HVALSØ BOLIGSELSKAB

REGNSKAB 2010

Hvalsø Boligselskab

Regnskab 1. januar 2010 - 31. december 2010

	BOLIGSELSKAB:	FORRETNINGSFØRER:	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE:
BLF-NR.:	0115	0240	Kommunenr.: 0350
NAVN:	Hvalsø Boligselskab	Boligselskabet Sjælland	Lejre Kommune
ADRESSE:	Parkvænget 25 4000 Roskilde	Parkvænget 25 4000 Roskilde	Lyndby Gade 19 4070 Kr. Hyllinge
TELEFON NR:	4630 4700	4630 4700	4646 4646
FAX NR.:	4630 4756	4630 4756	4646 4615
E-POST:	info@bosj.dk	info@bosj.dk	rådhus@lejre.dk

Boligselskabet omfatter i alt:

Lejemålstype:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal m²	à lejemål	Antal lejemåls-enheder
1. Lejligheder (inkl. ungdoms-, ældre-, og lette kollektivboliger	379	27.454	1	379
2. Enkeltværelser	18	738	1	18
3. Erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m²	
4. Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m²	
5. Garager/carporte	40		1/5	8
6. Lejemålsenheder i alt	437	28.192		405

Renteberegning:	Dag til dag
Rentesatser (gennemsnit):	
Udlån, afdelinger i drift	1,76%
Afdelingsmidler i forvaltning:	
1. Henlagte midler	2,30%
2. Driftsmidler	2,30%
Dispositionsfond	2,30%

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2010 - 31. DECEMBER 2010

Konto	Note		Resultatopg. 2010	Budget 2010	Budget 2011
		ORDINÆRE UDGIFTER			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter mv.	28.241	30.000	30.000
512	*	Forretningsførelse	1.103.625	1.103.625	1.379.531
513	*	Kontorholdsudgifter	15.825	22.500	22.500
521		Revision	51.769	61.000	45.000
530		**Bruttoadministrationsudgifter**	**1.199.459**	**1.217.125**	**1.477.031**
531	*	Tilskud til afdelinger	22.680	22.500	22.500
532	*	Renteudgifter (inkl.. kurstab, obligationer m.v.)	331.975	160.000	136.900
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond	436.744	89.030	474.840
540		**Samlede ordinære udgifter**	**1.990.858**	**1.488.655**	**2.111.271**
541	*	Tab ved fraflytning	136.649	70.000	95.600
550		**UDGIFTER I ALT**	**2.127.507**	**1.558.655**	**2.206.871**
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
601	*	Administrationsbidrag: 1. Egne afdelinger i drift	1.217.430	1.217.125	1.477.031
603	*	Renteindtægter	359.422	252.500	255.000
604	*	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	436.744	89.030	474.840
607		Diverse	167	0	0
610		**SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER**	**2.013.763**	**1.558.655**	**2.206.871**
621		Årets underskud overført konto 805	113.744	0	0
620		**INDTÆGTER I ALT**	**2.127.507**	**1.558.655**	**2.206.871**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Konto	Note		Indeværende år	Sidste år
		AKTIVER		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
713	*	Aktier og andele	10.000	10.000
714	*	Dispositionsfondslån til afdelinger	1.221.977	1.269.325
716	*	Indestående i Landsbyggefonden	1.399.793	0
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	**2.631.770**	**1.279.325**
720		**ANLÆGSAKTIVER I ALT**	**2.631.770**	**1.279.325**
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
721	*	Afdelinger i drift	535.432	215.920
723		Mellemregning med Boligselskabet Sjælland	237.103	0
730		Tilgodehavende renter m.v.	155.985	0
731	*	Værdipapirer/obligationsbeholdning	8.318.882	7.354.722
732		Likvide beholdninger: 2. Bankbeholdning	944.309	2.843.538
740		**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT**	**10.191.712**	**10.414.180**
750		**AKTIVER I ALT**	**12.823.482**	**11.693.505**
		PASSIVER		
		EGENKAPITAL		
803	*	Dispositionsfond	4.902.826	3.561.541
804	*	Kursregulering af obligationer	0	143.978
805	*	Arbejdskapital	445.359	415.125
810		**EGENKAPITAL I ALT**	**5.348.185**	**4.120.644**
		KORTFRISTET GÆLD		
821	*	Afdelinger i drift	7.401.723	6.320.339
823		Mellemregning med Boligselskabet Sjælland	0	1.159.573
825		Kreditorer	1.478	6.748
826		Skyldige omkostninger	47.597	61.700
830	*	Anden kortfristet gæld	24.500	24.500
840		**KORTFRISTET GÆLD I ALT**	**7.475.297**	**7.572.861**
850		**PASSIVER I ALT**	**12.823.482**	**11.693.505**

NOTER OG SPECIFIKATIONER

Konto			
502	**Mødeudgifter, kontingenter m.v.:**		
	Mødeudgifter, bestyrelses- og repræsentantskabsmøder		13.298
	Bestyrelsesforsikring		2.068
	Repræsentation, rejser, kurser		12.875
			28.241
512	**Forretningsførelse:**		
	405 lejemålsenheder á kr. 2.775		1.103.625
			1.103.625
513	**Kontorholdsudgifter:**		
	Gebyr og kontoudskrifter		12.378
	Brevpapir og diverse formularer		3.447
			15.825
531	**Tilskud til afdelinger:**		
	405 lejemålsenheder á kr. 56		22.680
			22.680
533/604	**Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden:**		
	Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803,4		69.780
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jfr. konto 803,24		139.560
	Pligmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jfr. konto 803,11		227.404
			436.744
541	**Tab ved fraflytning:**		
	Traneparken	26.020	
	Laurbærhaven	932	
	Granhaven	23.816	
	Såbyhus	40.351	
	Ungdomsboliger Horseager	51.756	142.874
	Indgået tidligere års afskrivninger tab på debitorer		-6.224
			136.649
601	**Administrationsbidrag:**		
	Bruttoadministrationsudgifter (530)		1.199.459
	Regulering til faktisk opkrævning		17.971
	Nettoadministrationsudgifter		1.217.430
	Bidrag pr. lejemålsenhed (405)		3.006

