

Ri
Skagensgade 1
2630 Taastrup
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Fællesorganisationens Boligforening

Revisionsprotokollat

af 22. maj 2018, side 661 - 668
vedrørende byggeregnskab for afdeling 84
med skæringsdato pr. 15. februar 2017



Indholdsfortegnelse

1. Byggregnskabet for afdeling 84	661
2. Bemærkninger og anbefalinger	663
2.1. Bemærkninger og anbefalinger til byggregnskabet	663
2.2. Bemærkninger og anbefalinger til forvaltningen	664
3. Lovpligtige erklæringer (gengivelsen af erklæringen på byggregnskabet) samt revisionens formål og udførelse	665
3.1. Erklæring	665
3.2. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar	667
3.3. Revisionens gennemførelse	667
3.4. Ledelsens regnskabserklæring	667
3.5. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning	668
4. Bestyrelsens underskrift	668



1. Byggeregnskabet for afdeling 84

Vi har foretaget revision af det af Fællesorganisationens Boligforening aflagte byggeregnskab for afdeling 84 .

Byggeregnskabet har været administreret af Fællesorganisationens Boligforening med bistand fra Kuben Management A/S.

Byggeriet har omfattet ombygning af gammel sygeplejeskole, som efter ombygningen indeholder 144 ungdomsboliger, der er opført på matr.nr. 368I Slagelse Markjorder, Slagelse og er beliggende på adressen Ingemannsvej 35. Skæringsdatoen er fastsat til 15. februar 2017.



Byggeriets anskaffelsessum udgør kr. 105.402.040, der specificeres således:

	Skema B	Skema C	Merforbrug/ besparelse
Grundkøbesum	14.500.000	14.250.000	-250.000
Tilslutningsafgifter	550.000	76.875	-473.125
Grundudgifter i alt	15.050.000	14.326.875	-723.125
Entreprisesum	71.923.040	70.563.546	-1.359.494
Bygherreleverancer	2.150.000	3.163.965	1.013.965
Afsat til udtørring	690.000	1.470.600	780.600
Afsat til ekstraordinære vinterforanstaltninger	294.000	0	-294.000
Afsat til indeksering af entreprisesum udover fast- prisperioden	188.000	53.424	-134.576
Afsat til mindre reguleringer og uforudsigelige udgifter	343.000	497.528	154.528
Entrepriseudgifter i alt	75.588.040	75.749.063	161.023
Al teknisk rådgivning	7.350.000	8.277.240	927.240
Byggesagshonorar	2.150.000	2.471.185	321.185
Bestyrelsesudgifter	105.000	101.190	-3.810
Udlejningsudgifter	250.000	245.250	-4.750
Udgifter til byggeadministration	400.000	658.355	258.355
Byggelånsrenter	490.000	553.855	63.855
Ejendomsskatter og liggeomkostninger	0	74.605	74.605
Øvrige finansielle udgifter	2.395.000	1.420.080	-974.920
Omkostninger i alt	13.140.000	13.801.760	661.760
Bidrag til Byggeskedefonden	1.053.000	1.053.000	0
Statens promillegebyr	210.000	210.242	242
Støttesagsgebyr til kommunen	261.000	261.100	100
Byggetilladelse og andre gebyrer	100.000	0	-100.000
Gebyrer i alt	1.624.000	1.524.342	-99.658
Lejeindtægter i byggeperioden	0	2.635.233	2.635.233
Driftsudgifter i byggeperioden	0	2.635.233	2.635.233
Driftsresultat i byggeperioden	0	0	0
I alt	105.402.040	105.402.040	0



Ejendommens anskaffelsessum ifølge skema C svarer således til den budgetterede udgift ifølge skema B. Som det fremgår af ovenstående, realiseres der dog væsentlige afvigelser indenfor de enkelte poster i byggeregnskabet.

Ejendommens anskaffelsessummen, kr. 105.402.040, er finansieret således:

Realkreditlån	92.754.000
Landsbyggefonden	10.540.000
Beboerindskud	2.108.040
	<hr/>
	105.402.040

Realkreditlån til finansiering af byggeriet er hjemtaget den 10. oktober 2017.

Afsætninger og skyldige omkostninger i byggeregnskabet specificeres således:

Resthonorar Kuben Management A/S	321.185
Resthonorar teknisk rådgiver	106.295
Afsat indeksregulering totalentreprenør	53.424
Honorar for revision og regnskabsmæssig assistance	81.250
Tinglysning af lån Landsbyggefonden	159.860
Afsat honorar for driftsplanlægning, bygherre	123.750
Afsat udlejningsudgifter	245.250
Afsat støttesagsgebyr	261.100
Afsat til opfølgingsarbejder	385.083
	<hr/>
	1.737.197

2. Bemærkninger og anbefalinger

Vi har følgende bemærkninger og anbefalinger:

2.1. Bemærkninger og anbefalinger til byggeregnskabet

Fastsættelse af skæringsdato

Det er overfor os oplyst, at sidste lejlighed var klar til udlejning i oktober 2016. I henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. §47, stk. 1, skal skæringsdatoen fastsættes til tidspunktet for sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealer. Den sene fastsættelse af skæringsdato skyldes et langstrakt forløb omkring mangeludbedring m.v.

Gennemgang af tingbog

I tingbogen er afdeling 87 opført som adkomsthaver. Vi skal anbefale, at dette berigtiges snarest.



Der er tinglyst afgiftspantebrev på kr. 21.300.000, der alene henstår med henblik på at godtgøre afgift ved senere prioritering.

Entrepriseudgifter

I posten Afsat til mindre reguleringer og uforudsigelige udgifter er indeholdt kr. 242.000 vedrørende udbetalt huslejerefusion til beboerne, som følge af gener i forbindelse med manglende færdiggørelse af byggeriet.

