

HVALSØ BOLIGSELSKAB

REGNSKAB 2009

INDHOLDSFORTEGNELSE

Årsberetning

Administrationsafdelingen	16-00-1
Byggefonden	16-00-7

Afdelinger i drift:

Hvalsø 1	16-01
Traneparken	16-02
Vangekildegård	16-03
Laurbærhaven	16-04
Brune Banke	16-07
Granhaven	16-08
Såbyhus	16-09
Peders Gaard	16-10
Elmevej 3B, 5B, 10B	16-11
Horseager	16-86

Bestyrelsens påtegning

Revisionsberetning

Hvalsø Boligselskab

Årsberetning for 2009

Hvalsø Boligselskab kan med regnskabet for 2009 se tilbage på et år med et tilfredsstillende resultat. For afdelingerne har der ikke været begivenheder, der har betydet større ændringer af tidligere godkendte budgetter for året.

I 2009 har der været afholdt temadag for alle bestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer hvor afdelingsbestyrelsens rolle blev drøftet. Endvidere var der en kort orientering om budgetter og regnskabsprincipper og hvilke muligheder afdelingerne har for medbestemmelse, samt en diskussion med Boligselskabet Sjællands direktør Bo Jørgensen, om hvilke forventninger vi, som administrerede selskab kan forvente, at få indfriet.

Boligselskabet har anmodet Lejre Kommune om, at vurdere fremtidige behov for ungdomsboliger i Hvalsø og se på muligheden for at ændre afdeling Horseager's, status som ungdomsboliger, til anden form for udlejning. Baggrunden herfor er, at afdelingen, har store udfordringer med udlejning af de 16 ungdomsboliger.

Drøftelserne med Lejre Kommune og Boligselskabet om Horseager's fremtidige status fortsætter i 2010.

Der er i 2009 sket ændring i organiseringen af ejendomsfunktionærerne. Der er nu en ledende ejendomsfunktionær, mod tidligere to.

I forbindelse med kommunevalget er de to tidligere repræsentanter for Lejre Kommune, Michael Lyng Hansen og Virginia Holst stoppet og de to nye repræsentanter er Gitte Geertsen og Brian Herdegen.

Gitte Geertsen er endvidere blevet valgt som ny formand.

Selskabet

Af regnskabet fremgår, at der for selskabet i 2009 har været et overskud på kr. 185.568. Overskuddet overføres til arbejds kapitalen, som herefter udgør kr. 415.125. Selskabets samlede egenkapital udgør pr. 31.12.2009:

Dispositionsfond	kr. 3.561.541
Opskrivningshenlæggelser	kr. 143.978
Arbejds kapital	<u>kr. 415.125</u>
Egenkapital i alt	<u>kr. 4.120.644</u>

hvilket svarer til kr. 10.174 pr. lejemålsenhed (405).

Afdelingerne

Der har været overskud i 7 ud af 10 af selskabets afdelinger i regnskabsåret 2009. Afdelingerne Vangkildegård, Laurbærhaven og Granhaven overfører deres overskud til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, mens de øvrige afdelinger overfører hele overskuddet til afdelingernes henlæggelser.

Afdelingerne Hvalsø I, Traneparken og Såbyhus har i 2009 haft et underskud, der afvikles via budgetterne over 3 år fra og med 2011.

Afdelingernes henlæggelser lever de fleste steder op til det ønskelige.

Laurbærhaven ligger dog lidt under det ønskelige, hvorfor der i de kommende års budgetter vil blive taget højde herfor med stigninger frem til 2014.

Bestyrelsen er endvidere opmærksom på at henlæggelserne i Peders Gård er lave og der vil fortsat være øget fokus herpå.

Generelt vil der gennem udarbejdelse af tilstandsrapporter for hver enkelt afdeling blive sat fokus for planlægningen af kommende års vedligeholdelsesstand og udgifter. Samtlige afdelinger forventes gennemgået indenfor en fireårig periode.

Resultatet af gennemgangen bliver sammen med resultatet af den årlige markvandring, indarbejdet i afdelingernes almindelige langtidsbudgetter, idet egentlige genopretninger, f.eks. udskiftning af tag, bliver udført som selvstændige renoveringsprojekter.

Resultatet for afdelingerne er beskrevet i "Bemærkninger til regnskab for 2009" for den enkelte afdelings regnskab.

Driftsresultat i afdelingerne

Hvalsø 1	Underskud	55.645
Traneparken	Underskud	103.496
Vangkildegård	Overskud	172.795
Laurbærhaven	Overskud	62.417
Brune Banke	Overskud	92.662
Granhaven	Overskud	215.734
Såbyhus	Underskud	15.405
Peders Gaard	Overskud	2.910
Elmevej	Overskud	16.462
Horseager	Overskud	7.837

Alle afdelinger har i 2009 fået mindre renteindtægter end forventede i forhold til budgettet. Det skyldes det meget lave renteniveau der har været i hele 2009.

Fraflytninger (tal i parentes vedrører sidste år)

Der har i 2009 været 65 (44) fraflytninger i familieboligerne, svarende til 18,3% (11,7%) og 13 (13) fraflytninger i ungdomsboligerne, svarende til 65% (65%).

Tab på debitorer og beløb til inkasso

Der er 7 afdelinger, der i 2009 har haft tab i forbindelse med fraflytninger, tabet er dækket af selskabet.