NOTER OG SPECIFIKATIONER

Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift:

603	**Renteindtægter:**		
	Afdelinger, rentesats 1,76%		60.895
	Aktier		1.000
	Bankkonti		9.746
	Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)		282.118
	Andet, afdelingslån		5.663
			359.422
532	**Renteudgifter:**		
	Dispositionsfond, rentesats 2,3%		53.442
	Gennemsnitssaldo kr. 4.232.184		
	Boligselskabet Sjælland, rentesats 1,76%		26.644
	Afdelinger, rentesats 2,3%		251.889
	Gennemsnitssaldo kr. 6.861.031		
			331.975
	Nettorenteindtægt		27.447
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed (405)		68
713	**Aktier og andele:**		
	Aktier Bolind		10.000
			10.000
714	**Dispositionsfondslån til afdelinger:**		
	Laurbærhaven		933.963
	Granhaven		67.665
	Peders Gaard		89.670
	Horseager		130.680
			1.221.977
716	**INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN**		
	1. Bundne A-og G indskud		112.330
	3. Egen trækningsret:		
	Primosaldo	1.131.081	
	Årets tilgang	136.442	
	Tilskrevne renter	19.939	1.287.463
	Indestående i alt		1.399.793
721	**Afdelinger i drift:**		
	4. Laurbærhaven		535.432
			535.432
731	**Værdipapirer/obligationsbeholdning:**		
	Obligationsbeholdning, Nordea, kursværdi		8.318.882
			8.318.882

NOTER OG SPECIFIKATIONER

803	**Dispositionsfond**		
	Saldo primo		3.561.541
	Overført byggefonden		1.131.081
	Tilgang:		
	Rentetilskrivning		53.442
	Ydelser, udamortiserede lån		209.340
	Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		112.330
	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger		227.404
	Renter af egen trækningsret		19.939
	Afgang:		
	Tab ved lejeledighed		181.730
	Indbetalt til Landsbyggefonden		230.522
	Saldo ultimo		4.902.826
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	Udlån, jf. specifikation	1.221.977	
	Indskud i Landsbyggefonden	1.399.793	2.621.770
	Disponibel del		2.281.055
	Saldo ultimo		4.902.826
805	**Arbejdskapital:**		
	Saldo primo		415.125
	Overført fra kursregulering af obligationsbeholdning		143.978
	Afgang:		
	Underskud		113.744
	Saldo ultimo		445.359
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed		1.100
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	Værdipapirer		10.000
	Disponibel del		435.359
	Saldo ultimo		445.359
821	**Afdelinger i drift:**		
	Hvalsø 1		675.002
	Traneparken		1.572.251
	Vangkildegård		1.932.885
	Brune Banke		118.983
	Granhaven		1.993.429
	Såbyhus		183.376
	Peders Gaard		97.928
	Elmevej 3B, 5B, 10B		325.711
	Horseager		502.158
			7.401.723
830	**Anden kortfristet gæld:**		
	Jubilæumsgaver		24.500
			24.500

Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i Hvalsø Boligselskab
Vi har revideret årsregnskabet for Hvalsø Boligselskab for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis for boligorganisationen. Årsregnskabet aflægges efter bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. og årsregnskabslovens regler om indregning og måling.

Ledelsens ansvar
Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. og årsregnskabslovens regler om indregning og måling. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvaret omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens og afdelingernes aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. og årsregnskabslovens regler om indregning og måling.

Erklæring om udført forvaltningsrevision
I forbindelse med den finansielle revision af Hvalsø Boligselskabs årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige hensyn til sparsommelighed ved forvaltningen af Hvalsø Boligselskab.

Ledelsens ansvar
Ledelsen i Hvalsø Boligselskab har ansvaret for, at der etableres retningslinjer og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige hensyn til sparsommelighed ved Hvalsø Boligselskabs forvaltning.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision
I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om boligorganisationen har etableret forretningsgange, der sikrer en sparsommelig forvaltning af boligorganisationen. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en sparsommelig måde.

Konklusion
Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en sparsommelig måde.

Holbæk, den 8/4 2011
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

HVALSØ BOLIGSELSKAB

Afdeling	Påbegyndt	Indflyttet	Antal	m² brutto etageareal	Oprindelig leje pr. m²	Leje på balancetidspkt. pr. m²	Centralvarme	Varmt vand	Maskinvask	Garager	Carporte	Øvrige lejemål	Køleanlæg
Hvalsø 1	1948	1949	20	1.752,0	14,40	492,93	X	X					
Traneparken	1968	1969	66	5.050,5	134,76	668,47	X	X	X		15	24	X
Vangkildegård	1977	1978	84	5.836,0	334,68	845,15	X	X	X				X
Laurbærhaven	2001	2002	42	3.648,0	730,87	853,06	X	X	X		6		X
Brune Banke	1986	1987	75	5.498,0	488,03	805,60	X	X	X		18		X
Granhaven	1991	1993	50	3.245,0	624,84	788,32	X	X	X				X
Såbyhus	1990	1991	23	1.370,0		885,89	X	X	X	1			X
Peders Gaard	1995	1996	15	944,0	676,09	1.029,12	X	X					X
Elmevej 3B, 5B, 10B	1995	1996	6	384,0	644,24	896,62	X	X					X
Horseager	1987	1989	16	464,0		1.270,11	X	X	X				X
			397	28.191,5						1	39	24	

BOLIGORGANISATION:		FORRETNINGSFØRERSELSKAB:	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE:
NAVN:	Hvalsø Boligselskab	Boligselskabet Sjælland	Lejre Kommune
ADRESSE:	Parkvænget 25 4000 Roskilde	Parkvænget 25 4000 Roskilde	Lyndby Gade 19 4070 Kr. Hyllinge
TELEFON:	4630 4700	4630 4700	4646 4646
TELEFAX:	4630 4756	4630 4756	4646 4599

