



Boligforeningen Århus Omegn

Repræsentantskabsmøde

Lørdag den 24. februar 2018

Repræsentantskabsmøde Boligforeningen Århus Omegn
Lørdag den 24. februar kl. 9.00 – 16.00
Scandic Aarhus Vest, Rytoften 3, 8210 Aarhus V.

Program:

Kl. 9.00 – 9.30	Morgenkaffe
Kl. 9.30 – 12.00	Ordinært repræsentantskabsmøde
Kl. 12.00 – 13.00	Frokost
Kl. 13.00 – 14.15	Foredrag ved fremtidsforsker Jesper Bo Jensen
Kl. 14.15 – 14.30	Pause
Kl. 14.30 – 15.15	Gruppearbejde
Kl. 15.15 – 16.00	Fælles opsamling
Kl. 16.00	Tak for i dag

Indholdsfortegnelse

Dagsorden	4
Forretningsorden	6
Årsregnskab 2016/2017	11
Revisionsprotokollat	17
Budget 2018	45
Fremtidsforsker Jesper Bo Jensen	50
Gruppearbejde	50

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DAGSORDEN

Der afholdes **ORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE** i Boligforeningen Århus Omegn.

Mødet finder sted **LØRDAG DEN 24. FEBRUAR 2018 KL. 9.00** på SCANDIC AARHUS VEST, Rytøften 3, 8210 Aarhus V.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Navneoprøb
- Pkt. 3. Godkendelse af forretningsorden
- Pkt. 4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
- Pkt. 5. Endelig godkendelse af foreningens årsregnskab (2016-2017) med tilhørende revisionsberetning
- Pkt. 6. Forelæggelse af foreningens budget (2017/2018)
- Pkt. 7. Behandling af eventuelt indkomne forslag
Der er ikke indkommet forslag
- Pkt. 8. Valg af medlemmer til hovedbestyrelsen
- På valg er:
- | | | |
|--------------------------|---------|-----------------------|
| Torben Engstrøm Underlin | Afd. 1 | modtager genvalg |
| Helle Munk Hollmann | Afd. 2 | modtager ikke genvalg |
| Søren Thing | Afd. 6 | modtager genvalg |
| Irene Lindemann | Afd. 23 | modtager genvalg |
- Pkt. 9. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen
- Pkt. 10. Valg af to medlemmer til kredsrepræsentantskabet
- På valg er:
- | | | |
|-----------------------|---------|------------------|
| Anna-Grethe Robertsen | Afd. 23 | modtager genvalg |
|-----------------------|---------|------------------|
- Et medlem til kredsrepræsentantskabet
- Pkt. 11. Valg af suppleanter til kredsrepræsentantskabet
- Pkt. 12. Fremlæggelse af udvalgenes arbejde gennem det seneste år:

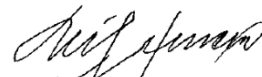
1. Den gode bolig
2. Livet i afdelingerne
3. Fremtidens beboerdemokrati og drift

- Pkt. 13. Valg af tre medlemmer til udvalget 'Den gode bolig'
- Pkt. 14. Valg af tre medlemmer til udvalget 'Livet i afdelingerne'
- Pkt. 15. Valg af tre medlemmer til udvalget 'Fremtidens beboerdemokrati og drift'
- Pkt. 16. Valg af revisor
- Pkt. 17. Eventuelt

Med venlig hilsen


Jette Holgersen
Formand

og


Leif Jensen
Direktør

Følgende udleveres i mødet:

- Stemmesedler

Følgende er senest **lørdag den 17. februar 2018** omdelt/udsendt til medlemmer af repræsentantskabet:

- Dagsorden med eventuelle forslag, foreningens årsregnskab (2016-2017), budget (2017-2018), revisionsprotokollat, årsberetning samt forretningsorden.

Endvidere udsendt til:

- Michael Korsholm og Kim Schmidt Jensen, ALBOA, Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J, som er særligt indbudt
- Deloitte, revisionsfirma

Mødeindkaldelse udsendt pr. mail fredag den 26. januar 2018



REPRÆSENTANTSKAB

FORRETNINGSORDEN for repræsentantskabet

14. februar 2018

1. Øverste myndighed

Repræsentantskabet er foreningens øverste myndighed og fastsætter ud fra gældende lovgivning vedtægter for foreningen.

Vedtægterne er det overordnede udgangspunkt for foreningens samlede virksomhed.

2. Valg

A. *Repræsentantskabet*

Repræsentantskabet består af foreningens bestyrelse samt tre repræsentanter fra hver boligafdeling.

De tre repræsentanter fra hver boligafdeling vælges på de ordinære afdelingsmøder eller udpeges af afdelingsbestyrelsen. Navnene på afdelingernes repræsentanter skal snarest muligt efter afholdelse af afdelingsmøde meddeles foreningens direktør eller dennes sekretær.

Formand for bestyrelsen vælges af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet godkender boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber og får forelagt boligorganisationens budget.

B. *Bestyrelsen*

Repræsentantskabet vælger de ni bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for en periode på to år – den ene halvdel vælges i ulige år og den anden halvdel i lige år, jf. §12, stk. 4.

3. Afholdelse af møder

A. *Mødehyppighed og indkaldelse*

Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden seks måneder efter regnskabsårets afslutning og indkaldes af formanden med mindst fire ugers varsel ved brev til samtlige repræsentanter, eller elektronisk jf. §8, stk. 1.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde kan afholdes jf. vedtægternes §8, stk. 2.

B. *Dagsorden*

Dagsorden for det ordinære repræsentantskabsmøde skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

C. *Procedure ved afholdelse af repræsentantskabsmøde*

1. Der vælges en dirigent til at lede mødets forhandlinger og afstemninger i overensstemmelse med dagsordenen.
2. Foreningens direktør er mødesekretær.

I protokollen indføres

- et sammendrag af forhandlingerne, inkl. svar på konkrete spørgsmål
- alle stillede forslag
- vedtagelser
- de nøjagtige resultater af samtlige afstemninger

Protokollen underskrives af formanden og dirigenten.

3. Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg til at bistå dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalg fastsættes af dirigenten.
4. Dirigenten skal sørge for, at alle afstemninger er behørigt. Dirigenten kan om fornødent skønne, om afstemninger skal ske ved håndsoprækning eller skriftligt. Dog skal der altid være skriftlig afstemning ved personvalg, hvor der er flere kandidater, end der skal vælges.

Ved valg gælder, at der skal stemmes på det antal repræsentanter, der skal vælges. Stemmesedler er ugyldige, hvis de indeholder flere eller færre navne eller navne på personer, der ikke er stillet i forslag.

Er et medlem af repræsentantskabet forhindret i at møde, kan man skriftligt tilkendegive, at man ønsker at modtage valg.

Er der kun stillet det antal personer i forslag, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.

Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Såfremt 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

5. Hele bestyrelsen, bestyrelsens formand eller et enkelt bestyrelsesmedlem eller en suppleant kan afsættes af repræsentantskabet på et ordinært eller et ekstraordinært repræsentantskabsmøde ved simpelt stemmeflertal ved en mistillidsafstemning. Afsættes eller afgår hele bestyrelsen indkaldes inden tre uger med to ugers varsel til ekstraordinært

repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg.

6. Dirigenten giver ordet i den rækkefølge, det begæres.

Ønsker man ordet, sker det ved henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, man repræsenterer.

Desuden kan direktøren deltage i fremlæggelse af sager og besvarelse af spørgsmål.

Dirigenten har ret til, hvis det skønnes påkrævet, at stille forslag om begrænsning af taletiden samt at stille forslag om afslutning af en sag med de indtegnede talere. Indlæg og ændringsforslag til et dagsordenspunkt kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet og en afgørelse er truffet.

7. Holder en taler sig ikke til den foreliggende sag, kan dirigenten efter en påmindelse fratage vedkommende ordet.
8. Uden for dagsordenen kan ingen få ordet undtagen for mistillidsvotum, hvis dirigenten misligholder forretningsordenen.

D. Beslutninger

Beslutninger træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal.

Hvert medlem af repræsentantskabet har én stemme.

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Den underskrevne protokol udsendes til repræsentantskabsmødets deltagere.

Er der ikke modtaget indsigelser til protokollen inden 14 dage efter modtagelsen, betragtes protokollen som godkendt og gøres derefter tilgængelig for organisationens lejere.

4. Ansvar og opgaver

Repræsentantskabets ansvar og opgaver er fastsat i vedtægternes §6-11. Repræsentantskabet har dog på sit møde den 21. februar 2017 vedtaget at uddelegere kompetencen fra repræsentantskabet til boligforeningens bestyrelse på følgende områder:

1. Bestyrelsens kompetence til erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme jf. § 6, stk. 5, nr. 1.
2. Bestyrelsens kompetence til overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden jf. § 6, stk. 5, nr. 2.
3. Bestyrelsens kompetence til opdeling eller sammenlægning af afdelinger jf. § 6, stk. 5, nr. 3.
4. Bestyrelsens kompetence til væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme jf. § 6, stk. 5, nr. 4.
5. Bestyrelsens kompetence til grundkøb jf. § 6, stk. 5, nr. 5.
6. Bestyrelsens kompetence til iværksættelse af nyt byggeri jf. § 6, stk. 5, nr. 6.
7. Bestyrelsens kompetence til pantsætning af afdelingernes ejendomme jf. § 6, stk. 5, nr. 7.
8. Bestyrelsens kompetence til beslutning om fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger jf. § 6, stk. 5, nr. 8.
9. Bestyrelsens kompetence til godkendelse af afdelingernes regnskaber jf. § 6, stk. 5, 1. pkt.

Endvidere har repræsentantskabet på sit møde den 16. marts 2005 besluttet, at formanden vælges af repræsentantskabet.

Repræsentantskabet skal hvert år afholde ordinært repræsentantskabsmøde.

5. Tavshedspligt

Alle, der deltager i repræsentantskabsmøderne har tavshedspligt med hensyn til de førte forhandlinger. Trufne beslutninger der ikke vedrører enkeltpersoner må, hvis ikke andet er besluttet, refereres.



ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2016 - 30.09.2017

FORENINGEN

Repræsentantskabsmøde afholdes lørdag den 24. februar 2018 kl. 09.00
på Hotel Scandic, Aarhus Vest



Boligforeningen Århus Omegn · Skanderborgvej 168 · 8260 Viby J · Tlf. 8734 4141

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.10.2016 - 30.09.2017.

UDGIFTER

Regnskab Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	147.000	199	250
	2. Nybyggeri	57.000	50	
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	405.910	695	625
511	Personaleudgifter	12.041.295	11.565	14.506
513	Kontorholdsudgifter	3.344.807	2.190	3.353
514	Kontorlokaleudgifter	1.625.459	1.720	1.961
515	Afskrivninger , driftsmidler	625.880	255	756
516	Særlige aktiviteter	282.503	127	375
521	Revision	357.355	420	431

530	BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	18.887.210	17.221	22.257
531	Tilskud til afdelinger	1.732.308	700	3.394
532	Renteudgifter	10.788.629	5.805	5.894
533	Henlæg. afd. bidrag til dispositionsfonden m.v.	18.143.083	13.750	18.375

540	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	49.551.230	37.476	49.920
-----	---------------------------	------------	--------	--------

541	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	17.567.373	336	1.304
-----	-------------------------	------------	-----	-------

550	UDGIFTER I ALT	67.118.603	37.812	51.224
-----	----------------	------------	--------	--------

551	ARETS OVERSKUD I ALT	0	1.120	
-----	----------------------	---	-------	--

560	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	67.118.603	38.932	51.224
-----	----------------------------	------------	--------	--------

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.10.2016 - 30.09.2017.

