

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2021

af 4. maj 2022
(side 692 - 699)

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	692
1.1	Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v.	692
1.2	Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.....	692
2	Konklusion på revisionen af årsregnskaberne for 2021	692
2.1	Udtalelse om ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning).....	693
3	Revision af årsregnskabet 2021	693
3.1	Revisors ansvar	693
4	Betydelige resultater af revisionen	693
4.1	Tilsynsmyndighedens godkendelse.....	693
4.2	Fraflyttere	693
4.3	Igangværende forbedringsarbejder og finansiering heraf	693
4.4	Besvigelser	694
4.5	Overholdelse af love og øvrig regulering	694
4.6	Summen af korrigerede og ikke-korrigerede forhold.....	695
4.7	Forvaltningsrevision	695
5	Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser	697
6	Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne	697
6.1	Generelle bemærkninger til årsregnskaberne	697
7	Andre forhold	698
7.1	Forsikringsforhold	698
7.2	Bestyrelsens mødereferater	698
8	Andre ydelser	698
10	Afslutning	698

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

1 Indledning

Vi har revideret de af ledelsen udarbejdede årsregnskaber for 2021 for 48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark (i det efterfølgende benævnt "boligorganisationen") og tilhørende afdelinger, der omhandler resultatopgørelse, balance og noter, samt sideaktivitet og spørgeskema med særskilt påtegning i boligorganisationen. Årsregnskabet er aflagt efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

1.1 Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v.

Årsregnskab udviser følgende hovedtal for boligorganisationen:

	2021	2020
	kr.	kr.
Årets resultat	-174.396	123.208
Samlede aktiver	32.417.440	32.332.399
Arbejdskapitalen	2.776.389	2.915.785
Dispositionsfonden	13.099.296	12.054.246

1.2 Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.

		Årets Resultat	Aktiver i alt
48001	Eskemosepark I	-324.874	37.181.309
48002	Eskemosepark II	-704.758	32.747.706
48003	Eskemosepark III	-69.784	19.498.572
48004	Eskemosepark Børneinstitution	-421.161	3.544.936
48006	Eskemosepark V	-26.643	21.460.075

2 Konklusion på revisionen af årsregnskaberne for 2021

Revisionen er udført i overensstemmelse med, internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt standarderne for offentlig revision med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af boligselskabets og afdelingernes aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af boligselskabets og afdelingernes aktiviteter i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, men vi har fremhævet forhold vedrørende revisionen, idet vi heri har understreget, at de i resultatopgørelsen til sammenligning anførte budgetter ikke har været underlagt revision.

Fremhævelsen er anført for at opfylde Erhvervsstyrelsens krav om, i henhold til bekendtgørelsen, at påpege overfor regnskabslæseren, at der er ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet. Desuden stiller Foreningen af Statsautoriserede Revisorer krav om, i henhold til udtalelser og standarder, at revisors erklæring om årsregnskaber skal indeholde fremhævelser om ikke-reviderede budgetter.

Hvis ledelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsregnskabet med tilhørende årsberetning, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer og med ovenstående fremhævelse.

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark
Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

Vi har forsynet årsregnskaberne for afdelingerne med revisionspåtegninger uden modifikationer eller fremhævelser af yderligere forhold.

2.1 Udtalelse om ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning)

Bestyrelsens årsberetning, jf. driftsbekendtgørelsen, er ikke en del af årsregnskabet, men er omfattet af revisionen. Vi har gennemlæst udkast til bestyrelsens årsberetning. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsens årsberetning er i overensstemmelse med årsregnskabet.

3 Revision af årsregnskabet 2021

3.1 Revisors ansvar

Som omtalt i vores tiltrædelsesprotokollat en revision udførelse af revisionshandlinger for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskaberne. Vores ansvar er på grundlag af disse handlinger at udtrykke en konklusion om årsregnskaberne. De valgte revisionshandlinger afhænger af vores vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskaberne.

Det forhold, at vi udtrykker en konklusion om årsregnskaberne, fritager ikke ledelsen for deres ansvar for at aflægge et retvisende årsregnskab. Som led i revisionen har vi overvejet de interne kontroller, der er forbundet med regnskabsaf-læggelsen. Vi har på baggrund heraf udarbejdet vores revisionsstrategi med henblik på at målrette vores arbejde mod væsentlige og risikofyldte områder.