NOTER:	SPØRGSMÅL	SÆT KRYDS		
	ORGANISATIONEN	JA	NEJ	IRRELEV.
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		x	
	2. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		x	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		x	
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	A. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		x	
	B. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?		x	
	C. Løbende retssager?		x	
	D. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser		x	
	E. Andre forhold?		x	
*	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	x		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x	
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvor vidt der er fuld sikkerhed for at opfylde boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregning til afdelinger?		x	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		x	
	AFDELINGER			
	9. Er der afdelinger:			
*	A. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?	x		
*	B. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	x		
*	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	x		
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	A. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		x	
	B. Løbende retssager?		x	
	C. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		x	
	D. Aktiverede projekteringsudgifter?		x	
*	E. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?	x		
	F. Andre forhold?		x	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
*	A. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	x		
*	B. Istandsættelse ved fraflytning?	x		
	C. Tab ved fraflytning?		x	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		x	

NOTER

5. Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til tab ved lejeledighed i følgende afdelinger:

16-002 Traneparken	4.170,10
16-004 Laurbærhaven	2.000,00
16-007 Brune Banke	2.989,29
16-008 Granhaven	3.238,51
16-009 Såbyhus	54.488,00
16-086 Horseager	114.844,44
I alt	181.730,34

9. A I nedstående afdelinger har der været overskud de sidste 3 år. Der er/vil blive taget højde for dette i fremtidige budgetter

	2010	2009	2008
16-003 Vangkildegård	112.545	172.795	3.401
16-004 Laurbærhaven	99.458	62.417	14.322
16-007 Brune Banke	5.352	92.662	128.503
16-008 Granhaven	136.496	215.734	78.134
16-010 Peders Gaard	41.289	2.910	16.877
16-011 Elmevej 3 B, 5 B, 10 B	27.334	16.462	8.606

9. B Der er underskudssaldo i 16-001 Hvalsø 1 og i 16-009 Såbyhus. Afvikling heraf vil blive medtaget i budget 2012.

10. Der er udlejningsvanskeligheder i 16-009 Såbyhus og 16-086 Horseager. Boligerne lægges på diverse boligportaler så alle kan søge

11. E Af udestående fordringer på fraflyttede lejere kan påregnes, at der fremover må afskrives dele af tilgodehavendet.

12. A Der er ikke henlagt tilstrækkeligt i nedensteående afdelinger, men Hvalsø Boligselskab har fokus på at styrke henlæggelserne i forbindelse med budgetlægningen for 2012.

	Saldo pr. 31.12.2010	Pr. m^2
16-001 Hvalsø 1	458.173	262
16-004 Laurbærhaven	355.372	97
16-007 Brune Banke	897.230	163
16-008 Granhaven	840.528	259
16-009 Såbyhus	349.123	255
16-010 Peders Gaard	138.818	147

12. B Der er ikke henlagt tilstrækkeligt i nedensteående afdelinger, men Hvalsø Boligselskab har fokus på at styrke henlæggelserne i forbindelse med budgetlægningen for 2012.

	Gns. Forbrug 3 år	Budgetlagt 2011 + henlæggelsessaldo
16-004 Laurbærhaven	38.413	31.659

NOTER

ADMINISTRATORS PÅTEGNING:

Roskilde, den 23/5 2011

Bo Mølgaard

BESTYRELSENS PÅTEGNING:
(FORMAND)

Roskilde, den 23/5. 2011

Gitte Geertsen

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden
Vi har undersøgt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for Hvalsø Boligselskab for regnskabsåret 01. januar til 31. december 2011. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden om særlige regnskabsmæssige forhold for Hvalsø Boligselskab for regnskabsåret 01. januar til 31. december 2011 jfr. bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Ledelsen i Hvalsø Boligselskab har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores arbejde at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Det udførte arbejde
Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med den danske standard om andre erklærings-opgaver med sikkerhed med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores undersøgelser har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for 2011. Årsregnskabet har vi forsynet med en påtegning uden forbehold eller supplerende bemærkninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion
Under de udførte undersøgelser er vi ikke blevet bekendt med forhold, der afkræfter, at besvarelsen af spørgeskemaet afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for Hvalsø Boligselskab for regnskabsåret 1. januar 2011 til 31. december 2011.

Holbæk, den 29/4 2011

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsfirma

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Således forelagt og vedtaget af bestyrelsen.

Roskilde, den 23/5 2011

Gitte Geertsen
formand

Arne Lykke Larsen

Kristian Nielsen

Lena Monrad

Bettina E. Hinrichsen

Rikke Rasmussen

Troels Andersen

Thomas Stokholm

Svend Andersen

Bo Mølgaard
forretningsfører

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk
www.pwc.dk
E-mail: holbaek@pwc.dk
Telefon +45 5158 4300
Telefax +45 5158 4301

Hvalsø Boligselskab

Revisionsprotokollat vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang og rapportering

(*Tiltrædelsesprotokollat*)

Hvalsø Boligselskab

Revisionsprotokollat vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang og rapportering

1 På Hvalsø Boligselskabs repræsentantskabsmøde den 12. juni 2010 er PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionsaktieselskab valgt som revisor for Boligselskabet med virkning for regnskabsåret 2010.

2 På denne baggrund og i overensstemmelse med danske revisionsstandarder skal vi i det efterfølgende redegøre for revisionen og de opgaver og det ansvar, der i henhold til lovgivningen påhviler henholdsvis revisor og Boligselskabets ledelse (bestyrelse samt ledelse).

3 Redegørelsen fremgår af de "Generelle principper for gennemførelse af revision af årsregnskaber for almene boligselskaber" på side 3-4 i nærværende protokollat. Redegørelsen vil fremover være en integreret del af vores revisionsprotokollater.

