



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45719375

DE UNGES ALMEN BOLIGSELSKAB
UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL
SIDE 1665 - 1677
VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2025

DE UNGES ALMENE BOLIGSELSKAB

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2025

Som valgte revisorer på boligorganisationens repræsentantskabsmøde har vi afsluttet den i Lov om almene boliger mv. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. foreskrevne revision af årsregnskaberne for 2025 for De Unges Almene Boligselskab og egne afdelinger. Årsregnskabet for boligorganisationen udviser et resultat på tkr. -268, samlede aktiver på tkr. 148.797 og en egenkapital ved årets udgang på tkr. 22.416.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision.
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskaberne.
3. Den udførte revision, art og omfang.
4. Oplysninger til årsregnskaberne.
5. Forretningsgange og interne kontroller.
6. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.
7. Formalia.
8. Revisors uafhængighedserklæring mv.

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for 2025.

Godkender organisationsbestyrelsen årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne i den nuværende form, vil vi forsyne regnskaberne med påtegninger uden forbehold, omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og andre rapporteringsforpligtelser, men med fremhævelse af forhold vedrørende revisionen som følger:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Det er i samråd med organisationsbestyrelsen og administrationen blevet besluttet at udarbejde et samlet revisionsprotokollat for boligorganisationen og alle dens afdelinger.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

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

3. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. fremgår af aftalebrevet af 13. november 2025.

Ved planlægningen af vores revision har vi i overensstemmelse med ISA 315 fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsagelig fokusere på regnskabsselektorer og områder i årsregnskabet, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation for størst.

Foruddefineret risiko

Vi har, i henhold til de internationale revisionsstandarder, identificeret en betydelig risiko for væsentlige fejlinformationer i årsregnskabet, som følge af ledelsens tilsidesættelse af kontroller.

Med henblik på at afdække den identificerede risiko for væsentlige fejlinformationer i årsregnskabet, har vi udført følgende revisionshandlinger:

- Udført analyse af posteringer i finansbogholderiet i årets løb med henblik på identifikation af usædvanlige posteringer uden for boligorganisationens normale drift.
- Foretaget stikprøvevis kontrol af væsentlige posteringer og andre justeringer, der er foretaget i forbindelse med regnskabsafslutning, til underliggende dokumentation.
- Foretaget vurdering af, hvorvidt ledelsen har udvist neutralitet i forbindelse med udøvelsen af væsentlige regnskabsmæssige skøn.
- Foretaget retrospektiv gennemgang af regnskabsmæssige skøn udøvet af ledelsen.

Boligorganisationens ledelse har fremlagt relevant underliggende dokumentation på vores anmodning, som understøtter indregning og måling af indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtelser i årsregnskabet, og vi har ikke identificeret posteringer, usædvanlige posteringer eller posteringer uden for boligorganisationens normale drift i forbindelse med vores revision.

Det er endvidere vores vurdering, at boligorganisationens ledelse har udvist neutralitet i forbindelse med udøvelsen af væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Finansiel revision

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

Vi har ved den løbende revision desuden foretaget gennemgang af forretningsgange og interne kontroller på områderne opkrævning af administrationshonorarer, håndtering af restancer og tilgodehavender hos fraflyttere, attestation og betaling af leverandørfakturaer og lønninger. Baseret på det udførte arbejde er det vores indtryk, at boligorganisationens registreringssystemer og forretningsgange fungerer betryggende efter hensigten.

Som led i gennemgangen af fuldmagtsforhold har vi konstateret, at én person har alenefuldmagt til boligorganisationens bankkonti. Vi har gjort administrator opmærksom herpå og anbefalet, at fuldmagtsforholdene ændres, således at der etableres to-i-forening. I forbindelse med statusrevisionen er der ikke identificeret forhold, der indikerer, at der er gennemført transaktioner uden behørig dobbelt godkendelse.

Den resterende del af revisionen udføres som statusrevision.