INDTÆGTER

Regnskab Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

ORDINÆRE INDTÆGTER

601	Administrationsbidrag				
	1. Egne afdelinger i drift	-14.778.757			
	3. Sideaktivitets-afdelinger	-40.000	-14.818.757	-14.866	-19.601
602	Lovmæssige gebyrer m.v.		-822.133	-795	-1.144
603	Renteindtægter		-16.012.095	-7.135	-7.146
604	Afdelingers bidrag til dispositionsfonden m.v.		-18.143.083	-13.750	-18.438
605	1 Byggesagshonorar nybyggeri		-600.000	-500	-438
	2 Bestyrelsesvederlag nybyggeri		-57.000	-50	
606	1 Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.		-1.000.000	-1.000	-1.063
	2 Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder m.v.		0	-50	-63
607	Diverse		-4.344		

610	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER		-51.457.413	-38.146	-47.890
-----	----------------------------	--	-------------	---------	---------

611	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-14.570.601	-786	-4.173
-----	--------------------------	--	-------------	------	--------

620	INDTÆGTER I ALT		-66.028.014	-38.932	-52.063
-----	-----------------	--	-------------	---------	---------

621	Arets underskud overført til konto 805		-1.090.589		
-----	--	--	------------	--	--

630	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		-67.118.603	-38.932	-52.063
-----	-----------------------------------	--	-------------	---------	---------

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017.

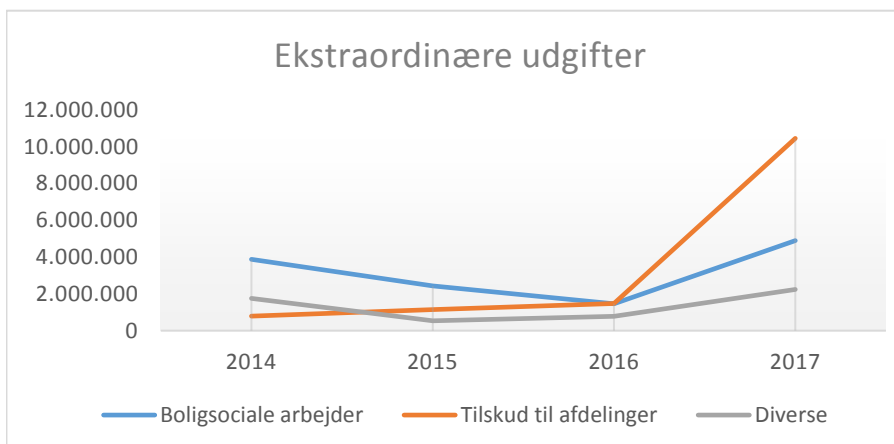
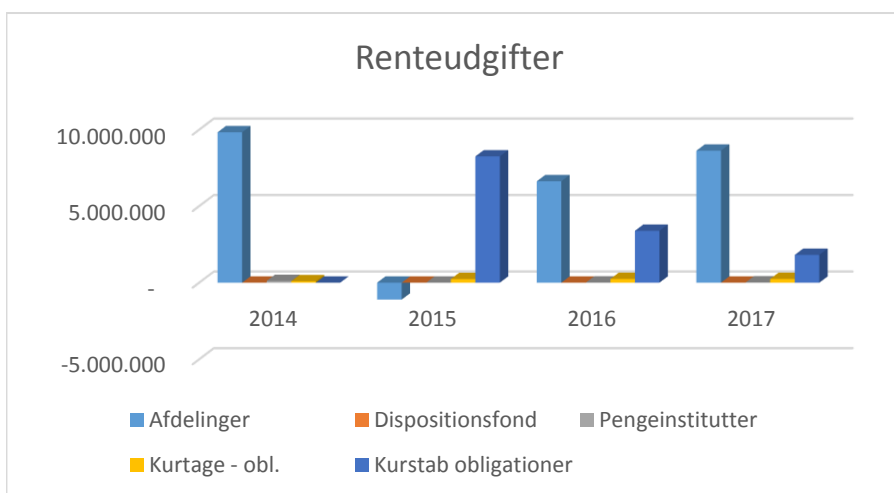
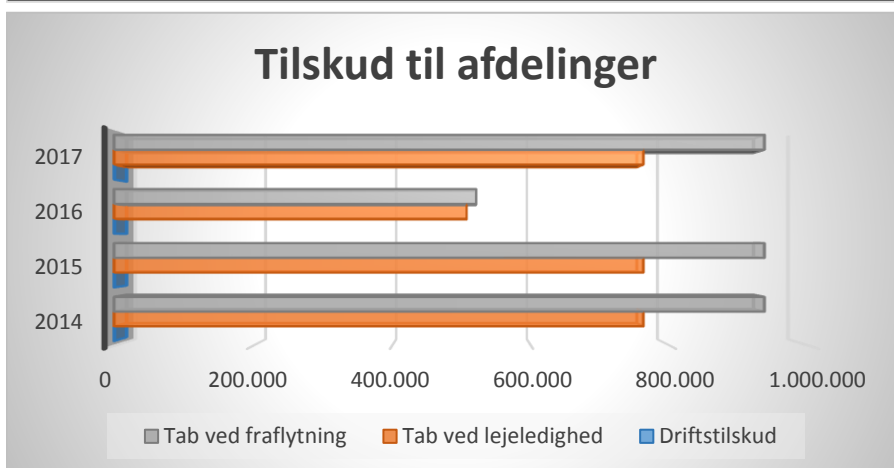
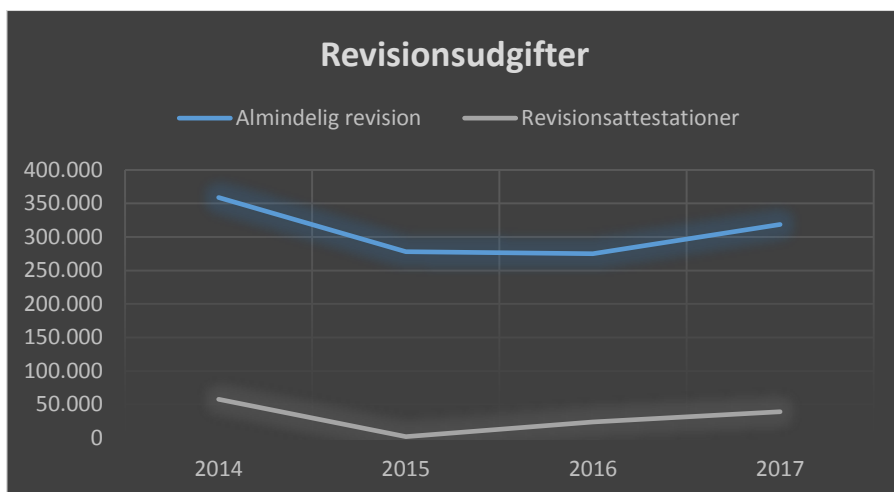
A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Konto	Specifikation		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
701	Administrationsbygning Kontantværdi pr. 01.10.2015 heraf grundværdi	21.264.866 12.500.000 2.737.800	21.730
702	Inventar	120.290	91
704	EDB-anlæg	844.435	1.405
709	Andre anlægsaktiver	164.259	169
	Finansielle anlægsaktiver		
714	Dispositionsfond / lån til afdelinger	37.814.554	39.804
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	1.080.000	1.080
716	Indskud i Landsbyggefonden	12.303.739	15.285
720	ANLÆGSAKTIVER I ALT	73.592.143	79.563
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
721.1	Afdelinger i drift	9.765.804	6.910
721.2	Afdelinger, sideaktiviteter	13.637	7.457
722	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	1.056.271	3.836
726	Andre tilgodehavender	221.035.538	110.768
727	Forudbetalte udgifter	3.906.586	55
730	Tilgodehavende renter m.v.	1.281.616	2.367
731	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	242.665.206	335.612
732	Likvide beholdninger	7.133.202	4.576
740	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	486.857.859	471.582
750	AKTIVER I ALT	560.450.003	551.145
	P A S S I V E R	Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
	Specifikation		
	EGENKAPITAL		
801	Boligforeningsandele	-624.710	-625
803	Dispositionsfond	-30.975.210	-44.283
805	Arbejdskapital	-101.745.432	-102.836
810	EGENKAPITAL I ALT	-133.345.352	-147.744
820	LANGFRISTET GÆLD I ALT	-5.017.051	-5.212
840	KORTFRISTET GÆLD	-422.087.600	-398.189
850	PASSIVER I ALT	-560.450.003	-551.145

Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på foreningens kontor.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2016/17

Årets underskud : kr. 1.090.589

511	Merudgifter til pensioner, forskydning i feriepenge m.v. samt fremmed assistance
513	Stigning i udgifterne til edb-abonnementer, drift af hjemmeside, leasing af kontormaskiner, juridisk assistance, porto samt medarbejderkurser.
515	Større afskrivninger på inventar, ny hjemmeside samt udvidelse af telefonanlæg.
516	Øget udgifter til arrangementer - herunder foredrag med Emil Erichsen, Vilhelm-borg festspil m.v. Mindre udgifter til Djurs Sommerland/Tivoli friheden.
521	Mindre udgift til revisionsattestationer.
531	Væsentlig forøget tilskud vedr. tab ved fraflytning samt tab ved lejeledighed.
532	Væsentlig forøgede renteudgifter til afdelinger som følge af et bedre fondsresultat. Heri indgår realiseret kurstab med 1,8 mio. kr.
533/604	Forøget bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden vedr. udamortiserede lån
541	Ekstraordinære tilskud til renoveringssager i afdelingerne 2, 14, 17 samt 21 Større udgifter til boligsociale arbejder. Udgifter til byggeprojekter, råderetskatalog, udbetaling af overarbejde fra tidl. år samt beboeranalyser.
603	Væsentlig øgede renteindtægter som følge af et bedre fondsresultat. Heri indgår urealiserede kursgevinster med 2,3 mio. kr. Øgede renteindtægter vedr. renoveringssager samt udlån af midler til afdelinger.
611	Forøget tilskud til renoveringsarbejder i afdelinger (se 541) fra dispositionsfonden. Tilskud til boligsociale arbejder (se 541) fra dispositionsfonden. Tab ved fraflytning samt lejeledighed (se 531) fra dispositionsfonden



Boligforeningen Århus Omegn

Revisionsprotokollat til
årsregnskaberne for
2016/17

Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2016/17 for Boligforeningen Århus
Omegn med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i dette
revisionsprotokollat

Kvalitet i revisionen er vores
førsteprioritet. Vi planlægger og
udfører vores revision for at sikre, at vi
har fokus på de mest væsentlige og
risikofyldte forretningsområder og
administrative funktioner, der har
betydning for årsregnskaberne.

Vi er glade for at kunne fremlægge vores årsafslutningsprotokollat side 500-527 for 2016/17-revisionen for
hovedbestyrelsen. Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i protokollatet:

Egenkontrol

Styrelsen udsender inden
for kort tid "Vejledning
om egenkontrol i almene
boligorganisationer". Vi
anbefaler, at bestyrelsen
genemgår vejledningen
og får fastlagt, hvorledes
de øgede krav til
egenkontrol formaliseres
og dokumenteres
fremadrettet.

Tab ved fraflytninger

Tab ved fraflytninger
er steget i 16/17 og
ligger højere end
sammenlignelige
boligorganisationer.

Forbehold afd. 2 og 21.

Udgifter til
forbedringsarbejder
og finansiering er
opgjort, men
byggeregnskabet har
endnu ikke opnået
alle formelle
godkendelser.