4 De generelle principper for gennemførelsen af revision af årsregnskab for almene boligselskaber vil blive tilpasset og fornyet, efterhånden som der sker ændringer i selskabs- eller revisionsmæssige forhold, eller vi af andre grunde finder det passende.

5 Vi vil med Boligselskabets daglige ledelse indgå aftale vedrørende revisionens udførelse, bemanding, tidsfrister og grundlæggende forudsætninger for honorar mv. Aftalebrevet vil foruden forudsætningerne for revisionsaftalen indeholde vores Forretningsbetingelser for erklæringsydelser.

6 Vi kan efter aftale påtage os assistance- og rådgivningsopgaver under forudsætning af, at vores uafhængighed i relation til vores erklæringsafgivelse ikke anses for truet efter de danske regler herom.

Holbæk, den 8. april 2011

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Generelle principper for gennemførelse af revision af årsregnskaber for almene boligorganisationer

Vi redegør i det efterfølgende for det ansvar, der påhviler os som revisorer af almene boligorganisationer, og for revisionens formål, tilrettelæggelse, udførelse samt rapporteringen. Redegørelsen indeholder tillige en omtale af afgrænsningen mellem revisors og ledelsens ansvar for regnskabsaflæggelsen.

Opgaver og ansvar

Ledelsen

1 By- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. pålægger boligorganisationens bestyrelse ansvaret for forvaltningen, hvortil hører:

- Udarbejdelse af skriftlige målsætninger og skriftlige forretningsgange på de væsentlige administrationsområder
- Opstilling af generelle succeskriterier
- Fastsættelse af konkrete resultatmål for de enkelte administrationsområder og rapportering herom.

2 Yderligere har bestyrelsen ansvaret for, at årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser og god regnskabsskik, således at det på baggrund af bestemmelserne i lov om almene boliger m.v. og bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. giver et retvisende billede af boligorganisationens og dens afdelingers økonomiske stilling og af årets resultat.

3 Ledelsen skal give os adgang til at foretage de undersøgelser, vi finder nødvendige, samt sørge for, at vi får de oplysninger og den bistand, som vi anser for nødvendig for udførelsen af vore revisionsmæssige opgaver.

Revisor

4 Det er vor opgave at revidere boligorganisationens og dens afdelingers årsregnskaber i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, således som dette begreb er fastsat i lov om revisionen af statens regnskaber m.v., og i overensstemmelse med By- og Boligministeriets instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

5 Når revisionen er afsluttet, skal vi ved påtegning på årsregnskabet bekræfte, at vi har revideret årsregnskabet. Endvidere påhviler det os, hver gang vi har udført revision, at redegøre herfor over for boligorganisationens bestyrelse i form af et revisionsprotokollat. Se afsnit 24

6 Under vor revision, erklæringsafgivelse og rapportering er vi efter lovgivningen pålagt at optræde som offentlighedens tillidsrepræsentant. Dette indebærer bl.a., at vi, når vi tager stilling til indhold og præsentation af oplysninger i årsregnskabet og andre opgørelser, skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end boligorganisationen.

7 Vi skal straks foretage indberetning til boligorganisationens bestyrelse og kommunalbestyrelsen, såfremt vi konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for boligorganisationens eller en afdelings økonomiske drift eller hvis vi bliver opmærksomme på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter af væsentlig betydning. Herudover skal foretages indberetning, såfremt der opstår usikkerhed om, hvorvidt boligorganisationen eller en afdeling kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

8 I de efterfølgende afsnit 9-14 er mere uddybende redegjort for revisionsopgaven og for vort ansvar i henhold til god offentlig revisionsskik.

Finansiel revision

9 Vi skal planlægge og udføre revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med love og andre forskrifter, og at det ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Ved begrundet overbevisning opnår vi høj men ikke fuld sikkerhed for vore konklusioner. Der vil derfor ved enhver revision være en risiko for, at væsentlig fejlinformation i regnskabet ikke afdækkes, selvom revisionen udføres i overensstemmelse med god revisionsskik.

10 Det er uden betydning for vor konklusion i revisionspåtegningen, om væsentlig fejlinformation i regnskabet er en følge af utilsigtede handlinger eller undladelser, eller besvigelser. Ved besvigelser forstår vi bevidst fejlinformation eller misbrug af aktiver. Besvigelser søges normalt skjult eller tilsløret for omverdenen og revisor. Hvis der forekommer besvigelser, er der derfor forøget risiko for, at regnskabet indeholder væsentlig fejlinformation.

11 Under revisionsarbejdet tager vi hensyn til risikoen for, at væsentlige besvigelser kan forekomme, bl.a. gennem valg af metoder og omfanget af revisionsindsatsen. Får vi mistanke om, at besvigelser forekommer, vil vi, sædvanligvis i samråd med ledelsen, iværksætte undersøgelser med henblik på at få mistanken afkræftet eller bekræftet.

12 Uanset, at vi ved planlægningen og udførelsen af vor revision tager hensyn til risikoen for besvigelser, er vi ikke ansvarlige for at hindre besvigelser.

13 Såfremt årsregnskabet ikke aflægges i overensstemmelse med lovgivningen og vedtægterne, og der er tale om væsentlige forhold, har vi pligt til i vor påtegning på årsregnskabet at give udtryk herfor i form af et forbehold.

Forvaltningsrevision

14 Udover den finansielle revision, som retter sig mod boligorganisationens årsregnskab, skal revisionen i henhold til god offentlig revisionsskik omfatte forvaltningsrevision. Dette indbærer, at vi skal foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift.

Den finansielle revisions udførelse og omfang

15 Grundlaget for planlægning og gennemførelse af revisionen er et indgående kendskab til boligorganisationens størrelse, organisation, administrative systemer, kontrolmiljø og øvrige relevante forhold.

