



Tlf: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

HOBRO BOLIGFORENING
UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL
SIDE 136-146
VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2024

Penneo dokumentnøgle: 4VAT2-EJBLB-YBMMX-6SZWU-W5AUK-4075F

REVISIONSPROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2024

Som Hobro Boligforenings repræsentantskabsvalgte revisorer har vi afsluttet den i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. samt i instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber foreskrevne revision af årsregnskabet for 2024 for afdelinger, boligorganisationen og spørgeskemaet.

Årsregnskaberne omfatter resultatopgørelse og balance med tilhørende noter og spørgeskema.

I det omfang, der har været bemærkninger/kommentarer hertil, vil disse fremgå af vores revisionspåtegning på årsregnskaberne og spørgeskema samt i nærværende protokollat.

I den anledning skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision.
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskaberne.
3. Den udførte revision.
4. Juridisk-kritisk revision
5. Forvaltningsrevision.
6. Hovedtal og bemærkninger til selskabets årsregnskab.
7. Hovedtal og generelle forhold i afdelingernes årsregnskaber.
8. Oplysninger og bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber.
9. Beregning af uomtvistelig sikkerhed for afdelingens midler i fælles forvaltning.
10. Ledelsens erklæring om årsregnskaberne og spørgeskema.
11. Andre opgaver og rapporteringspligter
12. Revisors habilitetserklæring mv.

1. Konklusion på den udførte revision

Godkender bestyrelsen årsregnskabet for organisationen og afdelingerne i den nuværende form, vil vi forsyne dem med en påtegning uden forbehold og fremhævelse af forhold i regnskaberne eller vedrørende revisionen. Der er i alle påtegninger anført en generel fremhævelse af forhold i revisionen om, at der ikke foretages revision af budgettal. Dette følger sædvanlig praksis for revisionens omfang.

"Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision."

Udtalelsen om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision har ikke givet anledning til bemærkninger.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskaberne

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for vurdering af årsregnskaberne.

Funktionsadskillelse

Med henvisning til boligselskabets størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at gennemføre arbejdsdeling og gensidig kontrol ved tilrettelæggelse af forretningsgangene på de reviderede områder. Denne situation kan medføre, at boligselskabet ikke har kontrolfunktioner, der opdager såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Boligselskabet har i sin netbanksaftale en prokurabegrænsning, således, at der skal to godkender (kasserere) til for at gennemføre betalinger via boligselskabets netbank. Vi anser dette tiltag som et relevant element i forretningsgangen og den interne kontrol.

Den overordnede ledelsesmæssige kontrol bl.a. i form af gennemgang og analyser af perioderapporteringer og budgetter er en relevant intern kontrol, som i nogen grad kan kompensere for øvrige svagheder.

der i forretningsgange, herunder på områder, hvor der, som følge af administrationens størrelse, ikke er etableret funktionsadskillelser i forretningsgange eller kontrolfunktioner.

På områder med manglende funktionsadskillelse har vi kun i begrænset omfang baseret vores revision på den interne kontrol, og har i stedet udvidet omfanget substansbaserede revisionshandlinger.

Ikke korrigerede fejl

Til bestyrelsens orientering kan vi oplyse, at årsregnskabet ikke indeholder ikke-korrigerede fejl. Ikke-korrigerede fejl er mindre fejl, som konstateres af ledelsen eller revisor, men som er af en sådan beskeden størrelse og indvirkning på årsregnskabet, at ledelsens manglende korrektion af fejlen ikke medfører forbehold i revisors erklæring.

3. Den udførte revision

Vores revision af årsregnskaberne udføres med baggrund i en vurdering af risiko og væsentlighed i boligselskabets forretnings- og regnskabsmæssige forhold.

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. er uændret i forhold til tidligere år. Vi henviser til af-talebrev af 25. november 2022 for en nærmere beskrivelse.

Revisionen er gennemført i henhold til Boligministeriets instruks om revision af almene boligorganisatio-ners regnskaber.

Revisionen er foretaget dels i årets løb og dels i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet.