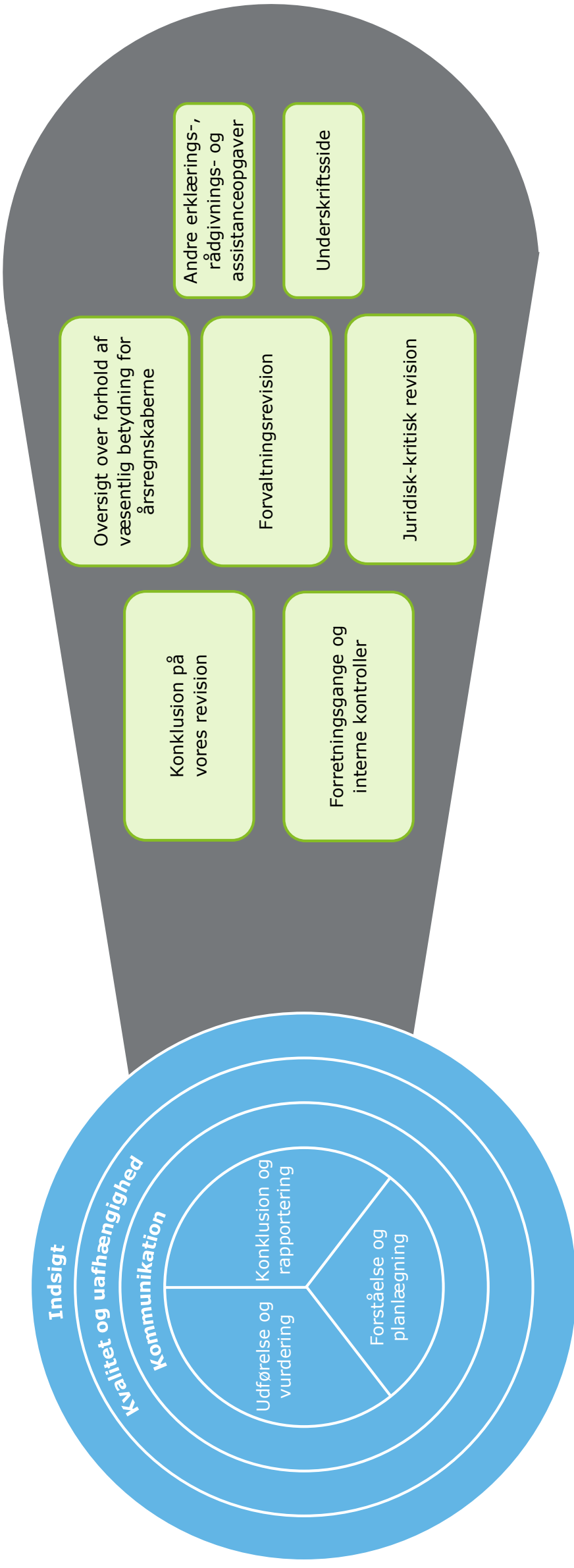


Dashboardets indhold

Vi fremlægger observationerne fra vores revision og andre områder

Revisionens formål og omfang, herunder ansvarsfordeling

Vores Distinctive Audit er tilpasset jer, fremtids- og risikoorienteret samt drevet af dyb indsigt. Vi mener, at løbende kommunikation og en centralt styret revision med en ensartet leverancemodel sikrer den højeste kvalitet i revisionen.



Konklusion på vores revision

Vi afgiver en revisorerklæring med forbehold og med fremhævelse

Vi har afsluttet vores revision af årsregnskaberne for 2016/17 for Boligforeningen Århus omegn og tilhørende afdelinger, som ledelsen har udarbejdet.

Vi har forespurgt ledelsen om eventuelle begivenheder indtruffet efter balancedagen. Vi har intet at rapportere.

Vi har ikke konstateret ikke-korrigerede fejl i forbindelse med vores revision.

Som krævet ved lov erklærer vi, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Vi forventer at påtage årsregnskaberne med forbehold og med fremhævelse om budgettal som sammen-ligningstal i resultat-opgørelsen.

Deloitte 2017

Konklusion

Årsregnskabet for hovedselskabet udviser følgende:

t.kr.	Hovedselskab		
	2016/17	Budget	2015/16
Resultat	(1.091)	1.120	2.260
Aktiver	560.450	-	551.145
Egenkapital	133.345	-	147.744

Fremhævelse af forhold fra revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskaberne, ikke været underlagt revision, hvorfor vi i vores revisionspåtegninger har medtaget en fremhævelse herom.

Hvis hovedbestyrelsen godkender årsregnskaberne i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisorerklæring med forbehold og med fremhævelse af forhold vedrørende omfanget af vores revision.

Forbehold

Afdeling 2, Rosenhøj:

Grundlag for konklusion med forbehold

Afdelingen har igangsat forbedringsarbejder i forbindelse med helhedsplanen, som alle er bogført som forbedringsarbejder (konto 303.2) og finansieret ved gæld (konto 413.2). De igangværende forbedringsarbejder er pr. 30. september 2017 endnu ikke afsluttet, hvormed afdelingen ikke kan opgøre de faktisk påløbne udgifter hertil pr. 30. september 2017, ligesom indregnede gældsposter kan afvige fra afdelingens faktiske gæld pr. 30. september 2017. Byggeregnskabet er efter regnskabsårets udløb udarbejdet, men mangler de formelle godkendelser. Vi tager derfor forbehold for forbedringsarbejderne på 902.512 t.kr. og finansieringen heraf på 549.418 t.kr.

Konklusion på vores revision

Vi afgiver en revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser

Forbehold

Afdeling 21, Møllevangen:

Grundlag for konklusion med forbehold

Afdelingen har igangsat forbedringsarbejder i forbindelse med helhedsplanen, som alle er bogført som forbedringsarbejder (konto 303.2) og finansieret ved gæld (konto 413.2). Byggeregnskabet er udarbejdet, men mangler formelle godkendelser. Vi tager derfor forbehold for forbedringsarbejderne på 46.117 t.kr. og finansieringen heraf på 32.849 t.kr.

Going concern

Boligorganisationen har udarbejdet en 10-års oversigt for udviklingen af den disponible dispositionsfond. Vi har gennemgået den forventede udvikling og har konstateret, at der under de givne forudsætninger er disponible midler i alle år.

Vi har ikke herudfra og baseret på ledelsens erklæringer identificeret going concern-problemer, vi er derfor enige i ledelsens vurdering.

Konklusion på revisionen

Oversigt over og bemærkninger til ledelsens påtegninger

Vi har i forbindelse med vores revision udført handlinger i overensstemmelse med gældende lov og revisionsstandarder vedrørende ledelsens påtegninger på årsregnskaberne, ledelsens regnskabserklæring og besvigelser.

Direktionen har ikke haft tilføjelser til regnskabserklæringen.

Vi gør opmærksom på, at vi ikke under vores revision har identificeret fejl i årsregnskaberne som følge af besvigelser/regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens eller afdelingernes aktiver.

Ledelsespåtegning

Ledelsen skal som krævet ved lov afgive en påtegning på årsregnskaberne, hvori der bekræftes, at årsregnskaberne er blevet godkendt.

Direktionens regnskabserklæring

Som led i revisionen har direktionen afgivet en regnskabserklæring over for os vedrørende årsregnskaberne for 2016/17. Heri har direktionen bl.a. erklæret:

- at der ikke er konstateret besvigelser i det forløbne regnskabsår.
- at foretagne henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser samt tab ved fraflytning er tilstrækkelige til at dække fremtidige udgifter, herunder i overensstemmelse med de udarbejdede tilstandsvurderinger og vedligeholdelsesbudgetter samt forventninger hertil i øvrigt.
- at der ikke er identificeret fejl under revisionen, der ikke er korrigeret i årsregnskaberne.

Forespørgsler om besvigelser

Det er ved lov pålagt os at indhente udtalelser fra den daglige og øverste ledelse om eventuelle konstaterede eller formodede besvigelser eller fejlinformationer.

Direktionen og hovedbestyrelsen har oplyst over for os, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i årsregnskaberne som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens eller afdelingernes aktiver.

Oversigt over forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritiske revision

Risiko			Vurdering	Bemærkninger til den udførte revision
Afdelinger med kontinuerlige overskud	Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi der ikke budgetteres realistisk.			Ingen væsentlige bemærkninger
Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud	Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.			Ingen væsentlige bemærkninger.
Forventet udvikling i dispositionsfonden	Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødepude" i form af disponibel dispositionsfond.			Ingen væsentlige bemærkninger.
Tilskud fra dispositionsfonden	Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.			Ingen væsentlige bemærkninger.
Tab ved lejeledighed	Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk uføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.			Ingen væsentlige bemærkninger
Tab ved fraflytninger	Der er risiko for tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk uføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.			Ingen væsentlige bemærkninger

Forretningsgange og interne kontroller

Vores detaljerede kommentarer og forbedringsforslag til forretningsgange og interne kontroller

Område	Risiko	Anbefaling	99	Ledelsens svar	Status
Manglende funktionsadskillelse	Der er ikke etableret funktionsadskillelse mellem medarbejdere i økonomi som kan oprette/godkende betalinger og de medarbejdere der kan ændre i kreditorstamdata.	Vi anbefaler, at der månedligt gennemgås en log over ændringer i stamdata.		Funktionsadskillelse er etableret i første kvartal 2018.	●
Betalinger	Ved betalinger dannes en betalingsfil i EG bolig, der indlæses i netbanken. Betalingsfilen placeres inden overførsel til bank på et fællesdrev, hvor alle har adgang til at foretage rettelser i filen.	Vi anbefaler, at betalingsfilen placeres på et låst drev således, at der ikke kan rettes i filen.		Betalingsfilen placeres alene på fælles drev, såfremt der foretages straks overførsel til bank.	●
Rapportering afdelingsbestyrelser	Der rapporteres ikke løbende til afdelings bestyrelserne. De har dog adgang til væsentlige konti i EG-bolig så de har muligheden for at indhente informationen.	Vi anbefaler, at der rapporteres kvartalsvis til afdelings bestyrelserne således at det sikres at beslutninger træffes på korrekt grundlag.		Ledelsen er betænkelig ved opgavens omfang set i forhold til merværdien. Med henblik på balanceret kontrolsystem vil det indgå i drøftelse med revisionen fremadrettet.	●

Oversigt over væsentlige ændringer til driftsbekendtgørelsen

Ændring	Omfang	Vurdering	Bemærkninger
Bestyrelsens forpligtelser	Ændringerne medfører blandt andet øget fokus på bestyrelsens forpligtelser i forhold til sikring af god økonomistyring og egenkontrol.		Der foretages løbende vurdering af den økonomiske styring, ligesom egenkontrollen er under udvikling som følge af de nye krav. Der er efter vores opfattelse behov for, at arbejdet i øget omfang dokumenteres og struktureres.
Vedligeholdelsesplaner	Desuden ændres kravene til vedligeholdelses- og fornyelsesplanernes tidshorisont , ligesom planerne skal granskes af ekstern uvidlig byggesagkyndig mindst hvert 5. år.		De er allerede etableret en meget stærk proces for vedligeholdelsesplaner, som "bare" skal udvides i takt med bekendtgørelsens krav. Førtidsimplementering kan overvejes.
Årsberetning	Endelig stilles der større krav til bestyrelsens årsberetning , hvor der blandt andet skal redegøres for den udøvede økonomistyring, gennemførte egenkontrol og 4 årige mål for afdelingers samlede driftsudgifter.		Bortset fra de konkrete 4 års planer findes det krævede dokumentation allerede i gennemførte forvaltningsrevision. Der er udarbejdet afsnit i ledelsesberetningen med henblik på efterlevelse af de nye krav. Dokumentation skal udbygges yderligere i de kommende år.
SOR og god offentlig revisionsskik	Det præciseres i driftsbekendtgørelsen, at der skal revideres i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, herunder at standarder for offentlig revision (SOR) er gældende for vores arbejde. SOR er gældende fra 1. januar 2017.		Med øget formalisering af den udførte forvaltningsrevision er der et særdeles godt grundlag til efterlevelse af de nye krav.