Der er 7 afdelinger, der på statustidspunktet har beløb til inkasso. På grund af debitorernes ringe betalingsevne kan det betyde tab for de pågældende afdelinger, hvilket dog i henhold til organisationsbestyrelsens beslutning dækkes af selskabet.

Byggesager

Der har i 2009 været løbende drøftelser med Landsbyggefonden om Helhedsplan for bygningerne samt friarealerne i Traneparken.

Det endelige tilsagn om driftsstøtte forventes i 2010. Ansøgning om driftsstøtte var bortkommet i Landsbyggefonden.

I Laurbærhaven har der siden opførelsen af afdelingen været flere problematiske forhold. Der har flere steder været revnedannelser i murværket, problemer med at få afledt vand fra grunden, forkert udførte aftræksrør mv. Der har været foretaget to syn- og skønsforretninger som nu munder ud i selve voldgiftsagen, der forventes afsluttet i 2010.

Granhaven har i 2009 fået installeret nye gasfyr og vandmålere.

Der har i foråret 2009 foretaget besigtigelser og undersøgelse af Vangkildegårds lette gavlfacader, som har problemer med utætheder, træk gener, dårlig isolering og behov for renovering.

Der er foretaget en økonomisk vurdering af renoveringsudgift og huslejekonsekvens. På den baggrund er der tilskrevet Landsbyggefonden, for at undersøge mulighederne for at få støtte til renoveringen.

Landsbyggefonden meddelt at den vil vende tilbage for en besigtigelse, men at fondens midler reguleres af almenboligloven, hvorfor støtte tidligst kan forventes i 2012. Der er berammet besigtigelse i Vangkildegård i foråret 2010.

Hvalsø Boligselskab vil gerne fortsat medvirke ved opførelse af almene familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger i kommunen.

Forebyggelse af skimmel

Boligselskabet Sjælland har en aktiv politik, der skal sikre, at skimmel i lejemålene findes, fjernes og hindres i at genopstå. For at sikre en hurtig sagsbehandling, og dermed mindst mulig gener for beboerne, har selskabet udarbejdet en række politikker, undervisning af medarbejderne og oprettet et specialsammensat håndværksteam, der sikrer en hurtig og smidig løsning af skimmelproblemerne. Målet er at skabe et godt indeklima, der giver trivsel for selskabets beboere.

Forvaltningsrevision og administration

Selskabet køber en samlet pakke indeholdende administration med tilhørende serviceydelser i Boligselskabet Sjælland og har derfor ikke egen administration.

Selskabets bestyrelse er opmærksom på, om administration af både selskab og afdelinger udføres på en sådan måde, at den lever op til forvaltningsrevisionens formål om effektivitet, sparsommelighed og produktivitet. Fokus vil fortsat være rettet mod væsentlige forskelle i udvalgte udgifter pr. lejemål i sammenlignelige afdelinger.

Administrator er nået langt med udarbejdelse af forretningsgangsbeskrivelser samt opsætning af mål for de enkelte områder.

Bestyrelsen anser, at der er god overensstemmelse mellem vederlaget og administrationens kvalitet.

HVALSØ BOLIGSELSKAB

Afdeling	Påbegyndt	Indflyttet	Antal	m ² brutto	Oprinde- lig leje pr. m ²	Leje på balance- tidspkt. pr. m ²	Centralvarme	Varmt vand	Maskinvask	Garager	Carporte	Øvrige lejemål	Køleanlæg
Hvalsø 1	1948	1949	20	1.752,0	14,40	455,70	X	X	X		15	24	X
Traneparken	1968	1969	66	5.050,5	134,76	641,12	X	X	X				X
Vangkildegård	1977	1978	84	5.836,0	334,68	810,24	X	X	X		6		X
Laurbærhaven	2001	2002	42	3.648,0	730,87	827,70	X	X	X		18		X
Brune Banke	1986	1987	75	5.498,0	488,03	772,09	X	X	X				X
Granhaven	1991	1993	50	3.245,0	624,84	871,24	X	X	X				X
Såbyhus	1990	1991	23	1.370,0		826,05	X	X	X	1			X
Peders Gaard	1995	1996	15	944,0	676,09	980,35	X	X	X				X
Elmevej 3B, 5B, 10B	1995	1996	6	384,0	644,24	845,53	X	X	X				X
Horseager	1987	1989	16	464,0		1.150,11	X	X	X				X
			397	28.191,5						1	39	24	

Hvalsø Boligselskab

Regnskab 1. januar 2009 - 31. december 2009

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	Bruttoetageareal m ²	å lejemål	Antal lejemålsenheder
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 m ²	
4. Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
5. Garager/carporte	40		1/5	8
6. Lejemålsenheder i alt	437	28.192		405

Renteberegning:

Diskonto + 1 / - 2

Rentesatser (gennemsnit):

Udlån, afdelinger i drift

1. halvår 3,08%
2. halvår 2,06%

Afdelingsmidler i forvaltning:

1. Henlagte midler

1. halvår 0,08%
2. halvår 0,00%

2. Driftsmidler

1. halvår 0,08%
2. halvår 0,00%

Dispositionsfond

1. halvår 0,08%
2. halvår 0,00%

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2009 - 31. DECEMBER 2009

		Resultatopg. 2009	Budget 2009	Budget 2010
ORDINÆRE UDGIFTER				
Konto	Note			
502	* Mødeudgifter, kontingenter mv.	21.888	33.000	30.000
512	* Forretningsførelse	992.250	992.250	1.103.625
513	* Kontorholdsudgifter	31.022	34.000	22.500
521	Revision	59.513	59.000	61.000
530	Bruttoadministrationsudgifter	1.104.673	1.118.250	1.217.125
531	* Tilskud til afdelinger	122.715	122.390	22.500
532	* Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	39.458	259.300	160.000
533	* Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond	221.130	129.500	89.030
540	Samlede ordinære udgifter	1.487.976	1.629.440	1.488.655
541	* Tab ved fraflytning	167.343	90.000	70.000
550	UDGIFTER I ALT	1.655.319	1.719.440	1.558.655
551	Overskudsfordeling			
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	185.568	1.710	0
560	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.840.887	1.721.150	1.558.655
 ORDINÆRE INDTÆGTER				
601	* Administrationsbidrag:			
	1. Egne afdelinger i drift	1.121.040	1.118.250	1.217.125
603	* Renteindtægter	498.717	473.400	252.500
604	* Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	221.130	129.500	89.030
610	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	1.840.887	1.721.150	1.558.655
620	INDTÆGTER I ALT	1.840.887	1.721.150	1.558.655

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

		Indeværende år	Sidste år
AKTIVER			
Konto	Note		
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
713	* Aktier og andele	10.000	10.000
714	* Dispositionsfondslån til afdelinger	1.269.325	1.311.154
		<u>1.279.325</u>	<u>1.321.154</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT			
720	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.279.325</u>	<u>1.321.154</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
721	* Afdelinger i drift	215.920	671.255
731	* Værdipapirer/obligationsbeholdning	7.354.722	7.540.905
732	Likvide beholdninger: 2. Bankbeholdning	2.843.538	6.591.454
740	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>10.414.180</u>	<u>14.803.614</u>
750	AKTIVER I ALT	<u>11.693.505</u>	<u>16.124.768</u>
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
803	* Dispositionsfond	3.561.541	3.522.677
804	* Kursregulering af obligationer	143.978	44.617
805	* Arbejdskapital	415.125	229.557
810	EGENKAPITAL I ALT	<u>4.120.644</u>	<u>3.796.851</u>
KORTFRISTET GÆLD			
821	* Afdelinger i drift	6.320.339	7.687.695
823	Mellemregning med Boligselskabet Sjælland	1.159.573	4.555.597
825	Kreditorer	6.748	8.875
826	Skyldige omkostninger	61.700	51.251
830	* Anden kortfristet gæld	24.500	24.500
840	KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>7.572.861</u>	<u>12.327.917</u>
850	PASSIVER I ALT	<u>11.693.505</u>	<u>16.124.768</u>

NOTER OG SPECIFIKATIONER

Konto			
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.:		
	Mødeudgifter, bestyrelses- og repræsentantskabsmøder		12.453
	Bestyrelsesforsikring		1.309
	Repræsentation, rejser, kurser		8.126
			<u>21.888</u>
512	Forretningsførelse:		
	405 lejemålsenheder á kr. 2.450		<u>992.250</u>
			<u>992.250</u>
513	Kontorholdsudgifter:		
	Gebyr og kontoudskrifter		11.582
	Beboerbladet		19.440
			<u>31.022</u>
531	Tilskud til afdelinger:		
	405 lejemålsenheder á kr. 303		<u>122.715</u>
			<u>122.715</u>
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden:		
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. konto 803,2		40.500
	Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803,5		60.210
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jfr. konto 803,23		<u>120.420</u>
			<u>221.130</u>
541	Tab ved fraflytning:		
	Hvalsø 1	10.876	
	Vangkildegård	2.913	
	Laurbærhaven	758	
	Brune Banke	99.476	
	Granhaven	3.553	
	Såbyhus	23.651	
	Ungdomsboliger Horseager	<u>36.422</u>	177.650
	Indgået tidligere års afskrivninger tab på debitorer		<u>-10.307</u>
			<u>167.343</u>
601	Administrationsbidrag:		
	Bruttoadministrationsudgifter (530)		1.104.673
	Regulering til faktisk opkrævning		16.367
	Nettoadministrationsudgifter		<u>1.121.040</u>
	Bidrag pr. lejemålsenhed (405)		<u>2.768</u>

NOTER OG SPECIFIKATIONER**Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift:**

603	Renteindtægter:		
	Afdelinger,	1. halvår rentesatser: 3,08%	21.146
		2. halvår rentesatser: 2,06%	
	Bankkonti		69.371
	Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)		396.850
	Andet, afdelingslån		11.350
			<u>498.717</u>
532	Renteudgifter:		
	Dispositionsfond,	1. halvår rentesatser: 0,08%	1.415
		2. halvår rentesatser: 0,00%	
	Boligselskabet Sjælland,	1. halvår rentesatser: 0,08%	22.456
		2. halvår rentesatser: 0,00%	
	Afdelinger,	1. halvår rentesatser: 0,08%	15.587
		2. halvår rentesatser: 0,00%	
			<u>39.458</u>
	Nettorenteindtægt		<u>459.259</u>
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed (405)		<u>1.134</u>
713	Aktier og andele:		
	Aktier Bolind		<u>10.000</u>
			<u>10.000</u>
714	Dispositionsfondslån til afdelinger:		
	Laurbærhaven		933.963
	Granhaven		91.026
	Peders Gaard		93.175
	Horseager		151.161
			<u>1.269.325</u>
721	Afdelinger i drift:		
	10 Peders Gaard		26.374
	92 Brune Banke - Udsiftning skure		189.546
			<u>215.920</u>
731	Værdipapirer/obligationsbeholdning:		
	Obligationbeholdning, Nordea, kursværdi		<u>7.354.722</u>
			<u>7.354.722</u>
803	Dispositionsfond		
	Saldo primo		3.522.677
	Tilgang:		
	Bidrag, afdelinger		40.500
	Rentetilskrivning		1.415
	Ydelser, udamortiserede lån		180.630
	Afgang:		
	Indbetalt til Landsbyggefonden		120.420
	Tab ved lejeledighed		63.261
			<u>3.561.541</u>
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	Udlån, jf. specifikation		1.269.325
	Disponibel del		<u>2.292.217</u>
	Saldo ultimo		<u>3.561.541</u>