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i nedenstående afsnit.

4 Betydelige resultater af revisionen

4.1 Tilsynsmyndighedens godkendelse

Tilsynsmyndigheden, Rudersdal Kommune, har den 15. december 2021 gennemgået årsregnskaberne for 2020 i henhold til driftsbekendtgørelses paragraf 113.

4.2 Fraflyttere

Boligselskabets forretningsfører, KAB s.m.b.a., har i årets løb ændret regnskabspraksis således at tilgodehavender, som sendes til inkasso samtidig afskrives i bogføringen.

Det er baggrunden for, at der i afdelingernes årsregnskaber ikke længere, eller kun i meget begrænset omfang, er optaget tilgodehavender til inkasso. Og ligeledes som konsekvens heraf, er der ikke længere bundet en forpligtelse på dispositionsfonden.

4.3 Igangværende forbedringsarbejder og finansiering heraf

I henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen skal forbedringsarbejder optaget i årsregnskabet være fuldt finansieret ved eventuel optagelse af lån eller trækingsret i banken.

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

Per 31. december 2021 andrager forbedringsarbejder og finansiering heraf følgende:

		Forbedrings- arbejder (Konto 303)	Forbedrings- lån (Konto 413)	Egenfinan- siering	Trækingsret Jyske Bank	Over-/under- finansiering
Afdeling	Navn	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
48001	Eskemosepark I	2.574.673	0	2.574.673	2.574.673	0
48002	Eskemosepark II	7.547.391	0	7.547.391	7.547.391	0
48003	Eskemosepark III	1.118.713	0	1.118.713	1.118.713	0
48004	Eskemosepark Børneinstitution	548.497	0	548.497	548.497	0
48006	Eskemosepark V	213.040	0	213.040	213.040	0
		12.002.314	0	12.002.314	12.002.314	0

Beløbet på egenfinansiering beskriver det beløb som per regnskabsafslutningsdato ikke er finansieret med lån eller anden finansiering optaget i årsregnskabet. Egenfinansieringen afdækkes ved, at der er trækingsret i Jyske Bank.

Vores gennemgang af de optagne forbedringsarbejder, herunder den igangværende regnskabsudarbejdelse og forventede finansiering har ikke givet anledning til bemærkninger.

4.4 Besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om risikoen for besvigelser, og denne har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Boligorganisationens forretningsfører har endvidere oplyst, at denne ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i forretningsførers regnskabsberklæring.

Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i virksomheder, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

4.5 Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskaberne, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning.

Boligorganisationens forretningsfører har oplyst, at denne ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i forretningsførers regnskabsberklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

4.6 Summen af korrigerede og ikke-korrigerede forhold

I henhold til god revisorskik skal vi oplyse bestyrelsen, om de fejl vi har konstateret i forbindelse med vores revision, og som har, eller kan have en væsentlig indflydelse på boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber, uanset om fejlene efterfølgende er korrigeret i årsregnskaberne.

Der kan være foretaget mindre ændringer af det ureviderede årsregnskab i forbindelse med revisionen. De foretagne ændringer er anset for sædvanlige ændringer i forbindelse med regnskabsafslutningen og vi har derfor ikke oplyst de enkelte.

Der er ikke konstateret ikke rettede forhold af væsentlig karakter.

4.7 Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevision er et ledelsesværktøj, der har sit udgangspunkt i ledelsesfastsatte målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger. De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter målsætninger, forretningsgangbeskrivelser, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen mv.

Forvaltning af boligorganisationens midler

Vi har i forbindelse med revisionen stikprøvevist vurderet, om boligorganisationen og afdelingernes dispositioner er i overensstemmelse med almindelige normer for, hvad der under hensyntagen til boligorganisationen og afdelingernes art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler, under hensyn til pris, kvalitet og kvantitet.

For vores gennemgang og vurderingen af det arbejde som boligorganisationens ledelse har foretaget, har vi taget udgangspunkt i referaterne fra bestyrelsesmøder og bestyrelsens beretning.

Vi har ved revisionen ikke konstateret forhold, som giver os anledning til at formode:

- at der ikke er taget skyldige økonomiske hensyn ved boligorganisationen og afdelingernes forvaltning
- at der ved boligorganisationen og afdelingernes drift ikke er udvist sparsommelighed
- at der er udøvet aktiviteter uden for boligorganisationen og afdelingernes formål.