Vi har foretaget revision af de opførte aktivers tilhørsforhold til organisationen eller afdelingen, tilstede-værelsen og værdiansættelse i henhold til regnskabspraksis, ligesom vi har påset, at alle os bekendte for-pligtelser er rigtigt udtrykt i regnskabet. Vi har påset, at indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgø-relsen i det regnskabsår, de vedrører.

Revisionsstrategi

På området indkøb og betalinger er revisionen baseret på forretningsgange, der medvirker til at sikre at risiko for fejl er passende lav og på interne kontroller, der medvirker til at sikre, at eventuelle fejl opdages og rettes.

På andre områder har vi valgt en revisionsstrategi, hvor revisionen baseres på substantive test, herun-der stikprøver af godkendelser af bilag og transaktioner, stikprøvevise kontroller af afstemninger og dokumentation for regnskabsposter samt analyser af regnskabsposter.

Drøftelser med direktøren om besvigelser

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt direktøren om risikoen for besvigelser.

Direktøren har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at selskabet har et kontrolmiljø, der i tilstrækkelig grad afdækker risikoen for væsentlig fejlinformati-on i årsregnskabet, herunder fejlinformation som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af sel-skabets aktiver. Direktøren har endvidere oplyst, at denne ikke har kendskab til besvigelser eller igang-værende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskabet ikke er stødt på forhold, der kunne indikere be-svigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredjeparter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsregnskabet fo-kuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskabet. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

Ledelsens tilsidesættelse af kontroller (foruddefineret betydelig risiko)

Ved planlægning og udførelse af revisionen har vi identificeret de områder, hvor årsregnskaberne kan have en betydelig risiko for at blive påvirket af ledelsens mulighed for tilsidesættelse af interne kontroller.

For at afdække den identificerede risiko for væsentlige fejlinformationer i årsregnskabet, som kan følge af at en ledelse kan tilsidesætte kontroller, har vi udført revisionshandlinger rettet mod poster med væsentlige skøn og undersøgelser med henblik på identifikation af usædvanlige posteringer eller posteringer uden for boligorganisationens normale drift.

Boligselskabets ledelse har, i det omfang vi har anmodet herom, fremlagt relevant dokumentation, som understøtter indregning og måling af indtægter og omkostninger samt aktiver og forpligtelser i årsregnskabet. Vi har ikke identificeret usædvanlige posteringer eller posteringer uden for boligorganisationens normale drift i forbindelse med vores revision.

Driftsbekendtgørelsen kræver, med henvisning til Årsregnskabsloven, at skøn skal være neutrale, og derfor hverken forsigtige eller optimistiske. Det er vores vurdering, at boligselskabets ledelse har foretaget neutrale skøn.

Forsikringsforhold

Revisionen omfatter ikke gennemgang af, hvorvidt forsikringsdækningen er tilstrækkelig. Vi har noteret os, at der årligt afholdes møder med forsikringsmægler.

Bestyrelsens forhandlingsprotokol

Vi har gennemlæst bestyrelsens forhandlingsprotokol og herunder påset, at der i de aflagte regnskaber er taget hensyn til de beslutninger af regnskabsmæssig karakter, der har været omtalt i referaterne.

4. Juridisk-kritisk revision

Vi har ud over den finansielle revision, foretaget juridisk kritisk revision og forvaltningsrevision. Denne revision er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskabet i henhold til Standarderne for Offentlig Revision (SOR).

Formålet med den juridisk-kritiske revision er at efterprøve, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Vi skal herunder vurdere, om Institutionens fortolkning og brug af reglerne er rimelige, og om dispositionerne ligger inden for de normale økonomiske rammer.

Vi har afsluttet følgende juridisk-kritiske revisioner:

Plantema og emne	2022	2023	2024
<i>Gennemførelse af køb</i>			
Køb foretages i henhold til bevilling i budgetter .	1	1	1
<i>Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner</i>			
Bestyrelsesvederlaget er indenfor fastlagt maksimumbeløb	1	1	1
<i>Gennemførelse af salg</i>			
Fastsættelse af kostægte administrationsbidrag	1	1	1
Fastsættelse af kostægte boligafgift	1	1	1
<i>Afgørelser om tildeling af tilskud</i>			
Dispositionsfondstilskud		1	1
<i>Rettighedsbestemte overførsler</i>			
Udlejning af ungdomsboliger til støtteberettigede beboere	1	1	1

Andre

GDPR-overholdelse

1) Der er ikke konstateret væsentlige regelbrud.