NOTER OG SPECIFIKATIONER

804	Opskrivningshenlæggelser	
	Kursregulering af obligationer i beholdning	143.978
		<u>143.978</u>
805	Arbejdskapital:	
	Saldo primo	229.557
	Tilgang:	
	Årets overskud	185.568
	Saldo ultimo	<u>415.125</u>
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	<u>1.025</u>
	Saldo ultimo opdelt:	
	Bunden del:	
	Værdipapirer	10.000
	Disponibel del	<u>405.125</u>
	Saldo ultimo	<u>415.125</u>
821	Afdelinger i drift:	
	Hvalsø 1	705.838
	Traneparken	456.295
	Vangkildegård	1.880.401
	Laurbærhaven	87.313
	Brune Banke	1.815.237
	Granhaven	221.508
	Såbyhus	539.968
	Elmevej 3B, 5B, 10B	260.402
	Horseager	<u>353.378</u>
		<u>6.320.339</u>
830	Anden kortfristet gæld:	
	Jubilæumsgaver	<u>24.500</u>
		<u>24.500</u>

BYGGEFOND**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009**

AKTIVER		Indeværende år	Sidste år
901	Indestående i afdelinger	70.285.316	58.472.179
902	Indskud i Landsbyggefonden:		
	1. Bundne A- og G-indskud	112.330	
	3. Trækningsret (egne midler)	<u>1.131.081</u>	<u>1.091.215</u>
910	AKTIVER I ALT	<u>71.528.727</u>	<u>59.563.394</u>
PASSIVER			
001	Byggefond:		
	Saldo primo	59.563.394	46.154.683
	Tilgang:		
	1. Prioritetsafdrag fra afdelinger	11.813.136	
	2. Pligtmæssige bidrag	227.404	
	3. Renter af midler fra egen trækningsret	<u>15.754</u>	<u>13.497.038</u>
	Afgang:		
	8. Bidrag til fælles moderniseringsfond	<u>-90.962</u>	<u>-88.327</u>
	PASSIVER I ALT	<u>71.528.727</u>	<u>59.563.394</u>

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til bestyrelsen i Hvalsø Boligselskab

Vi har revideret årsregnskabet for Hvalsø Boligselskab for boligselskab og byggefond for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 omfattende ledelsespåtegning, årsberetning, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter de regnskabskrav der er gældende for almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, jævnfør bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger m.v. Budgetkolonnerne er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligselskabets ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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 og god offentlig revisionsetik, jævnfør revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. 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 boligselskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligselskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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 boligselskabets og byggefondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af boligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2009 i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Hvalsø Boligselskab for 2009 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Hvalsø Boligselskab, og at oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Ledelsens ansvar

Hvalsø Boligselskabs ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinier og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved Hvalsø Boligselskabs forvaltning, og at oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Hvalsø Boligselskab har etableret forretningsgange, der sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Vi har endvidere stikprøvevis gennemgået oplysningerne i årsberetning om mål og opnåede resultater for Hvalsø Boligselskab. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og at oplysningerne i rapporteringen om opfyldelse af resultatmålene er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.

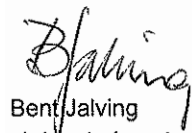
Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2009 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater ikke er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.

Roskilde, den 5. maj 2010

RIR REVISION

statsautoriserede revisorer I/S



Bent Jalving
statsautoriseret revisor

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

NOTER: SPØRGSMAÅL	SÆT KRYDS		
	JA	NEJ	IRRELEV.
1. Overstiger de ordinære udgifter de ordinære regelmæssige indtægter (ekskl. byggesagshonorarer)		X	
2. Er ejendommene opskrevet		X	
3. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret			X
4. Er der - bortset fra ejendomme og værdipapirer - foretaget opskrivning på aktiver?		X	
5. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
B. Udestående fordringer, herunder udlån til datterselskaber?			X
C. Løbende retssager?		X	
D. Forsikringsmæssigt udækkede pensionsforpligtelser?			X
E. Pantsætninger, kaution- og garantiforpligtelser (herunder datterselskabers forpligtelse), veksler, leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?			X
F. Andre forhold?		X	
6. Har selskabet ydet egentlige lån til, eller stillet garantier over for datterselskaber eller andre?		X	
* 7. Er der anvendt midler eller ydet lån af dispositionsfonden?	X		
8. Er forfaldne ydelser, herunder (A-)skatter betalt for sent?			X
9. Skønnes der ved en soliditetsvurdering at være behov for kapitaitilførsel eller andre foranstaltninger?		X	
10. Giver bedømmelsen af selskabets soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af selskabets forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
11. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
12. Administrerer selskabet afdelinger eller byggeforetagender, som ikke er omfattet af Landsbyggefondens garantiordning, f.eks. kollegier?		X	
* AFDELINGER			
* 13. Er der afdelinger med underskudssaldo og/eller underfinansiering?	X		
* 14. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	X		
15. Skønnes der at kunne 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 2) for ejendomme under opførsel?		X	
D. Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
* E. Udestående fordringer, herunder udlån til selskabet, fordringer på fraflyttede lejere, eller andre debitorer?	X		
F. Andre forhold?		X	
16. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens henlagte midler?			X
17. Er terminsydelserne betalt for sent?			X
18. Har afdelinger ydet lån til eller kautioneret for selskabet?			X

