

# **Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

**- med særligt fokus på almene boligorganisationer**

**Forfatter: Winni Molbo Yde**

**Vejleder: Henrik Brørsbøl Jakobsen**

**Afleveringsdato: 7. december 2020**

## Indholdsfortegnelse

<b>Abstract</b>	<b>2</b>
<b>1. Indledning</b>	<b>4</b>
1.1 Problemformulering	4
1.2 Afgrænsning	5
1.3 Metode	6
<b>2. Undersøgelsesspørgsmål 1</b>	<b>7</b>
2.1 God offentlig revisionsskik	8
2.2 Standarderne for offentlig revision	9
2.3 God offentlig revisionsskik i almene boligorganisationer	13
2.4 Delkonklusion	14
<b>3. Undersøgelsesspørgsmål 2</b>	<b>14</b>
3.1 Boligorganisationsstruktur og opbygning	14
3.2 Standardregnskaber	16
3.3 Effektiviseringsaftale og egenkontrol i almene boligorganisationer	19
3.4 Krav til revisor	22
3.5 Delkonklusion	23
<b>4. Undersøgelsesspørgsmål 3</b>	<b>24</b>
4.1 Krav til udvælgelse af emner	24
4.2 SOR-emnerne i almene boligorganisationer	33
4.3 Øvrige betydelige emner i boligorganisationerne	41
4.4 Revisors prioritering af emner	46
4.5 Delkonklusion	49
<b>5. Undersøgelsesspørgsmål 4</b>	<b>50</b>
5.1 Revisors muligheder for rapportering	50
5.2 Revisors valg af rapportering	52
5.3 Revisors rapportering i praksis	54
5.4 Værdi for brugerne	65
5.5 Delkonklusion	66
<b>6. Konklusion</b>	<b>68</b>
<b>Kildeliste</b>	<b>71</b>
<b>Bilag 1</b>	<b>72</b>
<b>Bilag 2</b>	<b>78</b>
<b>Bilag 3</b>	<b>79</b>
<b>Bilag 4</b>	<b>83</b>
<b>Bilag 5</b>	<b>84</b>
<b>Bilag 6</b>	<b>85</b>
<b>Bilag 7</b>	<b>87</b>

## **Abstract**

Public housing organizations are audited in accordance with the standards of public-sector auditing. This means that the audit includes both financial auditing, performance auditing and compliance auditing.

The public housing organizations are subject to special legislation that requires self-inspection of their performance and compliance every year. The self-inspection reports are the foundation of the performance auditing.

This thesis addresses the question of how the auditor should complete compliance auditing and performance auditing in public housing organizations. This question is answered through descriptions of the standards of public-sector auditing and of the special legislation concerning public housing organizations. Through an analysis of the common business areas in public housing organizations, the most substantial subject matters for both performance auditing and compliance auditing are identified. In addition to this, a review of 12 selected auditor's reports will illustrate how auditors report their conclusions about performance auditing and compliance auditing in practice.

The analysis of business areas in public housing organizations shows, that the auditor of these organizations should include the following subject matters in the compliance audit:

- Purchasing
- Salary and employment
- Sales
- Payments of grants
- Rights-based refunds
- Asset management

An equivalent analysis shows that the auditor of public housing organizations should include the following subject matters in the performance audit:

- Activity- and resource management
- Management of goals and objectives
- Public purchasing management
- Governance of public grants
- Asset management

The audit of the subject matters can be executed in rotation in maximum five years, with at least one subject matter each year. The audit planning should include a rotation plan. The subject matters are to be prioritized, so the subject matters with most materiality and risk are audited first. This may conflict with the requirement of effective auditing. Effectiveness in the auditing process can be achieved by combining the auditing of the compliance subject matters with the auditing of the performance subject matters, and by combining both with the financial auditing. It can also be achieved by selecting the subject matters, that the public housing organization is focusing on in its self-inspection. When attempting to plan the order of the audits of the subject matters, the solution can be to enter into dialogue with the responsible parties and key stakeholders in the audited organization, especially if the organization has its own rotation plan for the self-inspections. It is the authors recommendation that the auditor selects as few as one subject matter per year for each type of auditing, in order to obtain effective auditing.

The conclusions from the compliance audit and the performance audit should be reported in an auditor's report. A review of 12 selected reports in this thesis shows, that in practice these reports differ significantly in both structure, scope, wording, and degree of detail. The reports often include conclusions about more than one subject matter for both the compliance audit and the performance audit. This may be the result of different interpretations of the regulations about auditing in rotation. It has also been found that full compliance with the requirements for these reports set by the standards of public-sector auditing, and by the special legislation for public housing organizations, is rarely met.