Som udgangspunkt for regnskabsaflæggelsen er anvendt de af Albjerg revision reviderede årsregnskaber for 2024. Vi har ved revisionsopstart foretaget en primorevision efter at have indhentet dokumentation fra administrator og har ikke i den anledning bemærkninger til vores gennemgang.

I forbindelse med revisionen har vi gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets forhandlingsprotokol og påset, at truffede beslutninger i henhold til disse forhandlingsprotokoller er kommet rigtigt til udtryk i regnskaberne.

Til bekræftelse af bogføringens og regnskabernes rigtighed har vi i årets løb og ved årsafslutningen foretaget sådanne analyser, sammenligninger og afstemninger af bilagsmaterialet, registreringerne og regnskabsoplysningerne i øvrigt, som vi har fundet nødvendige.

Der er taget hensyn til indtægter og udgifter vedrørende det år, som regnskabet omfatter uanset betalings tidspunktet.

Vores indtægtskontrol har omfattet en kontrol af de indtægtsførte honorarer samt af renter, gebyrer og øvrige indtægter.

Vi har gennemgået eventuelle fordelinger af udgifter mellem afdelingerne. Fordelingerne sker oftest i forhold til en fordelingsnøgle beregnet i henhold til m² boligareal eller i henhold til antallet af lejemål/lejemålsenheder.

Vi har i overensstemmelse med god revisionsskik overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til boligorganisation og afdelinger, tilstedeværelse og forsvarlig vurdering. Vi har ligeledes påset, at alle os bekendte forpligtelser er rigtigt udtrykt i regnskabet.

Revisionsbemærkninger til årsregnskabet

Vi har foretaget analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år og budget. Vi har stikprøvevist revideret væsentlige og risikofyldte resultatposter til underliggende bilag og anden dokumentation, ligesom vi har gennemgået bilag efter statusdagen.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger, idet alle afvigelser er afklaret ved besvarelse af vores spørgsmål fra økonomiafdelingen eller alternativt bogført som efterposteringer.

Omsætning

Vi har foretaget revision af nettoomsætningen for så vidt administrationshonorarer for perioden 1. januar - 31. december 2025. Vi har gennemgået forretningsgangene og de interne kontroller på området. Vi har i perioden eftersat, at bogføring foretages på korrekte konti i finansbogholderiet.

Lovmæssige gebyrer mv. og særlige ydelser er gennemgået ved en regnskabsanalytisk revision i form af en sammenligning med opkrævninger i tidligere år og med budgettet for 2025.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Gager

Vi har foretaget en revision af gager for 2025, for hvilken vi har gennemgået forretningsgange og de interne kontroller. Vi har stikprøvevis kontrolleret, at der er overensstemmelse mellem ansættelsesaftaler og de foretagne gageberegninger, herunder at der sker korrekt behandling af pensionsaftaler og personalegoder mv. i overensstemmelse med indgåede aftaler. Vi har ligeledes eftersat, at der sker korrekt bogføring og attestation/godkendelse af gageberegninger og udbetalinger, herunder at der sker korrekte indberetninger til myndigheder.

Fordelingen af lønninger inkl. lønrelaterede udgifter i driften er i 2025 foretaget efter forskellige fordelingsnøgler. Administrator har oplyst, at fordelingen er baseret på tidligere års fordelingsprincipper. Det har imidlertid ikke været muligt at få nærmere dokumentation for grundlaget for disse fordelingsnøgler, hvorfor vi ikke fuldt ud har kunnet efterprøve fordelingsnøgler og dokumentationsgrundlag.

Vi anbefaler, at der udarbejdes et dokumenteret grundlag for fordelingsnøglerne med henblik på at sikre, at fordelingen af lønninger mellem afdelinger sker på et ensartet og sagligt grundlag, som afspejler et rimeligt ressourceforbrug.

Revisionen har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

Likvide beholdninger og langfristet gæld

Vi har indhentet engagementsforespørgsler fra de pengeinstitutter, som boligorganisationen har engagementer med, med henblik på at sikre, at alle bankindeståender og banklån er registreret i boligorganisationen og afdelingerne.