2) Der er væsentlige eller kritiske bemærkninger (ingen oplyst).

Vi er tiltrådt som revisor i forbindelse med revisionen af årsregnskaberne for 2022, og har konstateret at den tidligere revisor i dennes rapportering ikke har oplyst, hvilke plantemaer og emner der er udført juridisk-kritisk revision for, hvorfor ovenstående skema ikke indeholder den krævede beskrivelse af indværende års og de foregående 4 års revision. Vi har ved gennemgang af revisionsprotokoller for de foregående 3 år påset, at det er rapporteret, at der ikke er kritiske bemærkninger til den for de år, udførte juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision.

Gennemførelse af køb

Vi har i forbindelse med vores juridisk-kritiske revision gennemgået udvalgte konti for at undersøge, om boligorganisationen har afholdt omkostninger, der er uden for dens formål eller ikke har udvist sparsommelighed ved disponering af indkøb. I forhold til de udførte undersøgelser har vi ikke konstateret sådanne forhold.

Vi har analyseret afvigelser til budgetter og kontrolleret godkendte bilag for vurdering af, at indkøb foretages i henhold til godkendte budgetter. Det er vores vurdering, at køb er foretaget i henhold til budgetter for afdelinger og organisation. Afvigelser til budgetter er ikke-påvirkelige omkostninger (eksempelvis energipriser) eller dispositioner af ikke planlagt vedligeholdelse, som er anses for påkrævet.

Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner

Vi har kontrolleret, at bestyrelsesvederlaget er udbetalt indenfor det lovmæssige maksimumbeløb.

Gennemførelse af salg

Vi har påset, at der er udarbejdet budgetter til brug for fastsættelse af administrationsbidrag til boligorganisationen og at dette budgetteres og opkræves ud fra princippet om kostægte administrationsbidrag.

Vi har påset, at der er udarbejdet budgetter til brug for lejefastsættelsen og at disse udarbejdes ud fra princippet om kostægte boligafgift.

GDPR-overholdelse - Persondataforordningen

Vi har fået oplyst, at boligorganisationens ledelse har udarbejdet og løbende ajourfører persondatafortegnelse og at der er udarbejdet persondatapolitik for boligorganisationen, ligesom der er gennemført tiltag til sikring af at relevante medarbejdere er opmærksomme på persondatareglerne. Revisionen har ikke omfattet en gennemgang af dokumentationsmaterialet for overholdelse af persondatalovgivningen.

Vi har forespurgt til forekomsten af brud på persondatasikkerhed og kontroller fra Datatilsynet i året. Vi har fået oplyst, at der ikke har været brud på persondatasikkerheden i året og at eventuelle brud logges og rapporteres til datatilsynet.

Konklusion på juridisk-kritisk revision

Ved den juridisk-kritiske revision har vi ikke konstateret forhold, der giver os anledning til at formode, at boligorganisationens midler ikke anvendes i overensstemmelse med de givne vilkår og boligorganisationens formål.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret indikationer på regelbrud.

5. Forvaltningsrevision

Vi har ud over den finansielle revision foretaget forvaltningsrevision i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., samt revisionsinstruks om revision af almene boligorganisationers regnskab. Forvaltningsrevisionen er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskaberne og har omfattet en vurdering af økonomistyring og egenkontrol. Vurderingerne er foretaget på områder, som vi har fundet relevante og i forhold til en planlagt turnus af områder.