## 1. Indledning

I dette indledende kapitel vil der blive redegjort for opgavens overordnede emne. Herunder formuleres det problem, der skal gøres til genstand for nærmere undersøgelse, i de efterfølgende kapitler. I forlængelse af selve problemformuleringen vil der blive foretaget en afgrænsning af problemstillingen, samt blive redegjort for de metodiske overvejelser. Som kapitlets afslutning forklares specialets struktur, opbygning og dataanvendelse.

### 1.1 Problemformulering

Der findes ca. 560 almene boligorganisationer i Danmark (Landsbyggefonden, 2018). Almene boligorganisationer skal revideres efter "God offentlig revisionsskik" i henhold til Bekendtgørelsen om drift af almene boliger §98, stk. 2. Under dette begreb ligger kravet om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Dette skal foregå efter standarderne for offentlig revision (herefter SOR). Disse standarder er udformet med særligt henblik på juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i forbindelse med opgaver med revision af årsregnskaber for regioner, kommuner og andre større offentlige virksomheder. Ved opgaver med revision af andre regnskaber skal kravene forstås og anvendes med de tilpasninger, der følger af opgavens vilkår og øvrige omstændigheder (SOR-6, 2016, s. 2). Almene boligorganisationer er ikke offentlige virksomheder, og antages derfor at indgå under kategorien "andre regnskaber". Revisor skal således tilpasse anvendelsen af SOR 6 og SOR 7 til de vilkår og omstændigheder der er gældende for almene boligorganisationer og den lovgivning disse arbejder under. Fra ovenstående forhold fremskrives afhandlingens problemstilling. Problemformuleringen tager således udgangspunkt i følgende hovedspørgsmål:

***Hvordan bør revisor gennemføre forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision i almene boligorganisationer i henhold til standarderne for offentlig revision?***

Som led i besvarelsen af det overordnede hovedspørgsmål, nedbrydes dette til følgende fire undersøgelsesspørgsmål. Disse skal sikre, at hele problemformuleringen bliver behandlet og besvaret.

- 1. Hvad dækker begreberne forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision over, og hvordan indgår almene boligorganisationer i kravet herom?*
- 2. Hvilke særlige vilkår, lovkrav og omstændigheder er gældende for almene boligorganisationer og deres revisor?*
- 3. Hvilke emner i almene boligorganisationer, er hensigtsmæssige at inddrage i henholdsvis forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision?*
- 4. Hvordan rapporterer revisor sine konklusioner fra forvaltningsrevisionen og den juridisk-kritiske revision, og hvordan tilfører dette værdi til brugerne af rapporteringen?*

## **1.2 Afgrænsning**

Afhandlingen tager udgangspunkt i de danske standarder for offentlig revision SOR 6 og SOR 7. Disse baserer sig på de internationale standarder ISSAI 100, 300 og 400. De internationale standarder vil ikke blive behandlet eller inddraget i afhandlingen.

Der findes i alt 7 SOR-standarder. Standard 1-4 er til anvendelse for rigsrevisorer, mens SOR 5-7 retter sig mod både rigsrevisorer og godkendte revisorer. SOR 1-4 vil ikke blive anvendt eller beskrevet i denne afhandling.

Opgaven omhandler anvendelsen af SOR i forbindelse med revision af et årsregnskab. Den vil ikke inddrage aspekterne ved afgivelse af øvrige erklæringer på eksempelvis almene boligorganisationers lånindberetning, regnskabsindberetning, reguleringskontoopgørelser og byggeregnskaber.

I undersøgelsesspørgsmål 4 inddrages aktuel rapportering fra 12 udvalgte almene boligorganisationer. Der vil ikke blive udført en empirisk undersøgelse. Rapporteringen vil blive anvendt som en case-baseret undersøgelse af den aktuelle praktiske tilgang.

### 1.3 Metode

Undersøgelsesformålet med denne afhandling ligger på det eksplorative/problemidentificerende niveau. Der er således tale om en sonderende undersøgelse af det omhandlede emne. Der tages udgangspunkt i en teoretisk indgangsvinkel ved redegørelsen for de begreber, der inddrages i problemformuleringens hovedspørgsmål. Disse redegørelser (undersøgelsesspørgsmål 1 og 2) ligger på det beskrivende niveau, og skal danne fundament for det videre arbejde med emnet. Den videre behandling får en mere analyserende tilgang, der har til formål at give en kritisk vurdering og behandling af undersøgelsesspørgsmålene 3 og 4, hvilket skal danne baggrund for belysningen af problemstillingen.