16 På dette grundlag tilpasses vor revision boligorganisationens konkrete aktiviteter og forhold i øvrigt, hvilket sikrer, at revisionen gennemføres så effektivt som muligt og koncentreres om de regnskabsposter og -områder, hvor vi vurderer risikoen for væsentlige fejl for størst.

17 Hvis vi vurderer, at kontrolmiljøet, regnskabssystemerne og de relaterede generelle IT-kontroller er velfungerende og pålidelige, vil vi ofte kunne reducere det samlede omfang af revisionen ved at udføre systemrevision, som omfatter test af de generelle IT-kontroller, test af relevante applikationskontroller og test af relevante manuelle kontroller.

18 Afhængig af boligorganisationens aktiviteter og øvrige forhold vil vi endvidere kunne opnå sikkerhed gennem udførelse af regnskabsanalyse. Den resterende del af vor revision omfatter detailrevision, hvorved vi tester udvalgte transaktioner med henblik på at opnå dokumentation eller anden underbygning af regnskabsposternes rigtighed.

19 For at opnå en begrundet mening om årsregnskabets rigtighed må vi støtte os til oplysninger og vurderinger fra selskabets ledelse. Som et almindeligt led i revisionen vil vi derfor hvert år anmode ledelsen om en regnskabserklæring, hvori de afgivne oplysninger og vurderinger belyses. Formålet hermed er alene at sikre, at ingen oplysninger er udeladt eller utilsigtet tilbageholdt for os.

20 Vi skal som led i vor revision blandt andet påse,

Generelt

a) at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med de herom gældende regler, jævnfør bl.a. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. samt den af By- og Boligministeriet udfærdigede kontoplan,
b) at årsregnskabet giver et retvisende billede på baggrund af bestemmelserne i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og ovennævnte bekendtgørelse af den almene boligorganisations og dens afdelingers aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt resultatet,
c) at forretningsgangen og den interne kontrol fungerer tilfredsstillende og betryggende, herunder at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder,
d) at der ved revisionen er tilvejebragt nødvendig overbevisning om aktivernes værdiansættelse, tilstedeværelse og tilhørsforhold,
e) at der er taget hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter, uanset betalingstidspunktet,
f) at påhvilende forpligtelser er rigtigt udtrykt i regnskaberne,
g) at tilbageholdte lønandele er afregnet rettidigt,
h) at det til regnskabet hørende spørgeskema er behørigt udfyldt og underskrevet,

Boligorganisationen

i) at bestyrelsesvederlag i boligorganisationen er i overensstemmelse med de herom fastsatte regler,
j) at henlæggelser til dispositionsfond er i overensstemmelse med reglerne herom,
k) at dispositionsfondens samt afdelingernes midler, der er i boligorganisationens forvaltning, forrentes efter de herom fastsatte regler,
l) at anvendelsen og eventuelle udlån af dispositionsfondens og afdelingernes midler er i overensstemmelse med de herom fastsatte regler,
m) at der ikke af afdelingernes midler er foretaget udlån til boligforetagender, som ikke er omfattet af landsbyggefondens garantiordning,
n) at administrationsbidrag er fastsat i overensstemmelse med de herom fastsatte regler,

Afdelingerne

o) at der på afdelingernes resultatopgørelse er fornøden balance mellem indtægter og udgifter, således at indtægterne dækker såvel løbende udgifter som henlæggelser og afskrivninger i henhold til reglerne herom,
p) at underskud fra tidligere år og underfinansiering afvikles budgetmæssigt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. samt den af By- og Boligministeriet udfærdigede kontoplan,
q) at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser afsættes i overensstemmelse med reglerne herom,
r) at der i fornødent omfang er foretaget henlæggelser til imødegåelse af tab ved fraflytning og fraflytningsordninger samt andre forudseelige risici,
s) at der i forbindelse med revision af en afdelings første regnskabsperiode efter overgang fra anlæg til drift foretages afstemning med det reviderede byggeregnskab,
t) at der er etableret selvstændige afdelinger for hvert byggeforetagende, herunder ubebyggede grunde, og at hver afdeling har skøde på ejendommen,
u) at afdelinger med opsamlede driftsunderskud ikke har modtaget lån i strid med de herom gældende regler,
v) at der etableres selvstændige, almene afdelinger for hver af de sideaktiviteter, som er omtalt i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v., herunder at der aflægges selvstændige regnskaber for disse afdelinger,
w) at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse afsættes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen, og
x) at henlæggelsesmidlerne ikke er anvendt til andre formål end den, hvortil de er henlagt.

Forvaltningsrevisionens udførelse og omfang

21 Forvaltningsrevisionen opdeles sædvanligvis i løbende forvaltningsrevision og i en dyberegående forvaltningsrevision.

22 Den løbende forvaltningsrevision udføres som en integreret del af den finansielle revision. Konklusion af vore analyser af regnskabstal samt undersøgelser af kontroller, som er etableret, for at sikre en betryggende drift og administration gengives i revisionsprotokollater.

23 Den dyberegående forvaltningsrevision er en planlagt og målrettet undersøgelse af områder og forhold sædvanligvis af betydelig økonomisk rækkevidde. Den dyberegående forvaltningsrevision tilrettelægges sammen med ledelsen og fokuserer på områder som organisationens hensigtsmæssighed på forskellige områder, forretningsgange og beslutningsprocesser m.v., dens produktivitet og økonomi eller dens effektivitet og målopfyldelse.

Rapportering

24 Ud over den foran omtalte påtegning på årsregnskabet, som henvender sig til boligselskabets beboere og andre regnskabslæsere, påhviler det os, hver gang vi har udført revision, at fremsende en redegørelse herfor til selskabets bestyrelse i form af et revisionsprotokollat. Gentagelse af afsnit 5.