I forbindelse med revisionen har vi konstateret, at én bankkonto/kassekredit ikke fremgår af engagementsbekræftelsen. Dette kan henføres til, at afdeling 32 endnu ikke er indtrådt under DUAB's CVR-nr. og fortsat har eget CVR-nr. hos Nykredit Bank.

Vi anbefaler, at forholdet håndteres i forbindelse med den videre tilpasning, således at boligorganisationens samlede bankforhold fremadrettet fremgår af engagementsoversigten.

Revisionen har herudover ikke givet anledning til bemærkninger.

Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Til sikring af at væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb er præsenteret korrekt i årsregnskaberne, har vi foretaget en gennemgang af begivenheder efter balancedagen. Vi har foretaget en gennemgang af boligorganisationens og afdelingernes bogføring og likviditet efter balancedagen og forespurgt om forhold, som måtte være behandlet på møder, hvoraf der endnu ikke foreligger referater, samt forespurgt direktøren, om der er indtruffet begivenheder efter balancedagen, som kan påvirke årsregnskaberne.

Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskaberne for 2025, og som ikke allerede er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskaberne.

Resultat af revisionen

Vores revision har ud over det foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

Besvigelser

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser. Ledelsen har oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskaberne ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser 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 årsregnskaberne fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskaberne. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

Advokatbrev

Boligorganisationens faste advokat har oplyst, at boligorganisationen ikke er part i verserende sager, der i væsentlig grad vil kunne påvirke årsregnskabet.

Ledelsens regnskabserklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har boligorganisationens ledelse over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabet fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

4. Oplysninger til årsregnskaberne

Boligorganisationen

Årets resultat kan i hovedtal opgøres således (i tkr.):

	Realiseret
Resultat før renter/tilskud og ekstraordinære poster	136
Nettorenteindtægter	106
Ekstraordinære poster inkl. afgivne tilskud	-510
Årets resultat	-268

Afvigelserne skyldes hovedsageligt merudgifter til kontorhold samt positive afkast på værdipapirbeholdningerne.

Nettoadministrationsudgift

Nettoadministrationsudgiften har til formål at sikre, at administrationsydelserne prisfastsættes så kostægte som muligt. Bidragene skal således ved budgetteringen fastsættes, så de fuldt ud dækker boligorganisationens udgifter til administration fratrukket indtægter fra gebyrer etc.

Niveauet udgør 3.764 kr. pr. lejemålsenhed og vurderes at være på niveau med sammenlignelige mellemstore boligorganisationer.

Renteindtægter/-udgifter

Under henholdsvis renteindtægter og -udgifter er medtaget forrentningen af de administrerede boligafdelingers forvaltede midler. Forrentningen overfor administrerede enheder er for regnskabsåret 2025 sket med det fulde afkast, som er opgjort til gennemsnitlig 1,35 % p.a., hvilket må betragtes som tilfredsstillende.

Tilskud til afdelinger

I overensstemmelse med reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. er anvendt tkr. 1.276 til dækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne, tkr. 253 til dækning af tab på fraflyttere i afdelingerne og tkr. 182 som tilskud til Hjemfaldspligt i afdeling 21.

Likviditet og sikkerhed for midler i fælles forvaltning

Afdelingernes likvide midler er via mellemregningskonti overført til boligorganisationen. De samlede likvide midler er indsat på konti og depot i pengeinstitut lydende i boligorganisationens navn.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem køb af obligationer/investeringsbeviser eller oprettelse af "særlige indlån" i pengeinstitutter.

Vejledning om drift af almene boliger mv. indeholder særlige bestemmelser omkring boligorganisationers placering af likvide midler hidrørende fra afdelingernes opsparede henlæggelser. Vejledningens afsnit 12 foreskriver således, at boligorganisationen indestår for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for udlånte midler og, at midlerne kan frigøres med kort varsel.