Større og mere formaliserede krav

Uddybning af ændringer i driftsbekendtgørelsen

Ændringerne medfører blandt andet øget fokus på bestyrelsens forpligtelser i forhold til sikring god økonomistyring og egenkontrol.
Desuden ændres kravene til vedligeholdelses- og fornyelsesplanernes tidshorisont , ligesom planerne skal granskes af ekstern uvildig byggesagkyndig mindst hvert 5. år.
Endelig stilles der større krav til bestyrelsens årsberetning , hvor der blandt andet skal redegøres for den udøvede økonomistyring, gennemførte egenkontrol og 4 årige mål for afdelingers samlede driftsudgifter.

Bestyrelsens forpligtelser

Bestyrelsen blandt andet påse, at der udøves god økonomistyring, egenkontrol og at boligorganisationen løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til lovens formål og målsætning.

Økonomistyringen skal nok ikke overraskende baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder information om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

Løbende egenkontrol skal gennemføres med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf.

Det skal i egenkontrollen indgå en vurdering, hvorvidt konkurrenceudsættelse af opgaver i et forretningsområde vil være hensigtsmæssigt og reducere omkostningerne.

Herudover skal bestyrelsen påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

Vedligeholdelsesplaner

Henlæggelserne skal som bekendt foretages på grundlag af vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal planerne have en tidshorisont på 15 år. Herefter forhøjes tidshorisonten gradvist - fra 1. januar 2020 forhøjes tidshorisont til 20 år, fra 2022 til 25 år og fra 2024 skal planerne have en tidshorisont på mindst 30 år.

Vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne skal granskes af ekstern uvildig byggesagkyndig mindst hvert 5. år med henblik på vurdering af, om planen er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

Boligorganisationen bør allerede nu gøre sig overvejelser om rotationsplaner for den uvildige granskning, herunder hvorledes omkostningen konteres.

Årsberetning

Ændringen til driftsbekendtgørelsen indeholder også nye krav til årsberetningen.

I ledelsesberetningen skal bestyrelsen fremadrettet redegøre for fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter over den kommende 4 års periode.

Som noget nyt skal der desuden redegøres for den udøvede økonomistyring samt den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede områder, undersøgelser og foranstaltninger.

Forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision

Det er vores konklusion, at den udførte forvaltningsrevision og juridisk-kritiske revision lever op til reglerne herfor og samtidigt gør det muligt at anvende forvaltningsrevisionen som et ledelsesværktøj

Boligorganisationen dokumenterer den foretagne forvaltningsrevision ved udarbejdelse af notat ”strategi 2019 Århus Omegn” af 4. april 2016.

Forvaltningsrevisionen er knyttet op på boligorganisationens vision, mission, værdier og målsætninger.

- I notatet redegør boligorganisationen for:
- Hvordan de enkelte målsætninger operationaliseres
 - Hvilke forretningsgange boligorganisationen har etableret
 - Boligorganisationens handlingsplaner for at nå målsætningerne
 - Boligorganisationens målepunkter for at kunne konstatere, hvorvidt målsætninger er nået

Forvaltningsrevision

Boligorganisationens ledelse har som en del af forvaltningsrevisionen foretaget opfølgning på boligorganisationens hovedmål. Ledelsens opfølgning kan opsummeres således:

Hovedmål	(99) Ledelsens kommentarer	Vurdering
Den gode bolig	Der er nedsat et udvalg, udvalget er kommet godt i gang og tidsplanen overholdes.	
Råderet		
Billig Bolig		
Geografisk spredning og nybyggeri		
Fremtidssikring og renovering		
Forbrugsdata		
Oplysning om A- eller B-ordning på tilbud.		
Livet i afdelingerne	Der er nedsat et udvalg, udvalget er kommet godt i gang og tidsplanen overholdes.	
Sociale Klausuler		
Licitationer/nye kontrakter		
Egne firmaer		
Behov/mulighed for lærlinge/elever mv.		
Boligsocialt arbejde/indsats		
Arrangementer		
Beboersammensætning		

Forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision

Det er vores konklusion, at den udførte forvaltningsrevision og juridisk-kritiske revision lever op til reglerne herfor og samtidigt gør det muligt at anvende forvaltningsrevisionen som et ledelsesværktøj

Forvaltningsrevision

Boligorganisationens ledelse har som en del af forvaltningsrevisionen foretaget opfølgning på boligorganisationens hovedmål. Ledelsens opfølgning kan opsummeres således:

Hovedmål	99 Ledelsens kommentarer	Vurdering
Fremtidens beboerdemokrati og drift	Der er nedsat et udvalg, udvalget er kommet godt i gang og tidsplanen overholdes.	
Det er attraktivt at være beboerdemokrat i Århus Omegn		
Etablering af testafdelin(er)		
Henlæggelser og huslejeniveau		
Fremtidens administration og service		

Konklusion og benchmarkanalyse

Vi har efterregnet og kontrolleret måltallene i forvaltningsrevisionen, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Det er vores konklusion, at den udførte forvaltningsrevision lever op til reglerne herfor, og samtidigt gør det muligt at anvende forvaltningsrevisionen og juridisk-kritiske revision som et ledelsesværktøj i overensstemmelse med reglerne herfor. Vi henviser i øvrigt til ”strategi 2019 Århus Omegn” af 4. april 2016.

Vi har foretaget benchmarkanalyser, der omfatter udvalgte nøgletal, som sammenholdes med samtlige boligorganisationer. Benchmarkanalyserne bekræfter generelt Århus Omegns positive udvikling.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet ”Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer”, der udsendes til boligorganisationerne inden for kort tid. Vi anbefaler, at bestyrelsen nøje gennemgår vejledningen og får fastlagt, hvorledes de øgede krav til egenkontrol formaliseres og dokumenteres fremadrettet.

Det er vores konklusion, at den udførte forvaltningsrevision lever op til reglerne herfor, og samtidigt gør det muligt at anvende forvaltningsrevisionen og juridisk-kritiske revision som et ledelsesværktøj i overensstemmelse med reglerne herfor. Vi henviser i øvrigt til notat ”strategi 2019 Århus Omegn” af 4. april 2016.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen udsender inden for kort tid ”Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer”. Vi anbefaler, at bestyrelsen nøje gennemgår vejledningen og får fastlagt, hvorledes de øgede krav til egenkontrol formaliseres og dokumenteres fremadrettet.

Andre erklærings-, rådgivnings- og assistanceopgaver

Vi har leveret andre rådgivnings- og assistanceopgaver i løbet af året og bekræfter vores uafhængighed pr. dags dato

Vi skal i forbindelse med vores forpligtelser efter de internationale revisionsstandarder redegøre for arten af andre leverede rådgivnings- og erklæringsydelser.

Vi bekræfter, at vi er uafhængige af Boligforeningen Århus Omegn

Ydelser leveret siden 24. februar 2017

Vi har siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat af 24. februar 2017 udført følgende opgaver:

Andre erklæringsydelser

- Afgivelse af erklæring på låne- og regnskabs-indberetning til Landsbyggefonden for 2016
- Afgivelse af erklæring på ungdomsboligbidrag for afdeling 14 og 16
- Afgivelse af erklæring på spørgeskema
- Afgivelse af erklæring på reguleringskontoopgørelse for 2016

Andre ikke-revisionsydelser

- Diverse løbende regnskabsmæssig assistance og rådgivning

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aarhus, 26. februar 2018

Kenneth Biirsdahl statsautoriseret revisor	Lars Jørgen Viskum Madsen registreret revisor
---	--

Hovedbestyrelse

Jette Holgersen formand	Søren Thing	Irene Lindemann
Jytte Gissel	Tom Weber Hansen	Torben E. Underlin
Helle Hollmann	Lone Alstrup Jensen	Kim Baraviec



Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter
Afdeling 1, Præstevangen	-389	-1%	426	1%	332	1%	636	2%
Afdeling 2, Rosenhøj	-441	-1%	113	0%	376	1%	-3.102	-6%
Afdeling 3, Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)	9	0%	0	0%	1	0%	-12	-1%
Afdeling 4, Rosenhøj Institutioner	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Afdeling 5, Elstedhøj Institutioner	70	10%	0	0%	0	0%	79	11%
Afdeling 6, Elstedhøj	244	1%	143	1%	443	2%	-811	-3%
Afdeling 7, Grøfthøj Integrerede Børneinstitution	10	3%	0	0%	0	0%	10	3%
Afdeling 9, Grøfthøjparken	24	0%	11	0%	166	1%	-230	-2%
Afdeling 10, Skovhøj	300	6%	1	0%	2	0%	650	12%
Afdeling 11, Egevangen	-35	0%	31	0%	231	3%	-86	-1%
Afdeling 12, Grøfthøjparken 147, Børneinstitution	24	5%	0	0%	0	0%	178	38%
Afdeling 14, Majsmarken	261	3%	11	0%	100	1%	537	6%
Afdeling 16, Matidelundsvej (ungdomsboliger)	27	3%	2	0%	0	0%	24	2%
Afdeling 17, Skovhøj	22	1%	1	0%	0	0%	22	1%
Afdeling 18, Fuglekærvænget	42	1%	0	0%	0	0%	167	3%
Afdeling 19, Elevparken	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Afdeling 20, Solbjergparken	136	8%	8	0%	0	0%	398	22%
Afdeling 21, Møllevangen	-87	-6%	1	0%	0	0%	-253	-18%
Afdeling 22, Borgmester Jakob Jensens Gade	33	2%	6	0%	0	0%	35	2%
Afdeling 23, Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade	0	0%	2	0%	46	1%	257	4%

Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter	t.kr.	% af husleje-indtægter
Afdeling 25, Finsensgade	-1	0%	0	0%	60	1%	-1	0%
Afdeling 26, H.P. Christensensgade	14	8%	0	0%	0	0%	56	31%
Afdeling 50, Ravnshøj Centret	-294	-20%	4	0%	0	0%	72	5%

Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Hovedselskabets udlån til afdelinger via mellemregninger - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

Der er risiko for, at boligorganisationens økonomi eller likviditet bringes i fare, fordi der udlånes midler fra hovedforeningen til afdelinger.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med udlån af midler fra hovedforeningen til afdelingerne.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om udlån af midler fra hovedforeningen til afdelingerne.

Konklusion

Det er ledelsens vurdering, at der er kapitaldækning på udlånene, hvilket vi er enige i.

Hovedselskabets udlån til afdelinger via mellemregninger

Hovedselskabet har udlånt midler for samlet 9.766 t.kr. til nedenstående afdelinger via mellemregninger. Udlånene kan specificeres således:

Afdeling	Udlån (t.kr.)	99 Ledelsens kommentarer
Afd. 18, Fuglekærvænget	486	Byggeskadesag som er anerkendt.
Afd. 21, Møllevangen	9.280	Lånet er opstået som følge af, at finansieringen ikke er på plads endnu.

Vores konklusion

Vi er enig i ledelsens kommentarer til hovedforenings udlån via mellemregninger. Vi har drøftet udlånene med boligorganisationens ledelse, der har oplyst, at det er ledelsens vurdering, at der er kapitaldækning på udlånene, hvilket vi er enige i.