Egenkontrol

Det fremgår af den seneste driftsbekendtgørelse, at revisor ved sin forvaltningsrevision skal undersøge, om boligselskabets forretningsgange fremmer sparsommelighed. Derudover omfatter forvaltningsrevisionen en gennemgang af boligselskabets implementerede økonomistyring samt boligselskabets egenkontrol i form af det udførte arbejde i forbindelse med til stadighed at fremme kvalitet og effektivitet.

Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen. Revisors rolle er at foretage en vurdering heraf, hvilket betyder en udvidelse revisionen af årsregnskabet til også at omfatte en vurdering af, om boligselskabet tager skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af selskabernes midler og drift.

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark
Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark's udførte egenkontrol

For vores gennemgang og vurderingen af det arbejde som boligorganisationens ledelse har foretaget, har vi taget udgangspunkt i bestyrelsens årsberetning for perioden 1. april 2021 – 31. marts 2022, hvori der er redegjort for den udførte egenkontrol mv. og referaterne fra bestyrelses- og repræsentantskabsmøder.

Af årsberetningen fremgår økonomiske nøgletal for boligselskabet, herunder udvikling i soliditetsgrad, arbejdskapital, dispositionsfond og likvide beholdninger samt udvikling i ind- og fraflytninger. Der henvises til afsnittet i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for en detaljeret beskrivelse af de økonomiske nøgletal.

Af årsberetningen fremgår desuden, at organisationsbestyrelsen har valgt at have fokus på følgende temaer:

- ✓ Effektiv ejendomsdrift – udnyttelse af medarbejderressourcer og egen udførelse af serviceopgaver i boligerne
- ✓ Fokus på øgning af henlæggelserne
- ✓ Vedligeholdelse af afdelingernes bygninger, herunder fokus på energioptimeringer
- ✓ Ny affaldsløsning med et mindre forbrug af medarbejderressourcer
- ✓ Ombygning af børneinstitutionen til boliger og fælleslokaler
- ✓ Fokus på indhentning af priser/tilbud inden igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen samlede vurdering af den udførte egenkontrol er tilfredsstillende og det samme gør sig gældende med arbejdskapitalens og dispositionsfondens udvikling. Selskabet oplever ingen udlejningsproblemer samt meget få fraflytninger, hvilket giver stabilitet i afdelinger og reducerer omkostningerne.

Vores gennemgang af boligorganisationens egenkontrol har dels omfattet gennemgang af ovennævnte områder, herunder dokumentation for at de oplyste beløb er i overensstemmelse med de underskrevne årsregnskaber for de regnskabsår der er oplyst i årsberetningen. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Juridisk-kritisk revision og lovpligtig forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7)

Den lovpligtige revision omfatter ifølge Styrelsesloven både finansiell revision, juridisk-kritisk revision og løbende forvaltningsrevision. Forvaltningsrevisionen og den juridisk-kritiske revision er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision på udvalgte lovmæssige og væsentlige områder. Det er i de faglige standarder for forvaltningsrevision, samt juridisk-kritisk revision, fastlagt, at revisor over en 5-års periode skal gennemgå en række fast definerede emner som en del af den samlede revisionsproces.

Følgende emner er valgt i 2021:

- juridisk-kritisk revision: "Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner"
- forvaltningsrevisionen: "Mål- og resultatstyring"

"Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner" og "Mål- og resultatstyring" er en del af disse faste emner jf. ovenfor. I forbindelse med den finansielle revision af regnskab 2021 er der gennemført forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision på de valgte områder.

"Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner" er gennemgået med fokus på om lønninger administreres hensigtsmæssigt i forhold til økonomi og lovgrundlag, herunder om der aflønnes efter de indgåede ansættelseskontrakter og overenskomstmæssige satser.

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark
Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

KAB's revisor har overfor ALBJERG afgivet erklæring om udvalgte interne kontroller, herunder vedrørende løn og gager. Det tilkendegives heri, at der på løn- og gageområdet er "kontroller, som i alle væsentlige henseender sikrer, at omkostninger til løn og gager er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt og vedrører boligorganisationen".

"Mål- og resultatstyring" arbejdes der med på flere niveauer og der sker en samlet afrapportering i bestyrelsens årsberetning, som beskrevet i afsnittet omkring boligorganisationens egenkontrol ovenfor.