I henhold til Landsbyggefondens praksis kan der opstilles følgende beregning til vurdering af sikkerheden i fællesforvaltningen (i tkr.):

	2023	2024	2025
Kvalificerede omsætningsaktiver.....	135.569	136.116	147.016
Kortfristet gæld (inkl. gæld til afdelinger i drift)	114.334	116.573	126.381
Overdækning	21.235	19.543	20.635

Overdækningen er faldet i 2025, hvilket skal ses i sammenhæng med tilskud til egne afdelinger fra både dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Dispositionsfond og arbejdskapital

Den samlede egenkapital i boligorganisationen har i hovedtal udviklet sig som følger (i tkr.):

Saldo pr. 1. januar 2025	21.627
Årets resultat	-268
Rentetilskrivning.....	184
Udamortiserede ydelser fra afdelinger	2.335
Pligtmæssige bidrag til egen trækningsret i Landsbyggefonden.....	44
Forsikringsrefusion	205
Tilskud vedr. Hjemfald i afdeling 21	-182
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger.....	-1.529
Saldo pr. 31. december 2025	22.416

Den disponible del af egenkapitalen, 13.046 tkr., overstiger det fastsatte minimum pr. lejemålsenhed for dispositionsfonden eller arbejdskapitalen, hvorfor der ikke skal foretages ordinære henlæggelser til dispositionsfonden fra afdelingerne.

Afdelingerne

Fokuspunkter for organisationsbestyrelsen omkring afdelingsregnskaber

Vi skal henlede organisationsbestyrelsens opmærksomhed på særligt følgende forhold omkring afdelingernes årsregnskaber, der nærmere er omtalt i det følgende:

Afdeling	Fokus
1, 7, 21, 31 og 34	Forbrug på konto 116
4, 16 34	Udvikling i lejetab
12, 13, 16, 21 og 34	Over-/Underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum
5, 6, 9, 23, 31	Manglende balance mellem indtægter og udgifter
6, 21, 23, 31 og 34	Væsentligt opsamlet underskud

Regnskabsnoter

Det er konstateret, at afdelingerne ikke har medtaget noteoplysning svarende til konto 406.9 vedrørende fordeling af henlæggelser på kort (0-3 år) og lang sigt (4-30 år), hvilket kan medføre fejl i regnskabsindberetningen.

Administrator er gjort opmærksom herpå og har oplyst, at noten fremadrettet vil blive medtaget.

Regnskabernes nøgletal

Årsregnskaberne for 2025 udviser følgende:

	<u>Antal lme</u>	<u>Huslej pr. m2</u>	<u>Årets resultat (tkr.)</u>	<u>Opsamlet resultat (tkr)</u>	<u>Egenfinansieret forbedringsarbejder (tkr.)</u>	<u>Henlæggelseskonto 401 (tkr.)</u>
Afdeling 1	42	1.312	-54	-53	104	2.553
Afdeling 2	43	1.428	21	123	83	2.837
Afdeling 3	20	1.251	45	0	0	1.436
Afdeling 4	42	1.471	56	1	323	663
Afdeling 5	96	1.271	-121	27	0	3.216
Afdeling 6	108	1.743	-141	-404	5.024	4.286
Afdeling 7	36	1.400	-8	101	358	1.404
Afdeling 8	110	1.226	190	193	0	3.905
Afdeling 9	96	1.800	-215	-33	0	6.111
Afdeling 10	40	1.209	3	-68	339	3.368
Afdeling 11	148	1.095	0	108	-67	6.880
Afdeling 12	42	1.288	209	63	322	2.064
Afdeling 13	87	1.422	106	-31	414	2.521
Afdeling 15	100	1.802	158	560	0	5.315
Afdeling 16	150	1.489	-85	-82	1.244	3.941
Afdeling 18	56	1.763	326	609	0	3.972
Afdeling 19	21	1.450	6	106	0	1.999
Afdeling 20	20	1.514	108	119	0	1.428
Afdeling 21	278	1.461	58	-357	264	12.718
Afdeling 22	86	1.338	77	146	0	4.051
Afdeling 23	56	1.329	-333	-620	0	4.001
Afdeling 25	100	1.387	-28	-136	0	3.662
Afdeling 31	101	1.456	-191	-173	31	2.744
Afdeling 32	43	1.309	-78	-57	8.293	2.103
Afdeling 34	114	1.814	59	-1.509	31.773	5.368