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Afdelinger med kontinuerlige overskud - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, hvis der ikke budgetteres realistisk.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med udarbejdelse af budgetter for afdelingerne.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om balanceleje i afdelingerne.

Konklusion

Det er vores anbefaling, at hovedbestyrelsen har fokus på at sikre, at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger, så der sikres balance mellem afdelingernes indtægter og udgifter under hensyntagen til afvikling af overskud fra tidligere år.

Afdelinger med kontinuerlige overskud

Afdelingerne, som er vist til højre, har væsentlige opsamlende overskud som følge af kontinuerlige overskud de seneste 3 år. (opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion).

Vi gør opmærksom på, at afdelingerne i henhold til lov om drift af almene boliger skal budgettere med balance mellem de enkelte afdelingers indtægter og udgifter.

Det er vores anbefaling, at hovedbestyrelsen har fokus på at sikre, at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger, så der sikres balance mellem afdelingernes indtægter og udgifter under hensyntagen til afvikling af overskud fra tidligere år.

t.kr.	Årets overskud 2017	Opsamlet overskud 30.09.2017
Afd. 20, Solbjergparken	136	319



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, hvis opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.		Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud Afdelingerne, som er vist til højre, har væsentlige opsamlede underskud. (opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion).	
Vurdering af interne kontroller Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med afvikling af opsamlede underskud.		Vi har drøftet afdelingernes opsamlede underskud med boligorganisationens ledelse, der har oplyst, at underskuddene afvikles over maksimalt 10 år ved stram omkostningsstyring.	
Observationer Vi har ingen væsentlige observationer om afvikling af opsamlede underskud.		Endvidere har boligorganisationens ledelse oplyst, at: • Bestyrelse og administrator er i løbende dialog om afdelingen. Vi har fået oplyst, at afdelingen som udgangspunkt selv skal forsøge at afvikle underskuddene i henhold til reglerne herom, det vil sige maksimalt tre år, dog med mulighed for forlængelse i op til 10 år.	
Konklusion Vi er enige i den anvendte praksis for afvikling af opsamlede underskud, og vi har ikke identificeret ikke-korrigerede fejl.			

t.kr.	Årets resultat 2017	Opsamlet underskud 30.09.2017
Afd. 21, Møllevangen	(87)	(253)



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Forventet udvikling i dispositionsfonden - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødepude" i form af disponibel dispositionsfond.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med den fremtidige udvikling i boligorganisationens dispositionsfond.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond.

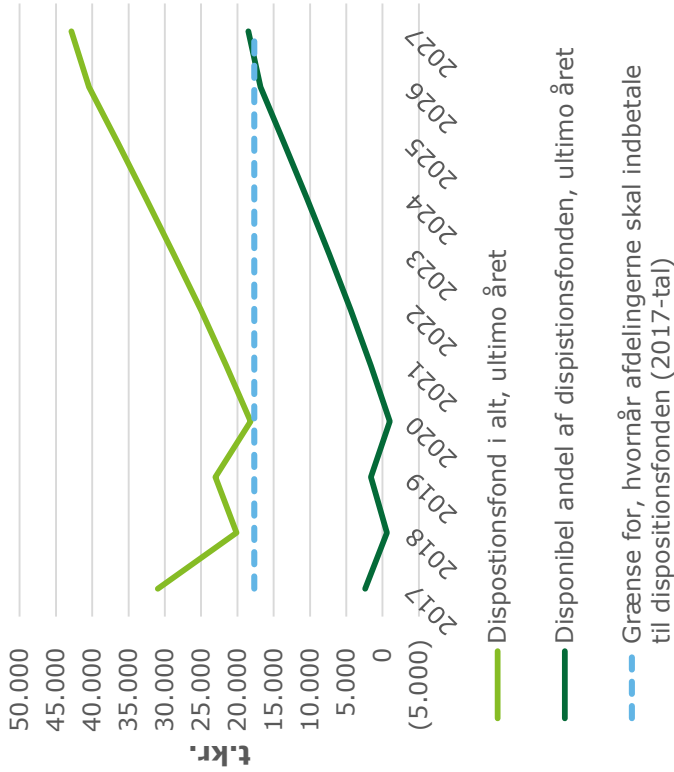
Konklusion

Det er vores opfattelse, at boligorganisationens forventning til udviklingen i dispositionsfonden er realistisk.

Den faktiske udvikling vil sandsynligvis afvige fra den forventede udvikling, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder helt som forventet.

Forventet udvikling i dispositionsfonden

Boligorganisationens ledelse har opgjort forventede tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden og forventede indbetalinger af udamortiserede låns ydelser til boligselskabets dispositionsfond frem til 2026/27. Vi har med udgangspunkt heri udarbejdet nedenstående oversigt, der viser den forventede udvikling i dispositionsfonden.



Til- og afgang i perioden frem til 2026/27 kan specificeres således:



Tilgange består af ydelser vedrørende afviklede prioriteter (netto), A- og G-indskud (netto) og renter. Tilgangene er stabile i hele perioden.

Afgang består af tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger, der forventes en smule højere end det realiserede for 2016/17 samt af øvrige planlagte tilskud.



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Tilskud fra dispositionsfonden - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med uddeling af tilskud fra dispositionsfonden.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om uddeling af tilskud fra dispositionsfonden.

Konklusion

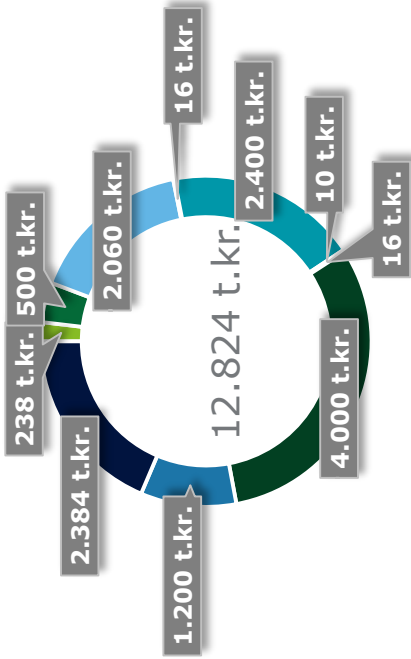
Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i år ydet tilskud for i alt 12.824 t.kr. netto (2015/16: 2.505 t.kr.). Heraf er der indgået 0 t.kr. på tidligere afskrevne fordringer mod 0 t.kr. i 2015/16. Tilskuddene fordeler sig som vist til højre.

Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Der er pr. 30. september 2017 ydet lån til i alt 16 afdelinger for i alt 37.813 t.kr. mod 39.804 t.kr. til 15 afdelinger sidste år.



- Tilskud forhøjelse administrationsbidrag
- Tilskud råderetskatalog
- Tilskud 5 års eftersyn - afd. 17
- Tilskud nye afdelinger - afd. 19
- Tilskud renovering - afd. 21
- Tilskud altaner - afd. 25
- Tilskud selskabslokale - afd. 50
- Kapitaltilførsel - afd. 2
- Kapitaldepot - afd. 21
- Tilskud, boligsociale aktiviteter



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Tab ved lejeledighed - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk uføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller, der sikrer, at tab ved lejeledighed løbende følges og indberettes til kommunen.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om tab ved lejeledighed.

Konklusion

Vi har drøftet udviklingen i tab ved lejeledighed med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed.

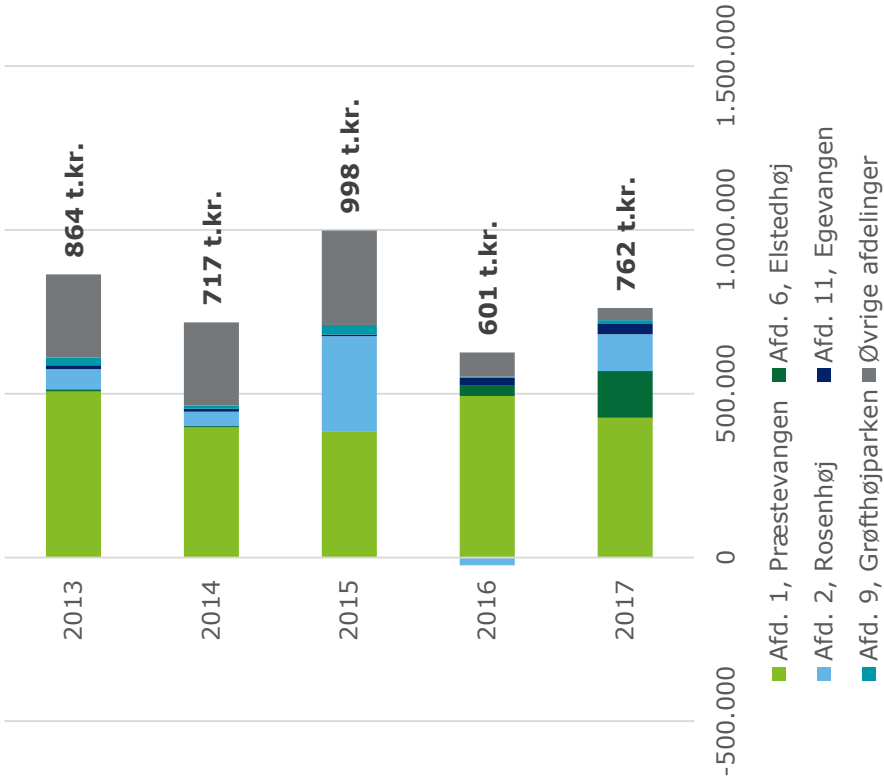
Tab ved lejeledighed

Lejeledighed dækkes af dispositionsfonden i henhold til reglerne herfor, og påvirker derfor ikke afdelingens økonomi.

Det realiserede tab i 2016/17 er alt sammen dækket af tilskud fra dispositionsfonden.

Udviklingen i boligorganisationens samlede lejeledighed kan illustreres som vist yderst til højre.

Vi har drøftet udviklingen i tab ved lejeledighed med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed.



Nærmere oplysninger - forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

Tab ved fraflytninger - ingen væsentlige bemærkninger

Risiko

Der er risiko for, at tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk udføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller, der sikrer, at tab ved fraflytninger løbende følges.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om tab ved fraflytninger.

Konklusion

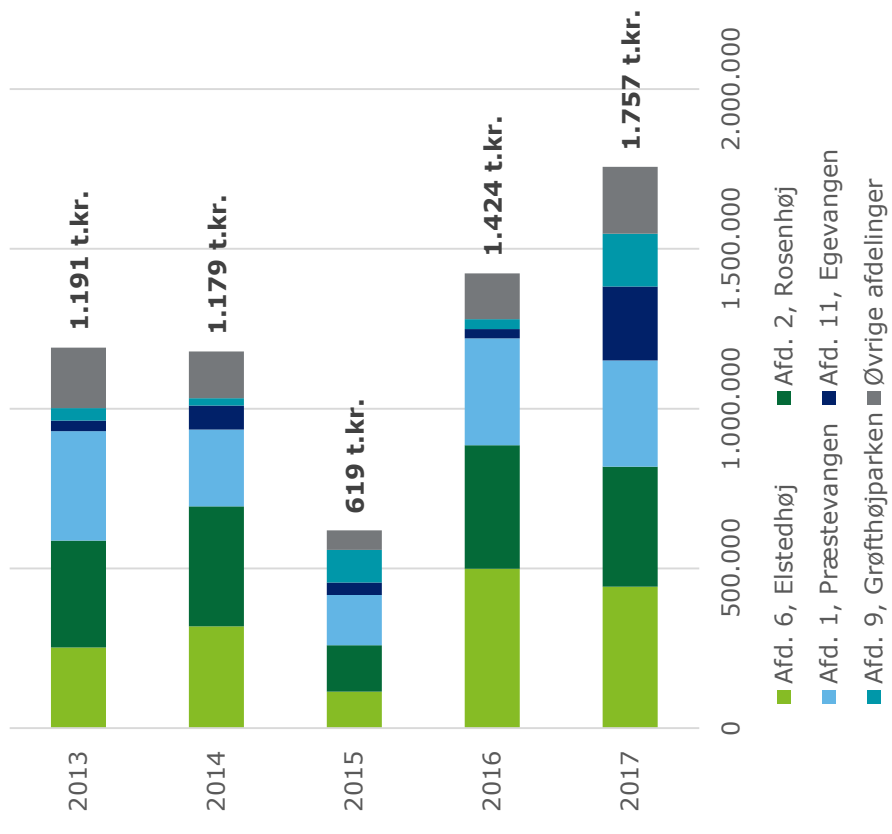
Vi har drøftet udviklingen i tab ved fraflytninger med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved fraflytninger og boligorganisationens rykkerprocedurer.