NOTER

- 7 Der er ydet lån til:
Laurbærhaven - belægningsarbejde på interne stier.
Granhaven - tilbygning til beboerhuset. Tilbygningen bruges til ejendomsfunktionærfaciliteter.
Peders Gaard - overskridelse anskaffelsessum
Horseager - overgang til fjernvarme
- Tab ved lejeledighed i afdeling:
- | | |
|---------------------|--------|
| 16-002 Traneparken | 1.150 |
| 16-004 Laurbærhaven | 500 |
| 16-008 Granhaven | 4.592 |
| 16-009 Såbyhus | 98 |
| 16-086 Horseager | 56.921 |
| | <hr/> |
| | 63.261 |
- 13 Underskudsaldo i afdeling 16-001 Hvalsø 1, 16-002 Traneparken og 16-009 Såbyhus. Afvikling heraf medtages i budget 2011.
- 14 Der er stigende tendens til udlejningsvanskeligheder i ungdomsboliger.
- 15 E Af udestående fordringer på fraflyttede lejere kan påregnes, at der fremover må afskrives dele af tilgodehavendet.

BESTYRELSENS PÅTEGNING: (FORMAND)

DATO

REVISORS PÅTEGNING:

Vi har revideret nærværende spørgeskema.
Vi mener, at de afkrydsede punkter er korrekte, inkl. de vedføjede bemærkninger
Vi henviser til vore uddybende bemærkninger i revisionsberetningen til årsregnskabet.

Roskilde *5. maj* 2010

RIR REVISION

Statsautoriserede revisorer I/S

B. Jalving
Bent Jalving
Statsautoriseret revisor

Således forelagt og vedtaget af bestyrelsen.

Hvalsø, den 22/6 2010



Gitte Geertsen
formand



Arne Lykke Larsen



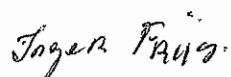
Lena Monrad



Jan Hem-Hansen



Bettina E. Hinrichsen



Inger Friis



Ole Frederiksen

Brian Hardegen



Kristian Nielsen



Bo Mølgaard
forretningsfører



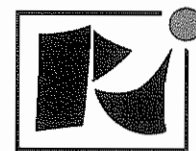
Hvalsø Boligselskab

**Revisionsprotokollat af 5. maj 2010
til årsregnskabet for 2009
(side 262 - 270)**



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet 2009	262
1.1. Indledning	262
1.2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	262
1.3. Revisionens formål	264
1.4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	264
2. Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet	264
2.1. Administrationsafdelingens resultatopgørelse	265
2.2. Bidrag fra afdelinger i drift i 2009	265
2.3. Renter	265
2.4. Administrationsafdelingens balance	266
3. Afdelingsregnskaber	266
4. Forvaltningsrevision	268
5. Vedrørende påtegninger	270
6. Afslutning	270



1. Revision af årsregnskabet for 2009

1.1. Indledning

Revisionen af selskabets og dets afdelingers regnskaber for regnskabsåret 2009 er afsluttet den 5. maj 2010.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens regler om indregning og periodisering samt efter Socialministeriets instruks om kontoplan og aflæggelse af årsregnskab i skemaform.

Revisionen af selskabets og afdelingernes regnskaber er udført i overensstemmelse med Velfærdsministeriets bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger, kapitel 19 og bilag 4.

Instruksen angiver, at revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik under iagttagelse af de i instruksen fastsatte regler, samt at revisor herunder skal foretage en kritisk gennemgang af boligselskabets regnskabsmateriale og dets forhold i øvrigt.

1.2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger, og selskabets årsregnskab er forsynet med påtegning uden forbehold således:

”Vi har revideret årsregnskabet for Hvalsø Boligselskab for boligselskab og byggefond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende ledelsespåtegning, årsberetning, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter de regnskabskrav der er gældende for almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, jævnfør bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om drift af almene boliger mv. Budgetkolonnerne er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligselskabets ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og god offentlig revisionsskik, jævnfør revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. 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 boligselskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligselskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligselskabet og byggefondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af boligselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Hvalsø Boligselskab for 2009 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Hvalsø Boligselskab, og at oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.

Ledelsens ansvar

Hvalsø Boligselskabs ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinier og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved Hvalsø Boligselskabs forvaltning, og at oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Hvalsø Boligselskab har etableret forretningsgange, der sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Vi har endvidere stikprøvevis gennemgået oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater for Hvalsø Boligselskab. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og at oplysningerne i rapporteringen om opfyldelse af resultatmålene er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.



Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2009 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at oplysningerne i årsberetningen om mål og opnåede resultater ikke er dokumenterede og dækkende for Hvalsø Boligselskabs virksomhed i 2009.”

Det tilhørende spørgeskema er gennemgået, og de supplerende oplysninger er bedømt. Påtegningen på spørgeskemaet lyder:

”Vi har revideret nærværende spørgeskema. Vi mener, at de afkrydsede punkter er korrekte, inkl. de vedføjede bemærkninger.

Vi henviser til vore uddybende bemærkninger i revisionsberetningen til årsregnskabet.”

1.3. Revisionens formål

Formålet med revisionen er, at revisor ved påtegning på årsregnskabet udtaler sig om det af ledelsen udarbejdede årsregnskab.

Revisionen er ikke tilrettelagt og udført med henblik på at forhindre eller afsløre besvigelser eller andre uregelmæssigheder. Såfremt der under revisionen konstateres fejl og mangler, som vækker mistanke om uregelmæssigheder, vil revisionen blive udvidet med henblik på afklaring heraf. Den foretagne revision af årsregnskabet for 2009 har ikke givet anledning til særlige undersøgelser.

1.4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen er udført i samme omfang som i de foregående år.

Revisionen af årsregnskabet har været tilrettelagt i overensstemmelse med god revisionsskik. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl og mangler og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af forretningsgange og interne kontrolsystemer og kontrolprocedurer samt gennemgang og vurdering af bogholderiposter og dokumentation herfor.

Vi finder, at forretningsgangene og den interne kontrol fungerer tilfredsstillende.

Revisionen er udført dels i årets løb, dels i forbindelse med årsregnskabsudarbejdelsen.

2. Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet

De efterfølgende kommentarer og supplerende bemærkninger skal forstås som uddybende eller bekræftende oplysninger samt informationer til bestyrelse og tilsynsmyndigheder.



2.1. Administrationsafdelingens resultatopgørelse

Dette udviser et overskud på 185.568 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Til sammenligning med sidste år kan vises følgende opstilling over udgifterne:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Mødeudgifter	21.888	21.795
Forretningsførelse	992.250	907.200
Kontorholdsudgifter	31.022	25.935
Revision	<u>59.513</u>	<u>57.000</u>
Bruttoadministrationsudgifter	1.104.673	1.011.930
Tilskud til afdelinger	122.715	214.245
Renteudgifter til afdelinger, kurstab og BOSJ	38.043	314.884
Renteudgifter til dispositionsfond	1.415	72.639
Henlæggelse af afdelingers bidrag mv. til dispositionsfond	<u>221.130</u>	<u>129.530</u>
Samlede ordinære udgifter	<u>1.487.976</u>	<u>1.743.228</u>
Tab ved fraflytning	<u>167.343</u>	<u>298</u>
Udgifter i alt	<u>1.655.319</u>	<u>1.743.525</u>

Forretningsførelse er udbetalt til Boligselskabet Sjælland med 2.450 kr. pr. lejemålsenhed.

2.2. Bidrag fra afdelinger i drift i 2009

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed udgør 2.768 kr., og bidrag til dispositionsfonden pr. lejemålsenhed udgør 100 kr.

Carporte/garager udgør 1/5 lejemålsenhed.

Det til afdelingerne overførte tilskud svarer til 303 kr. pr. lejemålsenhed.

2.3. Renter

Vi kan oplyse, at der i 2009 er anvendt følgende satser til forrentning af mellemværender mv.:

Der anvendes diskontoen -2,0 % ved forrentning af afdelingsmidler i fælles forvaltning.

Forrentning af mellemværende med dispositionsfonden udgør diskontoen -2,0 %.

Renter af mellemværender beregnes fra dag til dag på baggrund af posteringernes valør.

Diskontoen har i 2009 været 3,5 % fra 1. januar til 16. januar, hvorefter den er ændret adskillige gange, således til 2,75 % den 16. januar, til 2,00 % den 6. marts, til 1,75 % den 3. april, til 1,40 % den 11. maj, til 1,20 % den 8. juni, til 1,10 % den 14. august og til 1,00 % den 28. august.



Der er således ikke forrentet efter 6. marts 2009 hvor diskontoen nedsættes til 2 %.

2.4. Administrationsafdelingens balance

Vedrørende aktiver kan vi generelt oplyse, at vi har afstemt obligationsbeholdning, lån til afdelinger, aktiebeholdning i Bolind samt indestående i Nordea, medens de resterende poster er dokumenteret ved internt eller eksternt materiale, eller i øvrigt sandsynliggjort.

For passivernes vedkommende er der foretaget en nøje gennemgang med henblik på korrekt optagelse af eksisterende forpligtelser.

Selskabets egenkapital kan ved udgangen af regnskabsåret opgøres således:

		Pr. lejemålsenhed
Dispositionsfond	3.561.541	8.793
Arbejdskapital	415.125	1.025
Opskrivningshenlæggelser	<u>143.978</u>	<u>356</u>
I alt	<u>4.120.644</u>	<u>10.174</u>

Pr. lejemålsenhed udgør egenkapitalen 10.174 kr.

Afdelingernes bidrag, ydelser på udamortiserede lån og renteindtægter er godskrevet dispositionsfonden med i alt 222.545 kr. Der er i året anvendt midler fra dispositionsfonden til indbetaling til Landsbyggefonden 120.420 kr. samt dækning af tab ved lejeledighed 63.261 kr.