De opsamlede resultatkonti forventes afviklet/indtægtsført over højst 4 år (ekskl. afdeling 34) i henhold til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

Årsagen til underskuddet i afdeling 23 skyldes manglende budgettering af ydelser vedrørende driftstabslån.

Kursreguleringer af midler i fællesforvaltning

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. foreskriver, at både urealiserede og realiserede kursreguleringer af værdipapirer, positive som negative, skal henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Årsregnskabets note til konto 401 viser de akkumulerede kursreguleringer fra ændringen blev indført.

Hvis der, som følge af negative kursreguleringer, ikke er tilstrækkelige midler til stede på henlæggelseskontoen, når planlagte arbejder skal udføres, forøges henlæggelserne og mankoen afvikles via driften.

Det vil således kun være renteafkast og eventuelle udbytter fra investeringsforeningsbeviser, som i afdelingsregnskaberne skal driftsføres og derved påvirke årets nettoresultat.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelserne er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Følgende afdelinger har i indeværende år haft væsentlige budgetoverskridelse:

	<u>Forbrug</u> <u>konto 116</u> <u>(tkr.)</u>	<u>Budget</u> <u>konto 116</u> <u>(tkr.)</u>	<u>Overforbrug</u> <u>(pct)</u>
Afdeling 1	948	362	162%
Afdeling 7	456	263	73%
Afdeling 21	3.085	1.771	74%
Afdeling 31	2.268	1.505	51%
Afdeling 34	1.615	874	85%

Som det ses af ovenstående opgørelse, har der gennem perioden været betydelige underbudgetteringer.

Vi skal opfordre bestyrelsen til løbende at foretage opfølgning af de realiserede udgifter contra de budgetterede udgifter, så de fremtidige budgetter overholdes.

Afdelingernes samlede henlæggelser pr. 31. december 2025 vurderes i forhold til den forelagte drifts- og vedligeholdelsesplan at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Ejendommens anskaffelsessum

I forbindelse med årets revision har vi konstateret at følgende afdelinger har over- eller underfinansierede anskaffelsessummer

	<u>Underfinansiering af</u> <u>ejendommens an-</u> <u>skaffelsessum (tkr.)</u>	<u>Overfinansiering af</u> <u>ejendommens an-</u> <u>skaffelsessum (tkr.)</u>
Afdeling 12	21	
Afdeling 13		407
Afdeling 16		129
Afdeling 21		417
Afdeling 34	251	

Vi har gjort administrator opmærksom på de konstaterede forskelle mellem anskaffelsessummerne og den oprindelige finansiering. Administrator har oplyst, at forholdene vil blive nærmere undersøgt, og at eventuelle korrektioner vil blive indarbejdet i kommende regnskabsår.

Forbedringsarbejder

Vi har foretaget en gennemgang af samtlige afdelingers aktiverede forbedringsarbejder og sammenholdt disse med den aktuelle eksterne finansiering heraf.

I de afdelinger, hvor der er konstateret en egenfinansiering, har vi desuden kontrolleret, at der enten er afsat midler i budgetterne til afskrivning heraf eller, at der forventes eller er hjemtaget ekstern kreditfinansiering ved afslutning af igangværende renoveringsarbejder.

Driftstøttelån

Vi har gennemgået afdelingernes driftstøttelån og har ved revisionen konstateret, at der i afdeling 34 er indregnet et tilskud som lån, hvilket medfører en afvigelse mellem aktivet og passivet.