Opgørelse af byggesagshonorar

Det i byggeregnskabet opførte byggesagshonorar specificeres således:

Honorar til Kuben Management A/S	1.358.040
Byggesagshonorar til Fællesorganisationens Boligforening	1.113.145
	<hr/>
	2.471.185

Vi finder de udbetalte byggesagshonorarer rimelige, idet det dog bemærkes, at honoraret til Fællesorganisationens Boligforening ikke er opgjort med baggrund af en konkret opgørelse over organisationens påløbne omkostninger på sagen.

Opgørelse af beboerindskud

Boligorganisationen har valgt at nedsætte beboerinskuddene på lejlighederne i forhold til samlet 2% af anskaffelsessummen. Til finansiering af de manglende beboerindskud er bevilliget et lån fra dispositionsfonden på kr. 994.340.

2.2. Bemærkninger og anbefalinger til forvaltningen

Overskridelse af frist for indsendelse af skema C

Som nævnt er skæringsdatoen fastsat til 15. februar 2017. I henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. §47, stk. 1, skal byggeregnskabet indsendes til kommunen senest 6 måneder efter skæringsdatoen. Der er overfor os oplyst, at overskridelsen er aftalt med Slagelse Kommune.

Overskridelse af frist for hjemtagelse af realkreditlån

I henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. §61, stk. 1, skal lån til alment boligbyggeri hjemtages senest, når sidste bolig er klar til indflytning. Vi skal bemærke, at realkreditbelåning først er hjemtaget 10. oktober 2017.

Den udførte revision gav herudover ikke anledning til bemærkninger eller anbefalinger.



3. Lovpligtige erklæringer (gengivelsen af erklæringen på byggeregnskabet) samt revisions formål og udførelse

3.1. Erklæring

Vi har forsynet byggeregnskabet med følgende erklæring:

"Til ledelsen i Fællesorganisationens Boligforening og Slagelse Kommune

Konklusion

Vi har revideret byggeregnskab (skema C) for den almene boligorganisation Fællesorganisationens Boligforening, afdeling 84, med en anskaffelsessum på kr. 105.402.040. Byggeregnskabet omfatter perioden fra byggeriets start indtil skæringsdatoen mellem anlæg og drift, den 15. februar 2017.

Byggeregnskabet er udarbejdet af ledelsen i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og vejledning nr. 4100 af 27. december 1996 om offentlig støtte til almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og vejledning nr. 4100 af 27. december 1996 om offentlig støtte til almene boliger m.v.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsetik jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i byggeregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på anvendt regnskabspraksis. Byggeregnskabet er udarbejdet med henblik på at hjælpe boligorganisationen til at overholde bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og vejledning nr. 4100 af 27. december 1996 om offentlig støtte til almene boliger m.v.

Vores erklæring er alene udarbejdet til brug for den almene boligorganisation Fællesorganisationens Boligforening, afdeling 84, og Slagelse Kommune og bør ikke udleveres til andre parter.



Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med de af ministeriet udarbejdede ABC-skemaer som sammenligningstal i byggeregnskabet medtaget godkendte budgetter (skema A og B). Budgetterne har ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for byggeregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et byggeregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og vejledning nr. 4100 af 27. december 1996 om offentlig støtte til almene boliger m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et byggeregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om byggeregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en erklæring med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af byggeregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik jfr. instruks om revision af almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i byggeregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.



- *Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af byggeregnskabet, samt om byggeregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.*

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen”.

3.2. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar

Det er revisionens formål at undersøge, hvorvidt byggeregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Det er herunder et formål at undersøge, om byggeregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Endvidere efterprøves om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter, samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af byggeregnskabet.

Revisionen er tilrettelagt ud fra et væsentlighedskriterium i overensstemmelse med god offentlig revisionskik og for at opfylde ovennævnte formål og ikke med henblik på at afsløre besvigelser, bedrageri eller lignende. Vi er dog i rimeligt omfang opmærksom på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder og som er af betydning for regnskabsbrugerne.

3.3. Revisionens gennemførelse

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionskik og har omfattet en stikprøvevis gennemgang af regnskabsmaterialet.

3.4. Ledelsens regnskabserklæring

Ledelsen for Fællesorganisationens Boligforening har over for os erklæret:

- at byggeriet er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.
- at byggeriet er udført i overensstemmelse med vilkår i henhold til tilsagn m.v.
- at der ikke i forbindelse med byggeriet er opstået eller forventes retssager, som kan få indflydelse på det aflagte byggeregnskab
- at der ikke i forhold til entreprenører, teknikere m.m. er uafklarede forhold i relation til kontrakter, ekstraarbejder, renter, indeksering m.v.
- at der ikke i forbindelse med byggeregnskabet er merudgifter, prioritering og valg af skæringsdag, skønnes at blive væsentlige negative påvirkninger af resultatopgørelsen, som ikke er dækket af driftsbudgettet
- at der ikke er eller vil blive afholdt nogen udgift i forbindelse med opførelse af byggeriet, som ikke er opført i det aflagte byggeregnskab

at finansiering af byggeriet forventes at ske i henhold til gældende lovgivning og tilsagn
at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved byggeriet opførelse
at renter medtaget i byggeregnskabet vedrører byggesagen
at alle væsentlige forhold er oplyst, og der ikke er tilbageholdt oplysninger
at skæring for byggesagen i mangel af foreliggende dokumentation, kan bekræftes at være sket pr. 15. februar 2017.

3.5. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

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

København, den 22. maj 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

4. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den / 2018.



Axel Larsen
formand



Anne Vagner
næstformand



Karin Müller



Steen Buchart



Kaj Johansen



Kurt Rasmussen



Gitte Vendelborg



Kenneth Pedersen



Jens Hansen