Tab ved fraflytninger

Lejeledighed dækkes delvist af dispositionsfonden i henhold til reglerne herfor.

Udviklingen i boligorganisationens samlede tab ved fraflytninger kan illustreres som vist til højre.

Vi har drøftet udviklingen i tab ved fraflytninger med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved fraflytninger og boligorganisationens rykkerprocedurer.



Benchmark

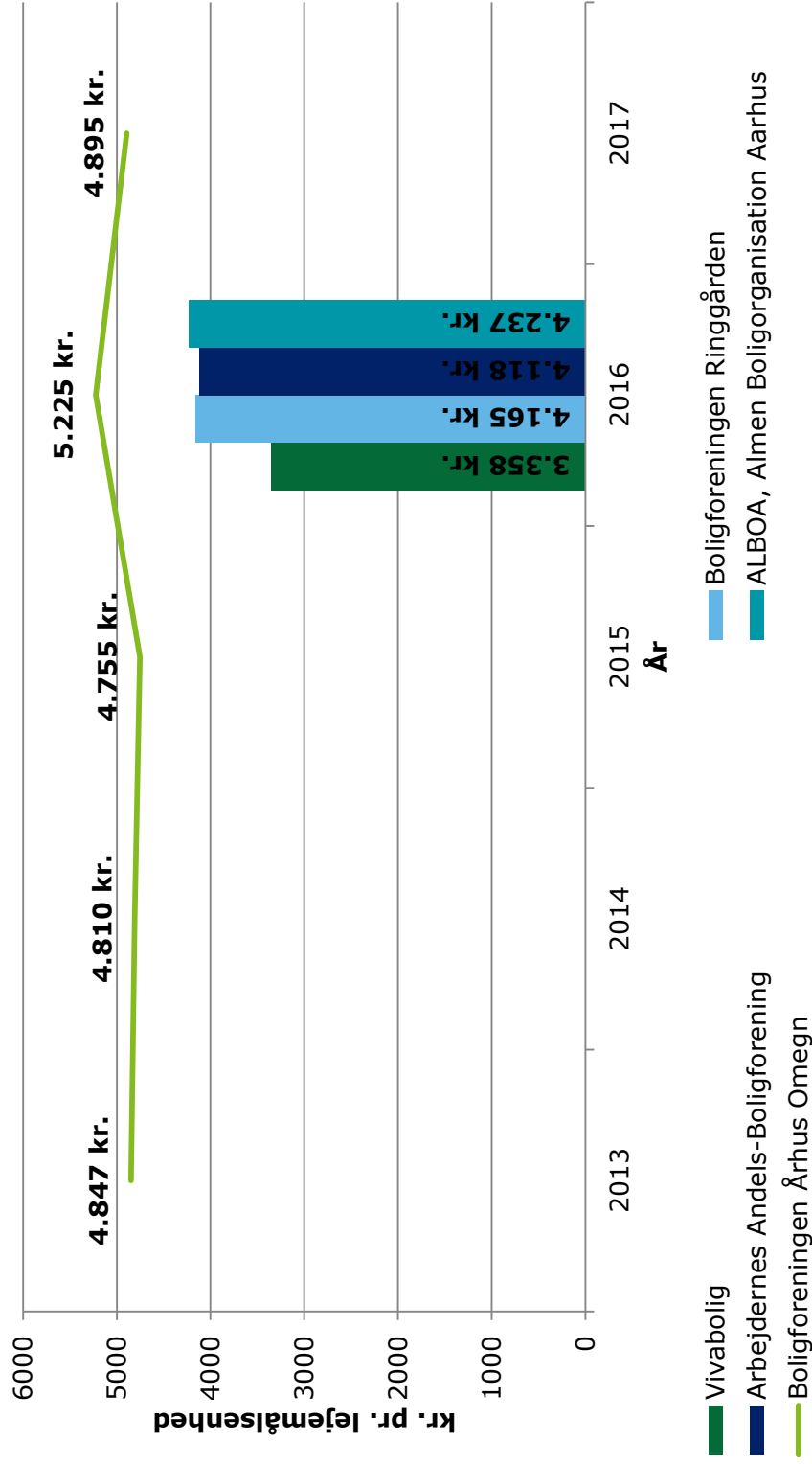
Vi har sammenlignet nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed med sammenlignelige boligorganisationer

Boligorganisationens nettoadministrations-bidrag pr. lejemålsenhed er sammenlignet med tilsvarende for:

- Vivabolig
- Boligforeningen Ringgården
- Arbejdernes Andels-Boligforening
- ALBOA, Almen boligorganisation Aarhus

Linjen viser udviklingen i nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed i Boligforeningen Århus Omegn over de seneste 5 år. Søjlerne viser administrationsbidraget pr. lejemålshed for seneste aflagte årsregnskab (2016) for de sammenlignelige boligorganisationer.

Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed



Benchmark

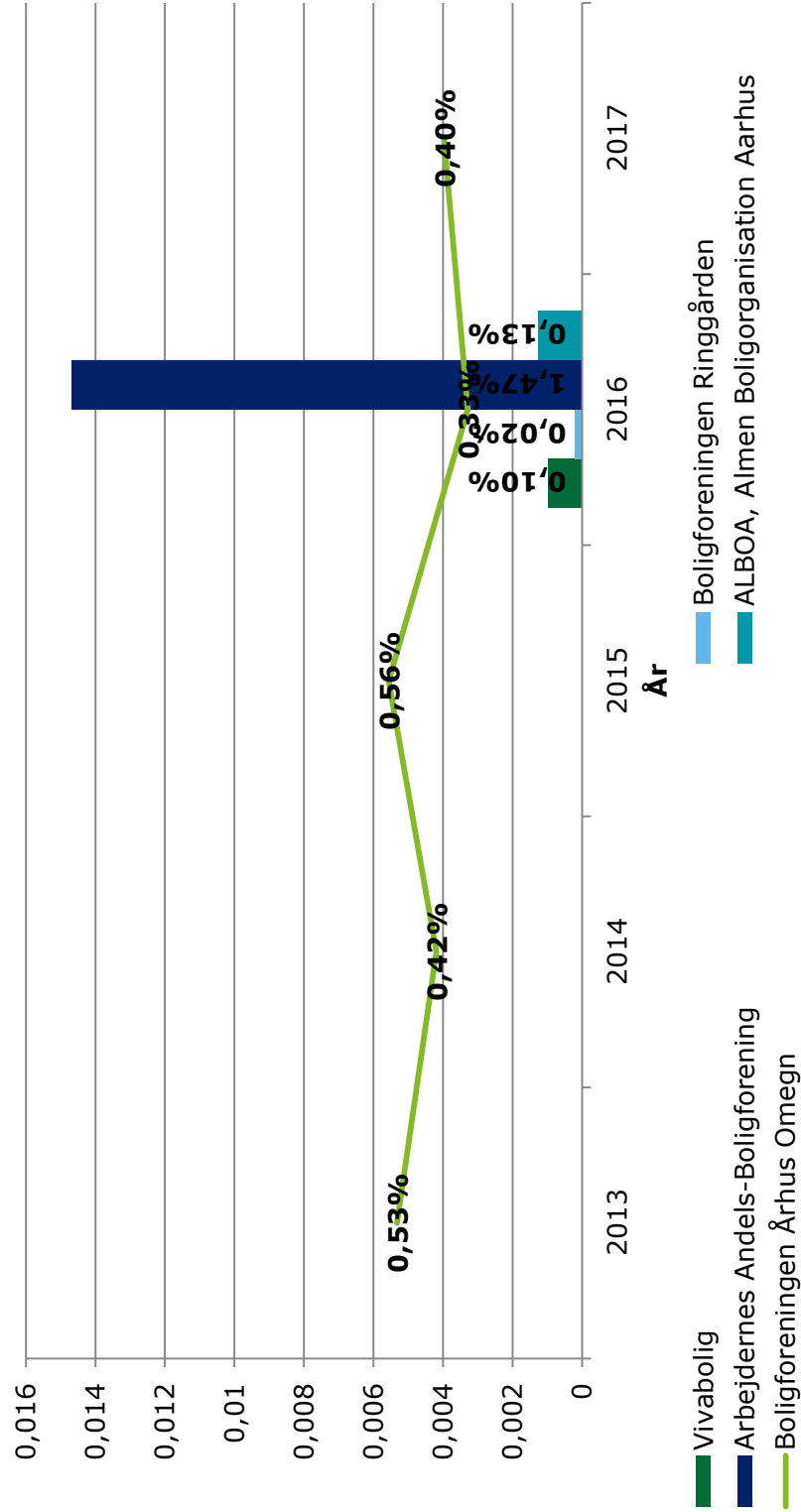
Vi har sammenlignet lejeledighed med sammenlignelige boligorganisationer

Boligorganisationens lejeledighed (beregnet på baggrund af afholdte udgifter til lejeledighed i forhold til hus-lejeindtægterne) sammenlignet med tilsvarende for:

- Vivabolig
- Boligforeningen Ringgården
- Arbejdernes Andels-Boligforening
- ALBOA, Almen boligorganisation Aarhus

Linjen viser udviklingen i lejeledighed i Boligforeningen Århus Omegn over de seneste 5 år. Søjlerne viser lejeledighed for seneste aflagte årsregnskab (2016) for de sammenlignelige boligorganisationer.