Vi har gjort administrator opmærksom på forholdet, og de har oplyst, at de vil undersøge sagen nærmere samt foretage eventuelle nødvendige korrektioner i kommende regnskabsår.

Fælles kapitalforvaltning

Afdelingernes likvide midler er indsat på fælles konti/værdipapirdepoter i pengeinstitutter. Der foretages ikke udlån imellem afdelingerne.

Formålet med at samle de likvide midler i "en pulje" er at opnå større renteindtægter gennem investering i obligationer eller oprettelse af "særlige indlån" i pengeinstitutter. Det samlede renteaflast fordeles mellem afdelingerne i forhold til deres gennemsnitlige indestående.

Vi har kontrolleret det samlede indestående til eksterne opgørelser over depot- og bankkontoudtog fra Nykredit Bank og Danske Bank. Den indbyrdes fordeling af renter, likvide midler og mellemregninger er samtidig afstemt til internt arbejdsrapport udarbejdet af administrator.

Vi har herudover ikke bemærkninger til vores gennemgang.

Lejeledighed

Boligorganisations dispositionsfond dækker tab ved lejeledighed. Nedenfor ses fordelingen af de største lejetab i afdelingerne.

<u>Lejeledighed (i tkr.)</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Afdeling 4	149	216	127	203
Afdeling 6	158	164	278	182
Afdeling 9	206	364	64	40
Afdeling 10	0	99	98	36
Afdeling 16	53	207	286	228
Afdeling 25	0	0	192	60
Afdeling 31	140	94	144	77
Afdeling 34	224	184	151	206
Øvrige afdelinger i alt	<u>278</u>	<u>271</u>	<u>363</u>	<u>244</u>
Afdelingernes tab ved lejeledighed, i alt	<u>1.208</u>	<u>1.599</u>	<u>1.705</u>	<u>1.276</u>

Lejeledigheden udgør i 2025 i alt 1.275 t.kr., hvilket er et fald i forhold til 2024. Udviklingen dækker over variationer mellem de enkelte afdelinger, hvor særligt enkelte kollegieafdelinger fortsat har et relativt højt lejetab.

Administrator har oplyst, at der arbejdes med udlejningen på tværs af afdelingerne, og at der løbende iværksættes tiltag med henblik på at reducere tomgangen.

Det er vores vurdering, at udviklingen overordnet er positiv, men at der fortsat bør være et ledelsesmæssigt fokus på at nedbringe lejeledigheden i de afdelinger, hvor tabet fortsat er væsentligt.

5. Forretningsgange og interne kontroller

I driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 5, fremhæves, at

”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.”

Begrundelsen for kravet om udarbejdelse af skriftlige forretningsgange på væsentlige driftsområder er at bidrage til henholdsvis korrekt og effektiv forvaltning, idet arbejdet med skriftlige forretningsgange kan være en lejlighed til at vurdere effektiviteten i implementerede forretningsgange. Forretningsgangenes tilrettelæggelse skal tillige sikre forebyggelse af, at der opstår fejl eller mangler, og eventuelle fejl eller mangler opdages og rettes.

Som led i vores revision af årsregnskabet for 2025 har vi stikprøvevist gennemgået og vurderet udvalgte forretningsgange implementeret i boligorganisationen og hos UBSBOLIG A/S som administrator og de heri indarbejdede interne kontroller inden for det regnskabsmæssige område.

Boligorganisationens implementerede forretningsgange og interne kontroller hviler i væsentligt omfang på anvendelse af it, der er outsourcet til UBSBOLIG A/S. I overensstemmelse med revisionsstandarderne har vi derfor indhentet en ISAE 3402-erklæring om adgange til og tilpasninger/udvikling af benyttede it-systemer

Med baggrund i vores gennemgang vurderer vi, at boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller samlet set fungerer tilfredsstillende.