Plantema og emne	2022	2023	2024
<i>Aktivitets- og ressourcestyring</i>			
Ressourcer i forhold til aktivitet	1	1	1
Målsætninger for omkostningsudvikling i afdelinger	1	1	1
<i>Mål- og resultatstyring</i>			
Fastsættelse af målsætninger for boligorganisationens virke	1	1	1
<i>Styring af offentlige indkøb</i>			
Udbud- og tilbudshentning ved mindre opgaver .		1	1
<i>Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter</i>			
Budgetstyring med vedligeholdelsesplaner	1	1	1

1) Der er ikke fremsat bemærkninger til forbedring af forvaltningen.

2) Institutionen har af egen drift iværksat tiltag til forbedring, revisionen har ikke fremsat bemærkning om forbedringer.

3) Revisionen har anbefalet forbedringer af forvaltningen.

Aktivitets- og ressourcestyring

Aktivitets- og ressourcestyringen i boligorganisationen og afdelingerne foretages som led i den årlige budgetlægning. Den offentlige medfinansiering af driften foregår primært som drifts- og finansierings-tilskud fra Landsbyggefonden, hvor det gælder, at tilskud tildeles på grundlag af indsendte ansøgninger og udarbejdede budgetter.

Vi har påset, at der som led i ressourcestyringen er udarbejdet særlige 4 års planer for omkostningsudvikling og dermed huslejestigninger i afdelingerne.

Mål- og resultatstyring - generelt

God offentlig forvaltning foreskriver, at boligorganisationen skal drives efter en overordnet strategisk målsætning. Hobro Boligforeningen har udarbejdet følgende vision for sit virke:

"Vores mission er at du oplever, at boligforeningen gør sig umage og gør tingene ordentligt, til en husleje på passende niveau"

Styring af offentlige indkøb - Udbud og tilbudshentning

Styring af indkøb er særligt relevant ved bygge- og renoveringsopgaver. I større sager inddrages ofte ekstern assistance til styring af udbud og tilbudsindhentning, men mindre opgaver håndteres af boligorganisationens driftsafdeling.

Vi har gennemgået processen omkring udbud af fagentrepriser i forbindelse med mindre byggesager, herunder hvordan der indhentes tilbud og foretages evaluering og tildeling af opgaver. Processen indeholder en formaliseret indhentning af tilbud og en fastsat proces for evaluering og valg af leverandør. Der indhentes tilbud fra flere leverandører, og der anvendes relevante kriterier for vurdering af tilbud.

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter - Vedligeholdelsesplaner

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter sker bl.a. ved at Hobro Boligforenings driftsafdeling udarbejder og ajourfører vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger. Vedligeholdelsesplanerne har til formål at sikre, at der dels opgøres et forventet behov for finansiering af investeringer i bygninger og dels, at indkøb kan planlægges i rimelig tid.

Vi har påset, at boligselskabet udarbejder vedligeholdelsesplaner, med mindst 30 års fremskrivning, i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens krav pr. 1. januar 2024. Hobro Boligforenings driftsafdeling har udarbejdet vedligeholdelsesplaner for perioden 2024 - 2054. Det er vores indtryk, at planerne gennemgås nøje og anvendes aktivt.

Tabellen i afsnit 7 viser størrelsen af opsparede henlæggelser i afdelingerne. I forhold til de udarbejdede vedligeholdelsesplaner er de budgetterede henlæggelser for perioden tilstrækkelige til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Konklusion på forvaltningsrevision

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen har defineret klare målsætninger for sit virke og at der foretages løbende overvejelser og tilpasninger mellem aktivitet og anvendte ressourcer.

Der udvises efter vores vurdering sparsommelig adfærd i forbindelse med investeringer.

6. Hovedtal og bemærkninger til selskabets årsregnskab

Årets resultat (tkr.) 281

Administrationsbidraget har udgjort 3.977 kr. pr. lejemålsenhed (2023: 3.880 kr.).

Nettoadministrationsudgiften har udgjort 3.929 kr. pr. lejemålsenhed. (2023: 3.401 kr.).

Årets resultat er påvirket af, at kontorholdsudgifterne er 162 tkr. lavere end budgetteret, samt af øvrige mindre afvigelser i forhold til budget.