25 I revisionsprotokollaterne skal redegøres for indholdet, omfanget og resultatet af revisionen samt for eventuelle aftaler, som måtte være truffet med bestyrelsen om at udvide revisionen. Desuden vil vi gennem revisionsprotokollaterne underrette bestyrelsen om eventuelle væsentlige svagheder eller mangler i boligselskabets administrative systemer og interne kontroller, der har betydning for regnskabsudarbejdelsen. Endvidere vil vi underrette bestyrelsen om boligorganisationens formål og målsætning, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

26 Vi vil løbende drøfte revisions- og regnskabsforhold med ledelsen og, hvis vi skønner det aktuelt, udarbejde mere detaljerede breve eller notater (management letters), hvori vi redegør for resultatet af revisionen. Væsentlige forhold vil dog altid blive omtalt i revisionsprotokollen.

Anvendelse af PricewaterhouseCoopers software

27 Vi dokumenterer i videst muligt omfang vor revision elektronisk og udvikler i tilknytning hertil forskelligt software. Sådant software, herunder regnearksfiler, er udviklet alene til vort eget brug. Såfremt det findes hensigtsmæssigt at udlevere vort software til selskabet, f.eks. med henblik på indføjelse af aktuelle data, sker dette under forudsætning af, at selskabet ikke anvender softwaret til andre formål, distribuerer det eller lader tredjemand få adgang dertil. Vi påtager os intet ansvar i forbindelse med boligorganisationens anvendelse af softwaret, medmindre der indgås særskilt og skriftlig aftale om vor assistance med udvikling af softwaret til boligorganisationen og om vort ansvar i tilknytning hertil.

Kommunikation via Internet

28 Såfremt andet ikke tilkendegives, kommunikerer vi gerne elektronisk med boligorganisationen og dets forbindelser, når dette er hensigtsmæssigt. Denne kommunikationsform er ikke sikker, og vi påtager os derfor intet ansvar for skader af nogen art, der måtte opstå som følge af anvendelsen af denne kommunikationsform, ligesom vi tilsvarende ikke vil gøre ansvar gældende over for boligorganisationen.

Siderne 1-4 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2011.

Bestyrelsen

Gitte Gertsen
Formand

Kristian Nielsen

Bettina E. Hinrichsen

Svend Andersen

Arne Lykke Larsen

Lena Monrad

Troels Andersen

Thomas Stokholm

Forretningsfører

Bo Jørgensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk
www.pwc.dk
Telefon +45 5158 4351
Telefax +45 5158 4301

Hvalsø Boligselskab

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2010

Hvalsø Boligselskab

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2010

Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 5
Kommentar og supplerende bemærkninger	6 - 25
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	26 - 38
Andre ydelser	39
Lovpligtige oplysninger	40 - 44
Afslutning	45
Generelle principper for gennemførelse af revision af årsregnskaber for almene boligorganisationer	Bilag

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen til årsregnskabet for 2010. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et underskud på TDKK 114 og en egenkapital på TDKK 5.348.

2 Revisionen er udført i overensstemmelse med de generelle principper, som er beskrevet i redegørelsen på side 14 - 15 i nærværende protokollat. Redegørelsen er en integreret del af revisionsprotokollatet.

Konklusion på den udførte revision

3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vor revisionspåtegning på årsregnskabet.

4 Såfremt årsregnskabet for boligorganisationen med tilhørende afdelinger og sideaktiviteter vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

5 Som led i forvaltningsrevisionen vil vi, såfremt gennemgang af årsregnskabet ikke giver anledning til bemærkninger, afgive nedenstående erklæring om den udførte forvaltningsrevision:

"Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Hvalsø Boligselskab, boligorganisationens årsregnskab for 2010 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige hensyn til sparsommelighed ved forvaltningen af Hvalsø Boligselskab.

Ledelsens ansvar

Ledelsen i Hvalsø Boligselskab har ansvaret for, at der etableres retningslinjer og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige hensyn til sparsommelighed ved Hvalsø Boligselskabs forvaltning.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om boligorganisationen har etableret forretningsgange, der sikrer en sparsommelig forvaltning af boligorganisationen. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en sparsommelig måde.

Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2010 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en sparsommelig måde."

Kommentar og supplerende bemærkninger

6 Den gennemførte revision har givet anledning til nedenstående bemærkninger, som har været drøftet med boligorganisationens administrator, Boligselskabet Sjælland:

Boligorganisationen

Anvendelse af dispositionsfondens midler

7 Dispositionsfonden har godkendt lån til finansiering af nyt antenneanlæg i afdeling 3, Vangkildegård på TDKK 500. Beløbet er endnu ikke udbetalt til afdelingen.

8 Ydermere har dispositionsfonden godkendt huslejestøtte på 25 % de første 5 år til afdeling 2, Traneparken. Støtten afvikles over 25 år. Støtten træder i kraft i 2011.

9 Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud til følgende afdelinger på i alt TDKK 182 vedrørende tab ved lejeledighed (TDKK):

Afdeling 2, Traneparken	4
Afdeling 4, Laurbærhaven	2
Afdeling 7, Brune Banke	3
Afdeling 8, Granhaven	3
Afdeling 9, Såbyhus	55
Afdeling 10, Peders Gaard	115

Afdelingerne

Underskud

10 Der er i regnskabsåret 2010 underskud i afdeling 9, Såbyhus på TDKK 27.

11 Der er akkumulerede underskud fra tidligere år i følgende afdelinger: (TDKK)

Afdeling 1, Hvalsø I	46
Afdeling 9, Såbyhus	42

12 Vi har konstateret, at de anførte underskud fra tidligere år afvikles budgetmæssigt over 3 år som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Kasse- og bankbeholdning

13 I afdelingen 4, Laurbærhaven har det ikke været muligt at få dokumentation for indestående på kasse- og bankbeholdning i alt DKK 15.922 knyttet til beboerhuset. Vi skal opfordre bestyrelsen til, at der fremover indhentes dokumentation for disse likvide midler.