Ifølge driftsbekendtgørelsens bestemmelser skal revisor vurdere, om boligorganisationens implementerede forretningsgange fremmer sparsommelighed. I den anledning kan det oplyses, at vi i forbindelse med vores revision af årsregnskabet ikke er blevet bekendt med, at dette ikke er tilfældet.

Egenkontrol

Vedrørende egenkontrol anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 3, at:

”boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet”.

Formålet med boligorganisationens egenkontrol er at synliggøre og dokumentere boligorganisationens arbejde med at fremme effektivitet og kvalitet i de leverede ydelser.

Boligorganisationens egenkontrol skal have specielt fokus på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet for derved at sikre, at boligorganisationen skaber mest mulig værdi til lejerne for de midler, boligorganisationen får stillet til rådighed.

UBSBOLIG A/S leverer som boligorganisationens administrator løbende ledelsesinformation til organisationsbestyrelsen med opdatering inden for de væsentligste forretningsområder. Boligorganisationens bestyrelse skal i den forbindelse sikre:

- At der sættes retning for hele boligorganisationen med 4-årige strategiske overordnede mål om fx reduktion af driftsudgifter, bæredygtighed mv.
- At der med udgangspunkt heri udarbejdes individuelle mål for boligorganisationen og dens afdelinger, der revurderes over en 3-årig periode
- At der løbende følges op og gennemføres de nødvendige tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder
- At der foretages løbende dokumentation af den gennemførte egenkontrol, herunder afrapporteres i beretningen til årsrapporten.

UBSBOLIG A/S varetager boligorganisationens egenkontrol som en del af det daglige arbejde.

Der er ikke udarbejdet særskilte politikker eller strategier for egenkontrollen. I stedet oplyser ledelsen, at arbejdet bygger på faste rutiner, erfaring og løbende opmærksomhed på både administrativt, økonomisk og driftsmæssig sammenhæng.

Egenkontrollen bliver løbende vendt med organisationsbestyrelsen, typisk i forbindelse med møder om regnskab, budget og drift. Her orienterer administrationen om væsentlige forhold, og bestyrelsen har mulighed for at stille spørgsmål og tage dialogen, hvor der er behov.

I praksis har egenkontrollen især fokus på:

- Økonomi og regnskab, herunder budgetopfølgning og afstemninger
- Betalinger og likviditet
- Overholdelse af gældende regler
- Opfølgning på forhold i driften, som kræver opmærksomhed
- Kvalitetssikring i forbindelse med regnskab og revision
- Almindelige hensyn til energiforbrug og vedligeholdelse
- Sociale forhold i den daglige kontakt med beboere og samarbejdspartnere

Organisationsbestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke opstillet konkrete mål og handlingsplaner for opfyldelse af disse, hvilket vi skal præcisere bør ske i indeværende regnskabsår.

6. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Revision af almene boligorganisationer er underlagt standarderne for offentlig revision (SOR), hvilket betyder, at vi skal foretage juridisk-kritisk revision (SOR 6) og forvaltningsrevision (SOR 7). Revisionen af relevante områder i henhold til SOR skal gennemføres efter en rotationsplan, således at områderne er dækket over en 5-årig periode. Områderne omfatter blandt andet følgende plantemaer:

- Gennemførelse af indkøb (SOR 6) og styring af indkøb (SOR 7)
- Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner (SOR 6)
- Gennemførelse af salg (SOR 6)
- Aktivitets- og ressourcestyring (SOR 7)
- Mål- og resultatstyring (SOR 7)

Vi har for boligorganisationen udvalgt følgende plantemaer og emner for regnskabsåret 2025:

Regnskabsår	Gennemgåede plantemaer og emner		Væsentlige kommentarer til opfølgning
	Forvaltningsrevision	Juridisk-kritisk revision	
2021	Aktivitets- og ressourcestyring	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Ingen
2022	Styring af offentlige indkøb	Gennemførelse af indkøb	Ingen
2023	Mål- og resultatstyring	Gennemførelse af salg	Ingen
2024	Styring af offentlige indkøb	Gennemførelse af indkøb	Ingen
2025	Mål- og resultatstyring	Gennemførelse af salg	Ingen

Juridisk-kritisk revision

Opfølgning på sidste års juridisk-kritiske revision

Der fremgår ingen kritiske bemærkninger eller anbefalinger i revisionsprotokollat for 2024 fra Albjerg revision.