Årets kapitalforvaltning har givet en rente og en kursgevinst på 5.080 tkr. samlet, hvoraf 4.400 tkr. stammer fra obligationer i form af rente og kursregulering samt 680 tkr. fra øvrige renter. Dette har givet en forrentning i afdelingerne på 2,77% for året på mellemregninger og en kursregulering på henlæggelserne svarende til 2,55% i året. Det positive afkast af fælles forvaltning, som er overført til afdelingerne, skal overføres til afdelingernes konto for henlæggelses til planlagt vedligeholdelse, og påvirker derfor ikke års resultat eller konto for opsamlet resultat i afdelingerne.

Selskabets egenkapital, opgjort på basis af 1.376 lejemålsenheder ved årets udgang:

Beløb i kr.	Total	Pr. lejemåls- enhed
Dispositionsfond, A og G indskud og egen trækningsret i LBF.....	9.785.909	7.112
Dispositionsfond, udlån til afdelinger	11.686.213	8.493
Dispositionsfond, friværdi administrationsbygning	2.691.586	1.956
Dispositionsfond, disponibel del	18.235.272	13.252
Arbejdskapital	5.261.201	3.823
Boligforeningsandele.....	53.200	39
	47.713.381	34.675

Udbetalte tilskud fra dispositionsfonden i året (tkr.):

Afdeling 32/42 - Tilskud til driften	179
Afdeling 17/44 - Nedsat husleje	40
Afdeling 2 - tagrenovering	1.200
Afdeling 5 - Kloak/omfangsdræn.....	209
Afdeling flere - vandskade robotter	412
Afdeling 9/40 - Facadelogoer.....	19
Afdeling alle- nye maskiner	2.154
Afdeling 27/44 - Udearealer	103
	4.316

Egen trækningsret i Landsbyggefonden

Boligselskabet har en trækningsret i Landsbyggefonden med et disponibelt indestående på 8.609 tkr. pr. 31. december 2024. Der er i året ikke anvendt af midlerne. Trækningsretsmidlerne er til bestyrelsens disposition efter nærmere gældende regler. Bestyrelsen har disponeret en del af saldoen til igangværende byggeprojekter.

7. Hovedtal og generelle forhold i afdelingernes årsregnskaber

Størrelsen af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse skal vurderes i forhold til afdelingernes vedligeholdelsesplaner. Henlæggelser til istandsættelse skal bl.a. ske under hensyn til forventet fraflytningshyppighed og erfaringsmæssige omkostninger ved istandsættelser. Tab på fraflytningssager vil bero på en konkret vurdering af tabsrisiko, baseret på lejersammensætning og historik, samt dispositionsfondens pligt til dækning af tab.

Hovedtal for afdelinger kan opstilles således (beløb i tkr.):

Afdeling	Lejemåls Enheder	Årets resultat	Opsamlet resultat	Andre henlæggelser			
				Planlagt vedlige- holdelse kr. pr. m ²	Istandsæt. fraflytning kr. pr. m ²	Tab ved fraflytning kr. pr. m ²	I alt tkr.
1	12	112	296	2.756	112	0	2.203
2	18	142	94	610	100	7	923
3	12	115	265	2.234	99	9	2.025
4	10	81	214	2.380	137	7	2.422
5	8	45	111	1.608	232	7	1.021
6	17	89	235	1.861	159	6	2.504
7	19	34	52	641	78	6	994
8	10	46	144	1.824	205	6	1.440
9	12	210	330	3.095	286	8	2.950
10	32	142	419	1.538	162	11	3.956
11	21	45	-76	1.346	55	12	2.626
12	60	187	866	1.942	100	3	7.366
13	40	107	282	1.134	102	13	3.198
15	31	26	249	1.558	82	12	3.724
16	174	676	1.397	937	71	27	14.393
17	7	62	113	478	75	3	357
20	11	97	199	3.381	0	0	2.208
21	10	32	113	3.339	0	0	1.900
22	11	64	64	322	67	4	277
23	16	71	70	875	102	0	920
24	125	210	339	208	46	19	2.401
25	40	37	31	254	60	6	960
26	42	59	19	146	50	13	692
27	49	16	43	355	71	16	1.978
28	26	71	71	389	34	20	997
29	21	27	19	539	80	5	7.269
30	18	35	131	778	104	14	1.061
31	20	8	60	883	135	11	1.046
32	61	47	144	689	73	13	1.185
33	8	6	44	793	85	6	583
35	18	-55	3	765	63	1	1.193
36	8	2	3	248	64	6	188
40	64	37	-1	674	30	24	3.985
42	22	7	-20	249	66	10	427
43	11	1	2	189	60	7	274
44	291	12	-221	259	17	33	5.616
46	20	29	-49	287	3	15	651
I alt	1.376	2.934	6.057				