Lejeledighed



Benchmark

Vi har sammenlignet fraflytningsomkostninger pr. lejemålsenhed med sammenlignelige boligorganisationer

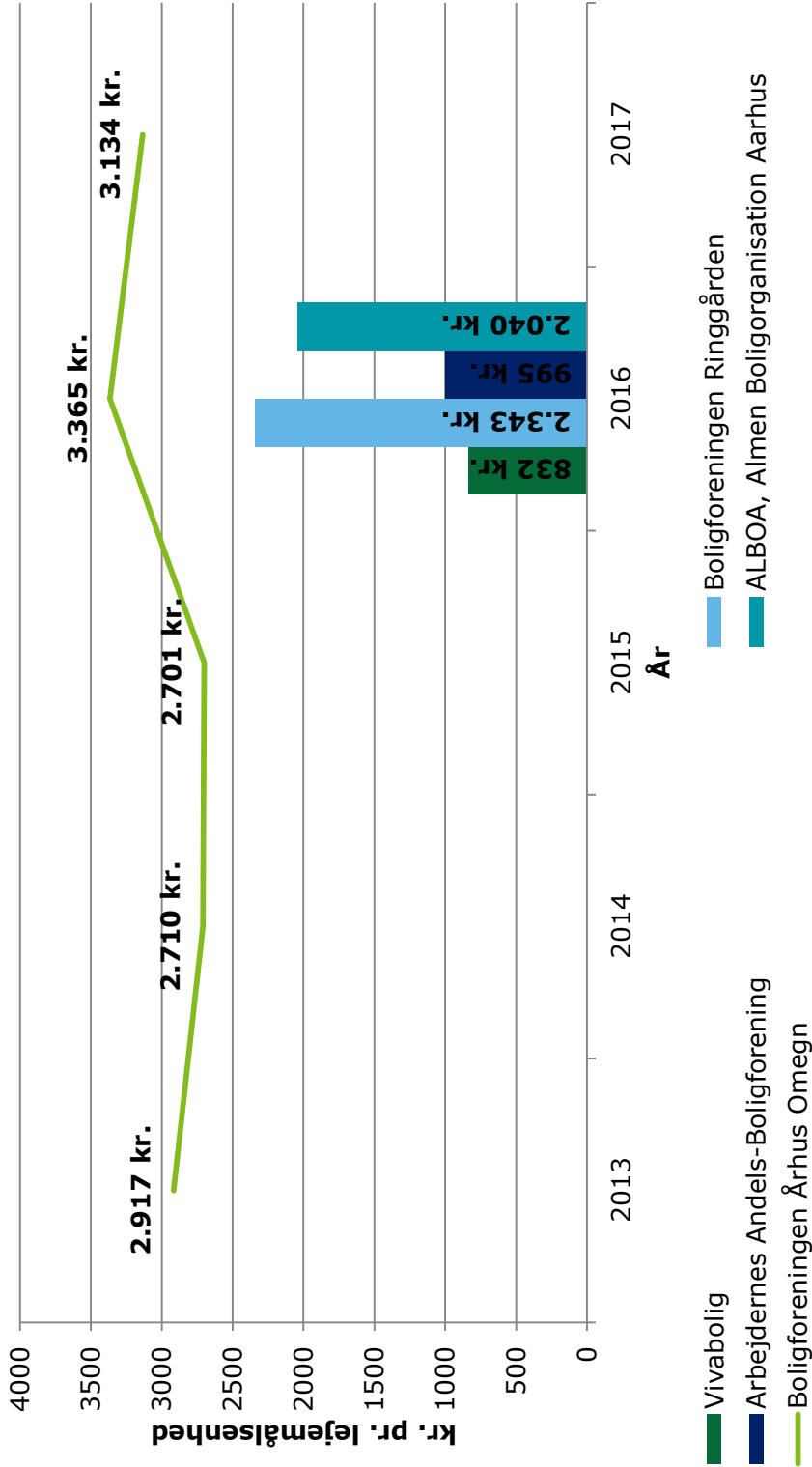
Boligorganisationens fraflytningsomkostninger pr. lejemålsenhed (beregnet på baggrund af afholdte udgifter inkl. tab ved fraflytninger) sammenlignet med tilsvarende for:

- Vivabolig
- Boligforeningen Ringgården
- Arbejdernes Andels-Boligforening
- ALBOA, Almen boligorganisation Aarhus

42

Linjen viser udviklingen i fraflytningsomkostninger i Boligforeningen Århus Omegn over de seneste 5 år. Søjlerne viser fraflytningsomkostninger for seneste aflagte årsregnskab (2016) for de sammenlignelige boligorganisationer.

Fraflytningsomkostninger pr. lejemålsenhed



Symboler

Symbolforklaring

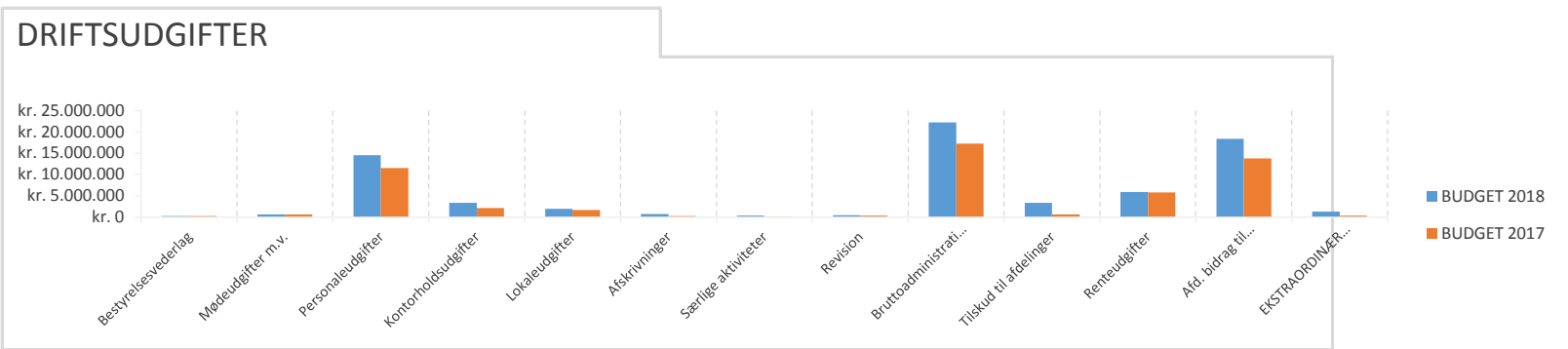
	Gå tilbage til dashboard		Forhold der har væsentlig betydning for regnskabet og som kræver ledelsens opmærksomhed
	Gå tilbage til foregående side		Forhold der kræver ledelsens opmærksomhed
	Siden har interaktivt indhold – klik på ikonet for at gå videre		Ingen bemærkninger
	Klik for at få nærmere oplysninger		Vurdering (ca. 0%)
	Bemærkning/citat fra boligorganisationen		Vurdering (ca. 25%)
			Vurdering (ca. 50%)
			Vurdering (ca. 75%)
			Vurdering (ca. 100%)

Om Deloitte

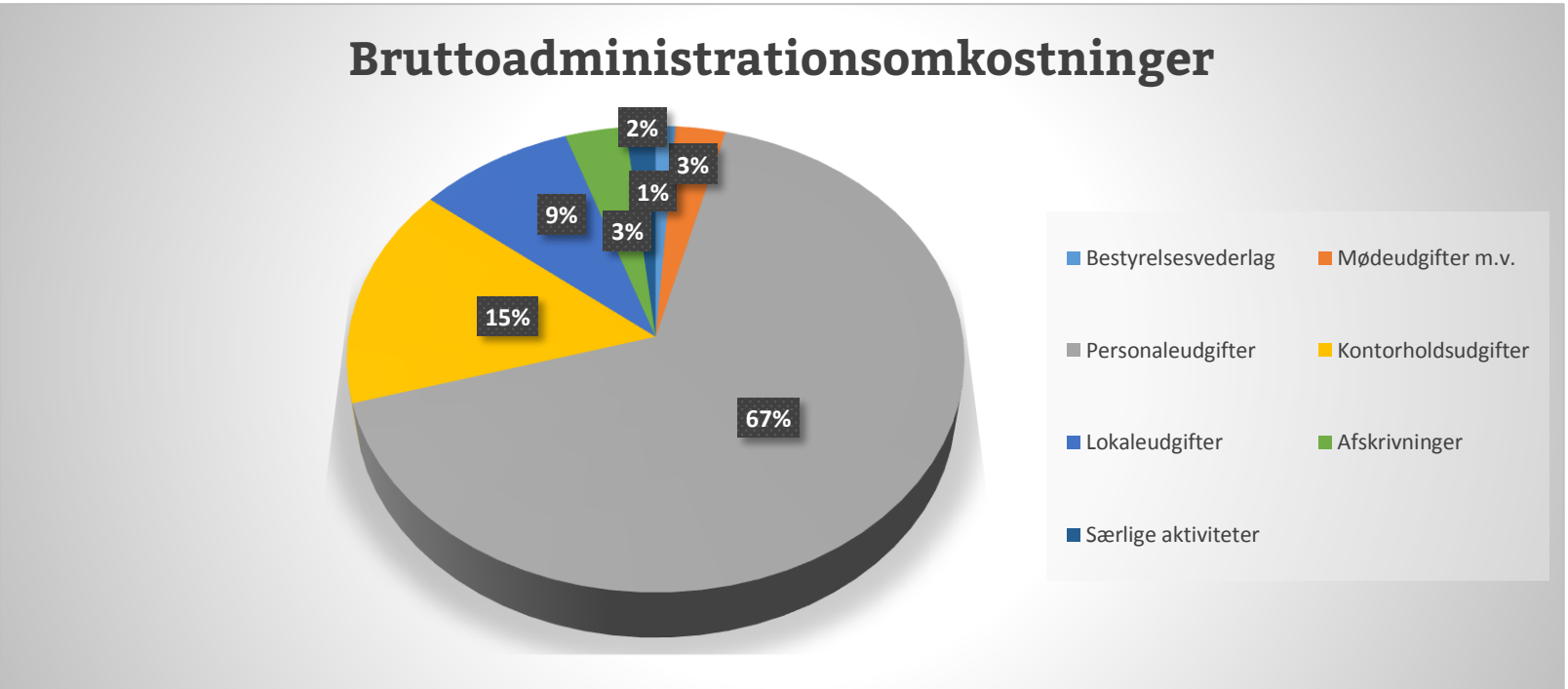
Deloitte leverer ydelser indenfor Revision, Skat, Consulting og Financial Advisory til både offentlige og private virksomheder i en lang række brancher. Vores globale netværk med medlemsfirmaer i mere end 150 lande sikrer, at vi kan stille stærke kompetencer til rådighed og yde service af højeste kvalitet, når vi skal hjælpe vores kunder med at løse deres mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Deloitte ca. 225.000 medarbejdere arbejder målrettet efter at sætte den højeste standard.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.