Plantema

Vi har under juridisk-kritisk revision udvalgt plantemaet "Gennemførelse af salg".

Valg af emner

Huslejeindtægter er en væsentlig andel af de samlede indtægter og vurderes derfor at være egnet som et selvstændigt emne.

Formålet med revisionen er at opnå høj grad af sikkerhed for, at der ikke er væsentlige og ikke opdagede regelbrud i forbindelse med den opkrævede husleje, og at området administreres under gældende retsnormer.

Boligorganisationens procedurer for opkrævning af husleje varetages af UBSBOLIG A/S. Det er derfor UBSBOLIG A/S, der forestår den løbende opkrævning, bogføring og afstemning af lejeindtægter samt håndtering af eventuelle restancer. Som led i vores juridisk-kritiske revision har vi gennemgået UBSBOLIG A/S' procedurer og kontroller på området for at påse, at huslejeopkrævning sker i overensstemmelse med lovgivningen:

- Ved vores gennemgang af forretningsgange har vi konstateret, at der foreligger procedurer for håndtering af huslejeopkrævning og restancer
- Vi har kontrolleret, at huslejeopkrævning bliver foretaget på baggrund af godkendte budgetter

Konklusion på juridisk-kritisk revision

På baggrund af vores gennemgang og kontrolhandlinger er det vores vurdering, at husleje er opkrævet og indregnet i overensstemmelse med gældende lovgivning, og vi har ved vores gennemgang ikke konstateret forhold, der giver anledning til bemærkninger.

Forvaltningsrevision

Opfølgning på sidste års forvaltningsrevision

Der fremgår ingen kritiske bemærkninger eller anbefalinger i revisionsprotokollat for 2024 fra Albjerg revision.

Plantema

Vi har i årets forvaltningsrevision udvalgt plantemaet "Mål- og resultatstyring".

Valg af emner

Som emne har vi fokuseret på, hvorvidt organisationen fastsætter mål, dokumenterer resultater og anvender målopfølgning i ledelsesbeslutninger.

I forbindelse med vores forvaltningsrevision har vi konstateret:

- At der gennem budgetprocessen samt i forbindelse med bestyrelsens drøftelser fastlægges visse økonomiske overordnede mål for boligorganisationen og dens afdeling
- At der generelt sker opfølgning på disse mål gennem sammenligning mellem realiserede resultater og fastsatte budgetter, hvilket giver organisationsbestyrelsen mulighed for at forholde sig til afvigelser

I forbindelse med fastsættelse og dokumentation af konkrete driftsmål henviser vi til vores bemærkninger under afsnittet om Egenkontrol.

Konklusion på forvaltningsrevision

På baggrund af den udførte forvaltningsrevision vedrørende plantemaet "Mål- og resultatstyring" er det vores vurdering, at boligorganisationen under hensyntagen til sin begrænsede størrelse har tilrettelagt en hensigtsmæssig proces, der understøtter ledelsens mulighed for løbende at følge op på mål og resultater. Vi henviser til vores anbefaling om konkrete mål og opfølgning på handlingsplaner under afsnittet om Egenkontrol.

Vores gennemgang har derudover ikke givet anledning til bemærkninger.

6. Formalia

Ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af organisationsbestyrelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

7. Rapporteringspligter

Rapporteringspligter

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

Vi har i 2025 ikke foretaget sådanne indberetninger.

8. Revisors uafhængighedserklæring mv.

I henhold til lovgivningen og Social-, Bolig- og Ældreministeriets Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber af 7. december 2023 skal vi erklære:

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

København, den 28. maj 2026

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

Forevist på bestyrelsesmødet den 28. maj 2026