8. Oplysninger og bemærkninger til afdelingernes årsregnskaber

I dette afsnit er der anført forhold fra afdelingsregnskaberne, som vi finder bestyrelsen særligt, skal være opmærksomme på, herunder forhold af betydning for forvaltning og egenkontrol.

Budgetanalyse

I forbindelse med revisionen er afdelingernes udgifter og indtægter gennemgået og sammenholdt med det godkendte budget for regnskabsåret 2024. Dette er foretaget for at kunne årsagsforklare eventuelle over- eller underskud og for en overordnet vurdering af den kostægte budgettering.

Afdelinger med store opsamlede henlæggelser har, som følge af en rentebaseret investeringsstrategi i fælles forvaltning, opnået positive budgetafvigelser på renteindtægter. Dette har været de primære årsager til, at der i en række afdelinger er overskud.

For 2024 er der realiseret underskud i 1 ud af 37 afdelinger.

Budgetafvigelserne fremstår generelt med rimelige og relevante årsagsforklaringer og indikerer ikke bevidste over- eller underbudgetteringer.

Tab på fraflytninger

Afdelingen skal selv dække tab ved fraflytninger indtil konstateret tab overstiger 380 kr. pr. lejemålsenhed. Tab ved fraflytninger herudover dækkes af dispositionsfonden.

Afdelingernes henlæggelser til tab ved fraflytninger pr. 31. december 2024 tillagt den budgetterede henlæggelse til tab på fraflyttede lejere i 2025 er sammenholdt med det eventuelle tab, som afdelingen selv skal dække. Derudover er der foretaget analyse af dispositionsfondens risiko i forbindelse med tab på fraflyttede lejere, hvor tilgodehavende ved fraflytninger pr. 31. december 2024 er fratrasket afdelingernes egen dækning af tab.

I revisionen af tab ved fraflytninger er der i nogle afdelinger fundet risiko i forhold til, at henlæggelsen i afdelingen ikke er tilstrækkelig, eller der er en risiko for, at dispositionsfonden i det følgende regnskabsår skal dække tab. Dette vedrører følgende afdelinger beløb i (tkr.):

Afdeling	Afdelingen (a)	Dispositions- fond (b)
12 Skovvej 6-10	0	385
16 Stoldal 10-56, Hobro.....	0	516
17 Lillegade 5/Vestergade 9	0	124
24 Horsøparken	0	238
25 Sdr.Onsild/Døstrup/Hvorum.....	0	157
32 Amerika (Ungbo Hobro)	0	182
44 Arden & Omegn	0	1.010

a) Risiko beregnet som saldo på fraflytninger med fradrag af henlæggelse ultimo året og henlæggelse næste år.

b) Risiko beregnet som saldo på fraflytninger med fradrag af afdelings andel af tabsdækning.

De afdelinger, hvor dispositionsfonden har en risiko for at skulle dække tab ved fraflytninger i det kommende regnskabsår, er medtaget, hvor risiko er over 100 tkr. For disse afdelinger er tilgodehavende ved fraflytninger gennemset. Vi har konkluderet, at der, for de fleste ikke indbetalte tilgodehavender efter statusdagen, er oprettet afdragsordninger eller krav er sendt til fogedretten.