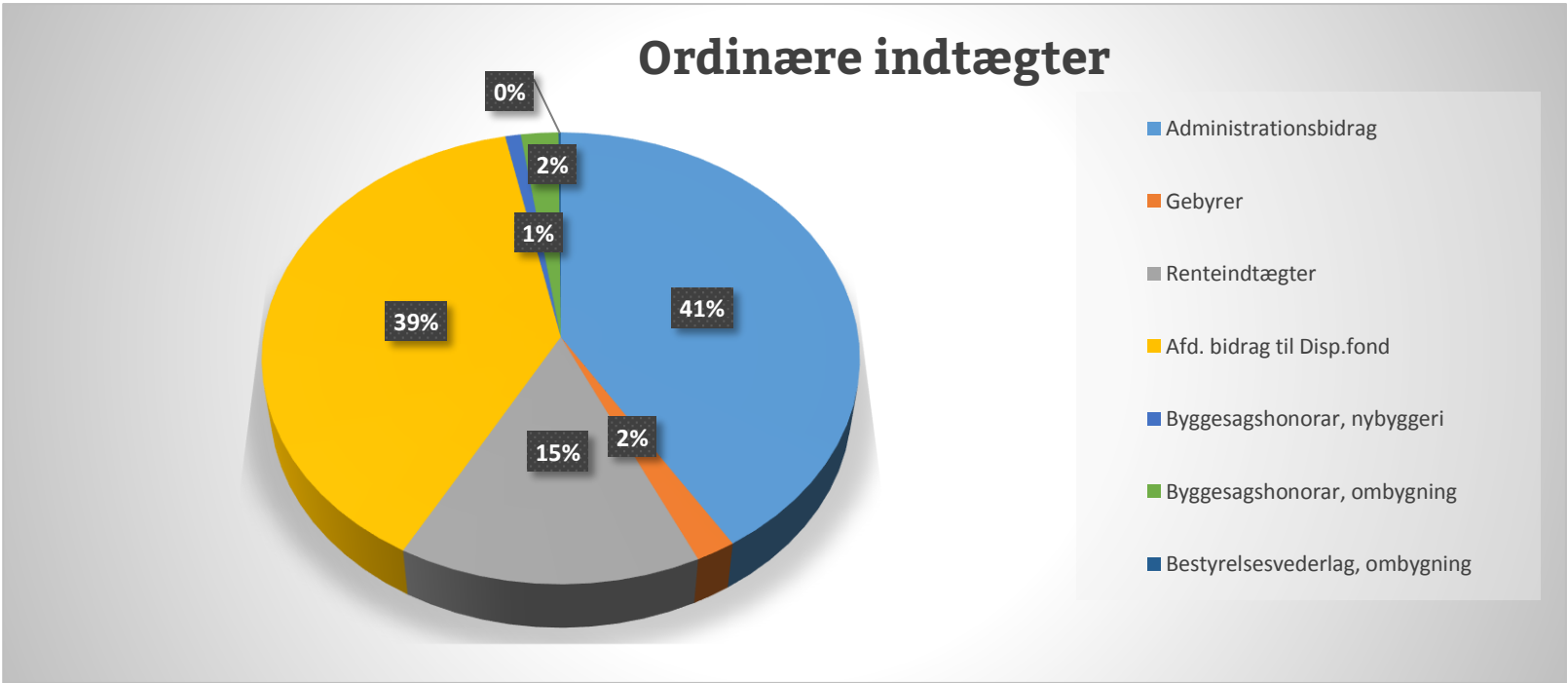
STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
	ORDINÆRE UDGIFTER	15 mdr.			
▲	Bestyrelsesvederlag	250.000	249.000	0%	235.906
▼	Mødeudgifter m.v.	625.000	695.000	-10%	309.144
▲	Personaleudgifter	14.506.250	11.565.000	25%	12.098.882
▲	Kontorholdsudgifter	3.352.500	2.190.000	53%	3.383.193
▲	Lokaleudgifter	1.961.250	1.720.000	14%	1.688.186
▲	Afskrivninger	755.625	254.500	197%	604.453
▲	Særlige aktiviteter	375.000	127.000	195%	280.685
▲	Revision	431.250	420.000	3%	298.875
▲	Bruttoadministrationsomkostninger	22.256.875	17.220.500	29%	18.899.323
▲	Tilskud til afdelinger	3.394.294	700.000	385%	1.028.497
▲	Renteudgifter	5.893.750	5.805.000	2%	10.267.387
▲	Afd. bidrag til Disp.fond	18.375.000	13.750.000	34%	16.401.830
▲	Samlede ordinære udgifter	49.919.919	37.475.500	33%	46.597.037
▲	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER	1.303.750	336.250	288%	3.712.470
▲	UDGIFTER I ALT	51.223.669	37.811.750	35%	50.309.507
▼	Årets overskud	839.750	1.120.000	-25%	2.259.677
▲	Udgifter plus overskud	52.063.419	38.931.750	34%	52.569.184



DRIFTSINDTÆGTER



STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
	ORDINÆRE INDTÆGTER	15 mdr.			
	Administrationsbidrag:				
▲	- Afdelinger i drift	-19.550.625	-14.825.500	32%	-14.674.734
▲	- Sideaktivitets-afdelinger	-50.000	-40.000	25%	-40.000
	Gebyrer:				
▲	- Restancegebyr	-237.500	-230.000	3%	-186.853
▲	- Ventelistegebyr	-706.250	-565.000	25%	-515.455
▲	- Andre gebyrer	-200.000	0		-135.000
▲	Renteindtægter	-7.146.000	-7.135.000	0%	-15.823.751
▲	Afd. bidrag til Disp.fond	-18.437.500	-13.750.000	34%	-16.401.830
▼	Byggesagshonorar, nybyggeri	-437.500	-500.000	-13%	-500.000
	Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	-50.000	-100%	0
▲	Byggesagshonorar, ombygning	-1.062.500	-1.000.000	6%	-1.000.000
▲	Bestyrelsesvederlag, ombygning	-62.500	-50.000	25%	-90.000
	Andre indtægter	0	0		-9.713
▲	Samlede ordinære indtægter	-47.890.375	-38.145.500	26%	-49.377.336
▲	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-4.173.044	-786.250	431%	-3.191.848
▲	INDTÆGTER I ALT	-52.063.419	-38.931.750	34%	-52.569.184
	Årets underskud		0		0
▲	Indtægter plus underskud	-52.063.419	-38.931.750	34%	-52.569.184



NOTER

STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)
		15 mdr.		
▼	Mødeudgifter m.v.	625.000	695.000	-10%
▲	- Mødeudgifter m.v.	56.250	50.000	13%
▲	- Repræsentantskab	125.000	40.000	213%
▲	- Kurser, konference, kongres	43.750	35.000	25%
▲	- Telefon, forsikringer	150.000	65.000	131%
▼	- Rejseudgifter, herunder studietur	25.000	250.000	-90%
▲	- Kørselsudgifter m.v.	37.500	30.000	25%
▼	- Repræsentation	187.500	225.000	-17%
▲	Personaleudgifter	14.506.250	11.565.000	25%
▲	- Lønninger	12.575.000	9.990.000	26%
▲	- Pensionsbidrag	1.892.500	1.514.000	25%
▲	- Andre udgifter, social sikring	38.750	31.000	25%
	- Fremmed assistance	0	10.000	-100%
	- Kurser m.v.	0	10.000	-100%
	- Diverse	0	10.000	-100%
▲	Kontorholdsudgifter	3.352.500	2.190.000	53%
▲	- Kontorartikler m.v.	956.250	725.000	32%
▲	- Kontorartikler, tryksager, papir	400.000	310.000	29%
▲	- Telefon	125.000	50.000	150%
▲	- Porto	206.250	165.000	25%
▲	- Kontingent, bladhold og div.	225.000	200.000	13%
▲	- EDB m.v.	1.437.500	850.000	69%
▲	- Edb-udstyr, reparationer	31.250	25.000	25%
▲	- Licens og programmeludg.	1.281.250	725.000	77%
▲	- Programtilretninger	31.250	25.000	25%
▲	- Dataløn	93.750	75.000	25%
▲	- Juridisk assistance	187.500	125.000	50%

NOTER

STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)
		15 mdr.		
▲	- Gebyrer	252.500	195.000	29%
▲	- Incasso af boligafg. m.v.	243.750	190.000	28%
▲	- Bank	8.750	5.000	75%
▲	- Øvrige udgifter	518.750	295.000	76%
▲	- Leasing edb	125.000	0	
▲	- Vedlh. kontormask. & inventar	37.500	30.000	25%
▲	- Kurser	56.250	40.000	41%
▲	- Mødeudgifter	31.250	10.000	213%
▲	- Diverse	268.750	215.000	25%
▲	- Lokaleudgifter	1.961.250	1.720.000	14%
▲	- Egen administrationsbygning	393.750	325.000	21%
▲	- Ejendomsskatter	110.000	100.000	10%
▲	- El	218.750	145.000	51%
▲	- Vand, varme	118.750	100.000	19%
▼	- Forsikringer	12.500	15.000	-17%
▲	- Renovation, vedlh., reng. m.v.	526.250	490.000	7%
	- Forrentn. af egenkap. b. i adm.bygn.	0	75.000	-100%
▲	- Afskr. administrationsbygning	581.250	470.000	24%
▲	- Afskrivninger	755.625	254.500	197%
▲	- Inventar & kontormaskiner	62.500	0	
▲	- Edb-anlæg & programmel	687.500	250.000	175%
▲	- Vandkunst	5.625	4.500	25%
▲	- Særlige aktiviteter	375.000	127.000	195%
▲	- Tilskud udflugter	187.500	75.000	150%
▲	- Beboerblad	187.500	52.000	261%
▲	- Revision	431.250	420.000	3%
▲	- Almindelig revision	393.750	350.000	13%
▼	- Revisionsattestationer	37.500	70.000	-46%

NOTER

STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)
		15 mdr.		
▲	- Tilskud til afdelinger	3.394.294	700.000	385%
▲	- Tilskud til Boligsoc.indsats fra Disp.	2.144.294	0	
▲	- Tab ved lejeledighed	625.000	600.000	4%
▲	- Tab ved fraflytning	625.000	100.000	525%
▲	- Renteudgifter	5.893.750	5.805.000	2%
▲	- Afdelinger 1,2%	5.625.000	5.500.000	2%
▼	- Dispositionsfond Disk. - 2%	12.500	75.000	-83%
▲	- Pengeinstitutter	250.000	180.000	39%
▲	- Handelsomkostninger obligationer	6.250	0	
▲	- Ekstraordinære udgifter	1.303.750	336.250	288%
▲	- Boligsociale arbejder	500.000	0	
▲	- Tilskud til afdelinger	778.750	86.250	803%
▼	- Diverse	25.000	250.000	-90%
▲	- Administrationsbidrag afdelinger	-19.550.625	-14.825.500	32%
▲	- Lejemål	-18.232.181	-13.824.835	32%
▲	- Varme	-672.994	-510.785	32%
▲	- El	-291.038	-220.890	32%
▲	- Vand	-354.413	-268.990	32%
▲	- Renteindtægter	-7.146.000	-7.135.000	0%
▼	- Afdelinger m.v.	-1.603.500	-1.728.000	-7%
▼	- Bank	-17.500	-154.000	-89%
▲	- Værdipapirer	-5.525.000	-5.178.000	7%
	- Kapital bundet i adm. bygning	0	-75.000	-100%
▲	- Ekstraordinære indtægter	-4.173.044	-786.250	431%
▲	- Tilskud fra Disp.fond til afdelinger (boligsoc.)	-2.144.294	0	
▲	- Tilskud fra Disp.fond til afd.	-778.750	-86.250	803%
▲	- Tilskud fra Disp.fond til tab i afd.	-1.250.000	-700.000	79%

Fremtidsforsker Jesper Bo Jensen fortæller om fremtidens almene bolig og hvad danskerne har af ønsker og krav til boligen i fremtiden.

Jesper Bo Jensen er fremtidsforsker og driver virksomheden Fremforsk.

Han er forfatter til en række bøger og har gennem årene skrevet et utal af artikler til tidsskrifter, aviser og antologier.

Det er mennesker, der er den usikre faktor i fremtiden. Alt det andet - herunder den teknologiske udvikling - har vi nogenlunde check på indenfor de nærmeste 10-25 år. Men mennesker ændrer retning hele tiden.

Det er omdrejningspunktet for Jesper Bo Jensens arbejde med fremtiden og kan genfindes i de emner, han er mest kendt for at arbejde med: kunder og detailhandel, boligudvikling, finansielle kunder, medarbejdere og ledelser, tidsånden, trends og nye tendenser, befolkningsudvikling, tidsforbrug og den moderne familie.



Gruppearbejde ud fra Jesper Bo Jensens oplæg

Vælg mellem disse tre temaer:

1. Hvad er det for en bolig vi skal bygge i fremtiden? Typer af byggeri, hvad skal boligen indeholde, størrelse, indretning, beliggenhed, naboskab osv.
2. Hvad gør vi ved den boligmasse vi har i dag – hvordan sikrer vi, at den også er interessant i fremtiden?
3. Krav fra fremtidens beboere. Kerneydelsen for os er levering af en bolig. Men kan vi tilbyde forskellige services til beboerne i fremtiden? Ekstra ydelser man betaler for, eksempelvis indkøb, børnepasning, deleøkonomi.