Årets tilgang til arbejdskapitalen udgør årets overskud på 185.568 kr.

Mellemværende med afdelingerne og med Boligselskabet Sjælland er afstemt.

3. Afdelingsregnskaber

Generelt

Der er i lighed med de tidligere år udarbejdet en side med bemærkninger til regnskabet, hvorpå der redegøres for afvigelser i forhold til budgettet for 2009. Denne redegørelse har vi vurderet i forbindelse med revision og påtegning af afdelingens regnskab.

Der er beløbsmæssige afrundingsdifferencer, da regnskaberne er udarbejdet på edb.

I forbindelse med vedligeholdelse kan vi konstatere, at der er henlagt i henhold til budgetterne. Vedrørende afholdte udgifter til konto 115 eller konto 116 har man i år 2009 fortsat procedurer, hvor administrationen gennemgår kontiene med ejendomsfunktionæren. Der bliver ligeledes udarbejdet et internt notat vedrørende gennemgangen. Det er vores opfattelse, at denne procedure fungerer tilfredsstillende.

I afdelinger med fælles el og varme for ungdomsboliger skal indtægter og udgifter vurderes løbende for, at der ikke opstår underskud.



I nye afdelinger er anskaffelsesværdien for ejendommen med tillæg af indeksregulering af restgælden større end den offentlige vurdering. Så længe afdelingen er i driftsmæssig balance, og der sker planlagt afvikling af prioritetsgælden, er der ikke anledning til særlige bemærkninger.

De samlede beløb til inkasso pr. 31. december 2009 udgør:

		kr.	<u>Henlæggelser</u>
Afdeling 1	Hvalsø 1	188	0
Afdeling 2	Traneparken	29.340	0
Afdeling 3	Vangkildegård	107.188	0
Afdeling 4	Laurbærhaven	27.397	0
Afdeling 7	Brune Banke	5.079	0
Afdeling 9	Såbyhus	35.794	0
Afdeling 86	Ungdomsboliger Horseager	63.299	0

Inkassodebitorer er risikobehæftede. Tab ved fraflytning dækkes af selskabet.

De samlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

pr. 31. december 2009 udgør:

		kr.	pr. m ²
Afdeling 1	Hvalsø 1	552.532	315
Afdeling 2	Traneparken	1.431.413	283
Afdeling 3	Vangkildegård	2.108.966	361
Afdeling 4	Laurbærhaven	363.816	100
Afdeling 7	Brune Banke	1.329.745	242
Afdeling 8	Granhaven	680.637	210
Afdeling 9	Såbyhus	526.306	303
Afdeling 10	Peders Gaard	127.910	135
Afdeling 11	Elmevej	204.288	532
Afdeling 86	Ungdomsboliger Horseager	333.202	718

Vi er opmærksomme på § 75 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger. Her fastsættes i stk. 2, at overskud, ud over dækning af underskud fra tidligere år eller underfinansiering, skal overføres til dispositionsfonden. Reglen skal sammenholdes med § 61 - 63 i samme bekendtgørelse vedrørende passende henlæggelser til tekniske fornyelser og hovedstandsættelse og udgifter til istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytning.

Princippet om placering af overskud i afdelinger i selskabet har i en årrække været denne:

”Der tilstræbes en passende henlæggelse i afdelingerne på konto 401 til imødegåelse af fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Passende henlæggelse anses generelt for minimum 300 kr. pr. m² eller 3 års henlæggelse.”

Der skal minimum henstå årets henlæggelse.



Ved vurderingen af henlæggelsens størrelse tages også hensyn til ejendommens faktiske alder og vedligeholdelsesstand sammenholdt med forventede udgifter i de nærmeste 3 - 5 år, idet større udgifter om få år ikke må bringe henlæggelsen ned på for lavt niveau, og dermed gøre afdelingen sårbar. Endvidere er det en aftale, at boligselskabet årligt gennemgår bygningernes fysiske stand og ajourfører vedligeholdelsesplanen for afdelingen, herunder vurderer, om visse arbejder skal fremrykkes.

Ud fra disse principper er overførsel af overskud for året 2009 til henlæggelser godkendt.

I afdeling 4, 8 og 10 skal udviklingen følges nøje, idet henlæggelserne kun andrager henholdsvis godt 2 år, ca. 2 og 1 års henlæggelse. I de øvrige afdelinger anses henlæggelsen tilstrækkelig. I afdeling 2 skal henlæggelserne vurderes ved afslutning af renoveringsarbejde. Det tyder i øvrigt på, at der vil være større træk end henlæggelser de nærmeste år.

Henlæggelserne i afdeling 4 og 10 anses for meget lave.

Henlæggelserne vurderes som helhed tilstrækkelige på baggrund af de foreliggende 10-års planer og med bestyrelsens og administrationens opmærksomhed rettet mod afdelingernes økonomi.

Resultater i 2009 i afdelingerne:

Der er overskud i 7 ud af 10 afdelinger. Der er overført til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser: konto 401.

I afdeling 3, 4 og 8 er overskuddet dog overført både til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, konto 401, samt til istandsættelse ved fraflytning, konto 402.

Afdelingerne 1, 2 og 9 har underskud i 2009. Disse underskud afvikles via budgetterne over 3 år fra og med 2011.

Vedrørende de øvrige afvigelser i forhold til budgettet henvises til redegørelse til årsregnskabet for afdelingerne.