Afdelinger med opsamlet underskud

Grundet underskud i året eller underskud tidligere år, er der i nogle afdelinger et opsamlet underskud. Vi har kontrolleret, hvorvidt der ved budgetteringen for 2025 er indregnet afvikling af underskud fra tidligere år. Følgende afdelinger har pr. 31. december 2024 har opsamlet underskud over 50 tkr.:

Afdeling	Opsamlet underskud 31/12-24	Budgetteret afvikling af underskud i 2025
11 Vilh Jensensvej - Højdevej, Hobro	76	Ja
44 Arden & Omegn	221	Ja

Det er vores vurdering, at opsamlede underskud indgår i fremtidige budgetter i henhold til reglerne.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Tabellen i afsnit 7 viser størrelsen af opsparede henlæggelser i afdelingerne.

Enkelte afdelinger har udfordringer ved større renoveringer på klimaskærm, vinduer eller tage. For de øvrige afdelinger er de budgetterede henlæggelser for perioden tilstrækkelige til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

9. Beregning af uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning

	kr.
Værdipapirer	87.034.221
Tilgodehavende rente og udtrukne værdipapirer	714.858
Kassebeholdning	4.606
Bankbeholdning	5.841.303
Likvider	93.594.988
Reserveret til dækning af dispositionsfondens disponible del	-18.235.272
Gæld til afdelinger	-74.206.585
Likviditetsoverskud	1.153.131

På baggrund af ovenstående opgørelse kan vi erklære, at der på statustidspunktet er uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes tilgodehavender.

10. Ledelsens erklæring om årsregnskaberne og spørgeskema.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskab for hovedselskabet samt afdelingerne har direktør Anders Kjær og regnskabsansvarlig Gitte Jensen overfor os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabernes fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Vi har gennemgået det af ledelsen udarbejdede spørgeskema og har kontrolleret, at de os bekendte forhold er korrekt udtrykt i spørgeskemaet.

11. Andre opgaver og rapporteringspligter

Rapporteringspligter

I henhold til Boligministeriets instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal revisionen foretage indberetning til bestyrelse og kommunalbestyrelse, såfremt revisor konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for selskabet eller en afdelings økonomiske drift, eller hvis der opstår usikkerhed om, hvorvidt selskabet eller en afdeling kan overholde sine økonomiske forpligtelser.

Vi har i 2024 ikke foretaget sådanne indberetninger.

Andre opgaver

Siden seneste revisionsprotokol til årsregnskabet er udført følgende opgaver:

- udarbejdelse af revisorerklæring ved indberetning af regnskabstal for 2023
- udarbejdelse af revisorerklæring ved indberetning af udamortiserede lån til Landsbyggefonden vedr. opkrævningsgrundlag for 2025
- udarbejdelse af revisorerklæring vedr. ungdomsboligbidrag.

12. Revisors habilitetserklæring mv.

Vi kan i øvrigt erklære:

at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbestemmelser,
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Hjørring, den 21. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor

Marc L. Kongerslev
Statsautoriseret revisor

Forevist på bestyrelsesmødet, den 21. maj 2025

Didde Lykke Hansen
Formand

Kim Vilsted Fællø
Næstformand

Mette Als Rasmussen

Egon Christensen

Anni Skarsholt Jørgensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mette Als Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ac7c76f2-816d-48e7-a53e-70cc139d34a9

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-21 16:28:01 UTC



Kim Vilsted Fællø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f28362b0-d7b6-4330-a0ca-d26bad167382

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-21 16:28:30 UTC



Didde Lykke Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 932d15e1-f911-411b-912d-26d3b2dcd003

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-05-21 16:31:10 UTC



Egon Lars Hans Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0ab6df5a-5394-4dca-901f-097023558f84

IP: 2.108.xxx.xxx

2025-05-22 11:01:41 UTC



Anni Mona Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 02813554-5afe-4c30-b92c-213c7448a0cf

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-22 11:16:33 UTC



Marc Lennart Kongerslev

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 192bcb59-4d8f-4f34-aaab-30e93e89ce86

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-05-22 11:21:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Muhlig

BDO STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 209a46fb-f081-4054-82b3-af34d97e03ae

IP: 77.243.xxx.xxx

2025-05-22 11:24:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.