14 I afdelingen 7, Brune Banke har det ikke været muligt at få dokumentation for indestående på kasse- og bankbeholdning i alt DKK 32.761 knyttet til beboerhuset. Vi skal opfordre bestyrelsen til, at der fremover indhentes dokumentation for disse likvide midler.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

15 Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse forekommer i nogle afdelinger at være relative beskedne. Vi skal opfordre til en forøgelse af afdelingernes samlede henlæggelser, der pr. 31. december 2010 andrager følgende pr. kvadratmeter: (DKK)

Afdeling 1, Hvalsø I	262
Afdeling 4, Laurbærhaven	97
Afdeling 7, Brune Banke	163
Afdeling 8, Granhaven	259
Afdeling 9, Såbyhus	255
Afdeling 10, Peders Gaard	147

16 Vi har konstateret at planlagt og periodisk vedligeholdelse i regnskabet i følgende afdelinger afviger mere end 15 % i forhold til primosaldoen for 2011 i drifts- og vedligeholdelsesplanen Vi skal opfordre til at drifts- og vedligeholdelsesplanen opdateres:

Afdeling 3, Vangkildegård
Afdeling 86, Horseager

Henlæggelser til fremtidige tab ved fraflytninger

17 Vi har konstateret at der pr. 31. december 2010 er risiko for tab på fraflytningsrestancer i følgende afdelinger (TDKK):

	Henlæg-gelser	Inkasso
Afdeling 2, Traneparken	0	5
Afdeling 3, Vangkildegård	0	108
Afdeling 4, Laurbærhaven	0	27
Afdeling 7, Brune Banke	0	41
Afdeling 8, Granhaven	0	58
Afdeling 9, Såbyhus	0	10

18 Vi skal opfordre til at der fremover henlægges til tab ved fraflytninger i de enkelte afdelinger.

Forbedrings- og renoveringssager

19 I afdeling 4, Laurbærhaven har der tilbage i 2004 været et forbedringsarbejder vedrørende reetablering af haveanlæg med en samlet anskaffelsessum på TDKK 934. Vi har fået oplyst at forbedringsarbejdet finansieres via et dispositionsfondslån som afskrives over 10 år fra 2014.

20 I afdeling 4, Laurbærhaven har der kørt en voldgiftssag vedrørende fejl og mangler på byggeriet af ejendommen. Sagen er tabt og omkostninger til udbedring af fejl og mangler samt sagsomkostninger udgør TDKK 345. Vi har fået oplyst, at der endnu ikke er taget stilling til, hvorledes omkostningerne skal finansieres.

21 I afdeling 8, Granhaven har der været et forbedringsarbejder vedrørende udskiftning af gasfyr, toiletter samt vandmålere. Anskaffelsessummen udgør TDKK 2.395 og der er hjemtaget finansiering på TDKK 2.386. Det er oplyst at underfinansieringen vil komme på plads i 2011.

22 Vi har konstateret at der pr. 31. december 2010 er følgende uafsluttede/ufinansierede forbedrings- og renoveringssager i afdelingerne:

	Forbedringsarbejde 31.12.10
	TDKK
Afdeling 2, Traneparken	
Centralvarmeanlæg	5
Byggesag renovering	1.328
Afdeling 3, Vangkildegård	
Udskiftning af facade og skure	38
Udskiftning af køkkener	315
Afdeling 4, Laurbærhaven	
Udskiftning af taghætter og gammel byggeskadesag	1.306
Afdeling 7, Brune Banke	
Udskiftning af skure	1.310
Afdeling 8, Granhaven	
Gasfyr	2.395
Udskiftning af køkkener	22

23 Vi skal gøre bestyrelsen opmærksom på, at vor gennemgang af forbedringssagerne først kan anses som afsluttet når vi har modtaget og revideret byggeregnskaber for ovenstående forbedringsarbejder.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

24 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Forretningsgang og intern kontrol

25 Boligorganisationen administreres af Boligselskabet Sjælland ifølge særskilt aftale.

26 Som revisorer for Boligselskabet Sjælland har vi foretaget en nærmere gennemgang, vurdering og stikprøvevis efterprøvning af de af ledelsen etablerede regnskabssystemer og interne kontroller på en række udvalgte områder. Vore undersøgelser har primært været rettet mod de interne kontroller, som vi tillægger vægt i vor vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved årsregnskabsaflæggelsen.

27 Det er samtidig vores opfattelse, at Boligselskabet Sjællands edb-anvendelse er væsentlig og betydende for Boligselskabet Sjællands daglige drift, hvorfor har vi vurderet de generelle edb-kontroller udvalgte forretningsprocesser, systemer og interne kontroller.

28 Den del af revisionen, vi har udført, har givet os en begrundet opfattelse af, at selskabets regnskabssystemer på disse områder ikke uden supplerende revisionshandlinger gav et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af regnskabet for 2010, men det var vor klare forventning at en fuld implementering af vore anbefalinger ville indebærer, at vor revision for 2011 kunne foretages med udgangspunkt i velfungerende forretningsgange og interne kontroller.

De tiltag og ændringer til forretningsgangene som ledelsen har foretaget primo 2011 har vi fulgt op på i forbindelse med revisionen af årsregnskabet for 2010. Disse ændringer har givet os et pålideligt grundlag for regnskabsudarbejdelsen og vi har ikke yderligere bemærkninger til området.

Forvaltningsrevision

29 Hvalsø Boligselskab er omfattet af reglerne om forvaltningsrevision, hvilket medfører, at organisationen skal foretage vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Hvalsø Boligselskabs midler og drift. Specifikt skal vurderes, hvorvidt Hvalsø Boligselskab i tilstrækkelig grad har fokus på områder, hvor der er grundlag for forbedring af forvaltningen (målsætninger) og hvor der vil kunne opnås en forbedret sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

30 Som revisorer for Hvalsø Boligselskab skal vi påse, hvorvidt bestyrelsen opfylder sin lovbestemte pligt til at indføre forvaltningsrevision, og skal på baggrund af det af bestyrelsen udarbejdede materiale vurdere, om organisationen lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og økonomistyring.