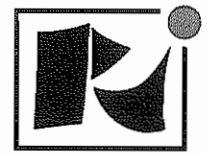
Revisionen har ikke givet anledning til andre bemærkninger.

Ved revisionens afslutning har administrationen på vores forespørgsel bekræftet, at denne har meddelt alle de oplysninger, der er nødvendige til en korrekt regnskabsaflæggelse.

4. Forvaltningsrevision

Selskabet køber en samlet administrationspakke hos Boligselskabet Sjælland. Prisen er på 2.450 kr. pr. lejemålsenhed i 2009, og pakken indeholder huslejeopkrævning, betaling af diverse ydelser, herunder løn og kreditorer, bogføring og regnskabsudarbejdelse samt diverse indberetninger.

De følgende kommentarer om Boligselskabet Sjælland finder derfor også anvendelse for Hvalsø Boligselskab.



Vi har stikprøvevis gennemgået Boligselskabet Sjællands interne kontrol- og registreringssystemer og konstateret, at systemerne er hensigtsmæssige og velfungerende. Endvidere har vi gennemgået de generelle edb-kontroller og har fundet, at system-, data- og driftssikkerheden er betryggende.

Vi har påset, at administrationen fortsat har arbejdet med beskrivelse af mål og forretningsgange til brug for forvaltningsrevision. Forretningsgangsbeskrivelserne omfatter på nuværende tidspunkt følgende organisationsområder:

- Økonomiafdelingen
- Teknisk afdeling
- Direktion og sekretariat
- Udlejningsafdelingen
- Driftsafdelingen
- Ekspeditionen
- It
- Personale

Vi har på overordnet plan gennemgået forretningsgange, og vi vil i vores revision fremover successivt gennemgå de enkelte forretningsgange nøjere.

Der er fortsat arbejdet med procedurer og beskrivelse i 2009, og eksisterende beskrivelser vil løbende blive ajourført, hvis det er nødvendigt.

Der arbejdes med nøgletal og sammenligninger på væsentlige regnskabsposter samt forretningsgange. Der udarbejdes eksempelvis, ud over nøgletal på omkostninger og andre finansielle poster, også nøgletal vedrørende udlejningsstatistikker, huslejeopkrævninger, fraflytninger mv.

Vi har gennemgået istandsættelse ved fraflytning, mht. prissammenligninger fra forskellige leverandører, for at undersøge om boligselskabet har foretaget tilstrækkelige økonomiske hensyn i den forbindelse. Vores gennemgang viste, at der ikke var væsentlige forskelle i priser ved istandsættelse ved fraflytning på tværs af de administrerede selskaber og afdelinger.

Vi har desuden gennemgået en oversigt over modtagne beboerklager over Beboerservice i 2009. Vi har konstateret, at der for alle afdelinger administreret af Boligselskabet Sjælland er modtaget 135 klager, opdelt på 57 fraflytningssager, 70 klager vedrørende lejere og 8 sager er blevet bedømt som beboer-nævnsklager, afdelingsbestyrelse eller naboers klage over en afdelings forhold. Vi har konstateret, at beboerklager tages alvorligt, og drøftes internt i selskabet, og der forsøges afhjælpning af forhold, der giver anledning til klager. Vi anser dette for at være god forvaltning.

Vi har i Landsbyggefondens regnskabsdatabase sammenlignet historiske tal og fundet dem rimelige.

Det er vores opfattelse, at Boligselskabet Sjælland søger at effektivisere alle forretningsgange både ved ændringer i forretningsgange samt ved indkøb af edb-udstyr mv. Boligselskabet Sjælland forsøger at gøre alle ensartede transaktioner elektroniske både for at effektivisere og for at mindske fejl.



Det er vores opfattelse, at der i væsentligt omfang - med baggrund i beskrivelse af forretningsgange - er etableret gode og sikre procedurer, der medvirker til en effektiv administration.

Under gennemgangen har vi undersøgt, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af Boligselskabet Sjællands og afdelingernes midler og drift.

Det er vores vurdering, at ledelsen i stort omfang optimerer den økonomiske drift af boligselskabet og afdelingerne ved valg af leverandører.

Det er vores opfattelse, at rapporteringen er retvisende, og at Boligselskabet Sjælland i sin forvaltning har taget skyldigt hensyn til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

5. Vedrørende påtegninger

Vi henviser til vores påtegning på de specificerede afdelingsregnskaber. Vi har ikke anført særlige bemærkninger, og vi har ikke taget forbehold i påtegningerne.

6. Afslutning

Under henvisning til Velfærdsministeriets bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008 om almene boligorganisationers regnskaber med tilhørende revisionsinstruks, skal vi erklære:

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,
- at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om til bekræftelse af regnskabets rigtighed, og
- at revisionen ikke har givet anledning til bemærkninger med hensyn til, om statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.






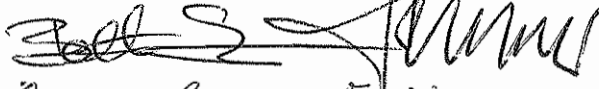
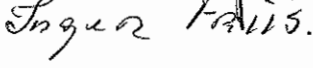
Roskilde, den 5. maj 2010

RIR REVISION

statsautoriserede revisorer I/S


Bent Jalving
statsautoriseret revisor

Forelagt repræsentantskabet, den 22/6 2010

231113-09 årsprotokollat
b/jfj (1+12)