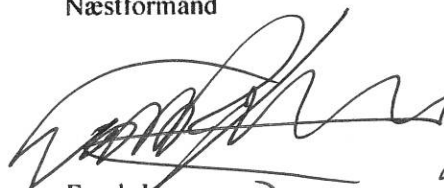
Birgitte Langballe
Birgitte Langballe
Næstformand



Peter Schneider



Mohamed Siam
Mohamed Siam



Frank Jensen



Kurt Steinfeldt Hansen



Lisa Andersen