31 Hvalsø Boligselskab køber en samlet pakke indeholdende administration med tilhørende serviceydelser i Boligselskabet Sjælland og har derfor ikke egen administration. Denne pakke indebærer levere de ydelser, der er aftalt i kontrakten på de vilkår, der fremgår af kontrakten, samt i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og myndighedsforskrifter, herunder almenboliglovgivningen og dertil knyttede administrative bestemmelser, reglerne om forvaltningsrevision og tillige i overensstemmelse med god administrations- og forvaltningsskik, Hvalsø Boligselskabs vedtægter og de af bestyrelsen vedtagne beslutninger. Kontrakten omfatter administration og ejendomsforvaltning af alle lejemål under Hvalsø Boligselskab. Hvalsø Boligselskab har på denne måde tilsluttet sig de målsætninger og forretningsgange, som er gældende i Boligselskabet Sjælland.

32 Vi kan i den forbindelse oplyse, at Boligselskabet Sjælland på mange måder opfylder intentionerne vedrørende forvaltningsrevision, og på alle væsentlige områder har hensigtsmæssig og effektive forretningsgange. Vi skal dog anføre, at vi i forbindelse med vor løbende revision har givet visse anbefalinger med henblik på en yderligere styrkelse af forretningsgange og interne kontroller. Vi har modtaget en positiv tilbagemelding fra ledelsen om at man på alle væsentlige områder allerede har eller vil implementere vore anbefalinger.

33 Vi har konstateret, at Boligselskabet Sjællands forretningsstrategi og øvrige strategier er justeret i efteråret. Der er heri opregnet en række målsætninger for boligorganisationen, herunder visionen om at blive Danmarks Bedste Boligselskab. Nogle af nøgleordene er effektivitet, service og ressourcebevidsthed. Vi skal anbefale, at der med udgangspunkt i forretningsstrategien implementeres og vedtages en række målsætninger, som er operationelle og målbare og som sikrer produktivitet, effektivitet

og sparsommelighed. Målsætningerne bør ligeledes indeholde krav til hvilken dokumentation der skal forelægge for efterfølgende at kunne følge op på målopfyldelsen.

34 Selvom der i et vist omfang mangler operationelle mål, kan vi konstatere at Boligselskabet Sjælland i 2010 har været afholdt en række udbud med henblik på at opnå besparelser (sparsommelighed). Det drejer sig eksempelvis sig om udbud af maleropgaverne i boligafdelingerne, miniudbud af gasleverance, udbud af forbrugsmålere samt udbud af rengøringen. Besparelser som ligeledes kommer Hvalsø Boligselskab til gode.

35 Vi henviser i øvrigt til vor erklæring om udført forvaltningsrevision, der fremgår af årsregnskabet for Hvalsø Boligselskab for 2010.

36 Vi har gennemgået vort arbejde med ledelsen Boligselskabet Sjælland og anbefalet, at der tages initiativ til fastsættelse af operationelle mål og dokumentationskrav i forhold til ovennævnte bemærkninger. Yderligere har vi anbefalet, at der etableres godkendelsesprocedure omkring accept af tilbud. Vi har ligeledes anbefalet ledelsen for Hvalsø Boligselskab, at der udarbejdes specifikke målsætninger for Hvalsø Boligselskab.

37 Ledelsen i Boligselskabet Sjælland og Hvalsø Boligselskab har oplyst, at der indenfor kort tid tages initiativer som anført ovenfor. I kommende revisionsprotokoller vil vi specifikt omtale vort arbejde og konklusionerne vedrørende forvaltningsrevision.

Ledelsesberetningen

38 Vi har som led i vor revision vurderet, om ledelsesberetningen sammen med årsregnskabets øvrige elementer bidrager til, at årsregnskabet giver et retvisende billede. Ud fra vort kendskab til boligorganisation med tilhørende afdelinger samt sideaktiviteter, det reviderede regnskab og øvrig foreliggende dokumentation, som er gennemgået og godkendt af selskabets ledelse, har vi således vurderet, om ledelsesberetningen indeholder de ved lov krævede oplysninger, herunder om finansielle oplysninger om realiserede forhold er i overensstemmelse med regnskabet, om finansielle oplysninger om forventninger hviler på begrundede forudsætninger, og om ikke finansielle oplysninger er relevante og sandsynlige og dermed ikke giver et forkert eller vildledende billede af boligorganisation med tilhørende afdelinger samt sideaktiviteter forhold. Vi har foretaget en overordnet vurdering af hensigtsmæssigheden i boligorganisationens procedurer til frembringelse af ikke finansielle informationer og har, i det omfang vi har anset det for nødvendigt, efterprøvet systemerne og den underliggende dokumentation.

Andre ydelser

39 Efter aftale med boligorganisationens administrator afgiver vi, hvor det måtte være relevant, erklæringer på følgende:

- indberetning af uamortiserede lån til Landsbyggefonden
- indberetning af elektroniske regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden og evt. kommunalbestyrelsen
- gennemgang af byggeregnskaber
- opgørelse af ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler
- regnskab for de afsatte beløb i byggeregnskabet
- opgørelse over anvendelse af tilskud til beboerrådgivning mv.

Lovpligtige oplysninger

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

40 Vi har indhentet sædvanlig regnskabserklæring underskrevet af administrerende direktør Bo Jørgensen fra Boligselskabet Sjælland og bestyrelsesformand Gitte Gertsen.

41 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 7. december 2010 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i årsregnskabet.

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

Lovpligtige fortegnelser m.m.

43 I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.

44 I overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om statsautoriserede revisorers erklæringer m.v. har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Afslutning

45 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelserne,
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler

Holbæk, den 8. april 2011
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Siderne 5 – 15 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2011

I bestyrelsen:

Gitte Gertsen	Arne Lykke Larsen	Kristian Nielsen
Lena Monrad	Bettina E. Hinrichsen	Rikke Rasmussen
Troels Andersen	Thomas Stokholm	Svend Andersen