Ved gennemgangen har vi ikke konstateret forhold, som giver anledning til at formode,

- At fastlagt forretningsgange ikke følges
- At ansættelse og aflønninger ikke sker i overensstemmelse med de kriterier, der er relevante for den pågældende ansættelse,
- At ledelsen under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende monitorering af mål og resultater for boligorganisationen.

5 Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet regnskabserklæringer fra boligorganisationens, herunder afdelingernes forretningsførere. Vi har endvidere indhentet engagementsforespørgsler fra boligorganisationens banker. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

6 Revision af væsentlige poster i årsregnskaberne

6.1 Generelle bemærkninger til årsregnskaberne

Spørgeskema

I forbindelse med årsafslutningen skal ledelsen besvare et spørgeskema, i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har i forlængelse af den udførte revision af årsregnskabet undersøgt ledelsens besvarelse af dette spørgeskema.

Besvarelsen af nogle af spørgsmålene indebærer et større element af skønsmæssig vurdering end der normalt er gældende for selve regnskabsaflæggelsen. Vores konklusion vedrørende besvarelsen af disse spørgsmål er derfor også baseret på en tilsvarende mere subjektiv vurdering.

Undersøgelse af spørgeskemaet til årsregnskabet for 2021 har ikke givet anledning til bemærkninger.

Møde- og selskabslokaler

Revisionen omfatter ikke særskilte handlinger vedrørende registrering og afregning af indtægter og udgifter for udlejning af møde- og selskabslokaler.

Vaskerier m.v.

Revisionen omfatter ikke særskilte handlinger vedrørende opkrævningssystemet til vaskeri, og revisionen kan ikke sikre, at der registreres indtægter for hver gennemført vask.

Langtidsbudgetter

Disse budgetter er ikke omfattet af vores revision.

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

7 Andre forhold

7.1 Forsikringsforhold

Boligorganisationens og afdelingernes forsikringsforhold omfattes ikke af vores revision.

7.2 Bestyrelsens mødereferater

Vi har gennemgået bestyrelsens mødereferater til og med den 2. marts 2022 bl.a. med det formål at sikre, at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, og at beslutningerne er kommet rigtigt til udtryk i årsregnskaberne.

Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.

8 Andre ydelser

Siden afgivelse af revisionsprotokollat af den 4. maj 2021 har vi ud over revisionspåtegning på årsregnskaber for boligorganisationen og afdelinger ydet følgende ydelser:

Erklæringer med sikkerhed omfattede:

- Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens indberetning af afdelingernes lån (BLIS) til Landsbyggefonden
- Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens indberetninger af afdelings- og selskabsregnskaber (LUIS) til Landsbyggefonden

10 Afslutning

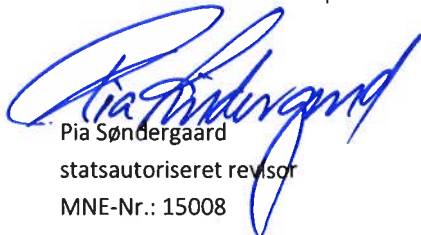
I henhold til revisorloven skal vi oplyse følgende:

- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- At statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 4. maj 2022

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-Nr.: 15008

48000 Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark
Revisionsprotokollat af den 4. maj 2022

Nærværende revisionsprotokollat, side 692 - 699, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen på møde
den / 2022.

Organisationsbestyrelsen:



Bjarke Christensen
Formand



Henrik Baltzer Petersen
Næstformand



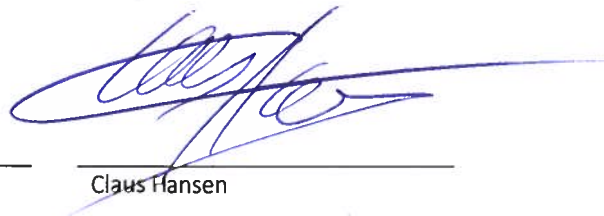
Anne-Marie Hansen



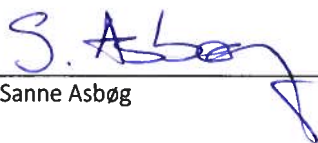
Curt Helge Carlsen



Ulla Hansen



Claus Hansen



Sanne Asbøg