Besvarelsen af spørgsmål 3 udarbejdes på baggrund af en vurdering af væsentligheden og risiko-profilen i de emner boligorganisationer arbejder med i relation til både administration, drift og regnskabsaflæggelse.

Undersøgelsesspørgsmål 4 besvares med udgangspunkt i kravene i SOR 6, SOR 7 og i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (herefter Driftsbekendtgørelsen) til revisors rapportering. Der ønskes at udarbejde en begrænset undersøgelse af revisors rapportering i praksis for udvalgte boligorganisationer for 2018 og 2019-revisionen. Dette suppleres med en kort diskussion om tilførslen af værdi for brugerne af rapporteringen.

Den valgte struktur medfører, at undersøgelsesspørgsmålene ikke bearbejdes på samme undersøgelsesniveau. Spørgsmål 1 og 2 ligger på det beskrivende, mens spørgsmål 3 og 4 ligger på det eksplorative niveau. Behandlingen skal resultere i, at det eksplorative/ problemidentificerende niveau opnås.

Det antages for denne afhandling, at læser har kendskab til de væsentligste begreber og teori inden for området revision og regnskab. De beskrivende afsnit berører derfor emnerne i det omfang, som forfatter anser som væsentligt for resten af opgaven. Der er således ikke tale om fyldestgørende redegørelser for begreberne i både teoretisk og praktisk forstand. Dette medfører, at de beskrivende afsnit ikke får samme vægtning, som de mere analyserende dele gør. Undersøgelsesspørgsmål 2 besvares ved at beskrive de gældende kendetegn og særlige omstændigheder og lovgivning, som er gældende for almene boligorganisationer. Dette gøres på et overordnet niveau, da dybdegående beskrivelser ville blive for omfangsrige.

Endvidere behandles undersøgelsesspørgsmål 4 på et overordnet niveau, der skal belyse resultatet af, og formålet med forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision. Der vil ikke blive udført en empirisk undersøgelse af rapportering for boligorganisationer, men derimod en gennemgang af revisionsprotokoller, der skal eksemplificere den aktuelle praktiske tilgang. Derfor gives dette undersøgelsesspørgsmål kun en begrænset vægt. Overordnet set betyder dette, at undersøgelsesspørgsmål 3 gives størst vægt i denne afhandling.

De data der danner grundlag for afhandlingen, er udelukkende sekundære data. Der er endvidere primært tale om kvalitative data. Der tages i overvejende grad udgangspunkt i anerkendt faglig litteratur, gældende lovgivning og revisionsstandarder samt diverse publikationer udgivet af FSR, Rigsrevisionen og Landsbyggefonden.

## **2. Undersøgelsesspørgsmål 1**

*Hvad dækker begreberne forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision over, og hvordan indgår almene boligorganisationer i kravet herom?*



## 2.1 God offentlig revisionsskik

### 2.1.1 Formål og regulering

Det er formålet med den offentlige revision, at ”*styrke tilliden til offentlige regnskaber og understøtte parlamentarisk kontrol med offentlige midler*” (Introduktion til SOR-standarderne, 2017, s. 1). Regnskabsbruger har brug for en validering af, hvorvidt de offentlige midler er forvaltet forsvarlig, idet offentlige virksomheder ikke drives med den profitorienterede tilgang som i øvrige virksomheder.

God offentlig revisionsskik er den norm og de faglige kvalitetskrav der er gældende for revisorer, som udfører revision af offentlige virksomheder.

De grundlæggende revisionsprincipper for udførelsen af revision efter god offentlig revisionsskik baseres på dansk praksis og rigsrevisorernes internationale standarder (INTOSAI). Den danske rigsrevision har gennem årene udarbejdet publikationer til de danske revisorer, baseret på de internationale standarder, til brug for fastlæggelse af retningslinjerne for offentlig revision i Danmark. Først i 2017 blev der udarbejdet egentlige standarder for udførelsen af offentlig revision (SOR). SOR er udarbejdet i et samarbejde mellem Rigsrevisionen og FSR.

### 2.1.2 Rigsrevisorlovens §3

God offentlig revisionsskik tager sit udspring i Rigsrevisorloven, der foreligger således:

*”Ved revisionen efterprøves, om regnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Endvidere foretages en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af regnskabet” (Rigsrevisorloven, 2012, §3).*

Revision efter god offentlig revisionsskik er opdelt i tre revisionstyper: finansiel revision, juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision og (SOR-5, 2016, s. 1).

De tre typer kan alle kobles op på dele af Rigsrevisorlovens §3: Den finansielle revision knytter sig til efterprøvningen af om *”regnskabet er rigtigt”*.

Juridisk-kritisk revision omhandler hvorvidt ”*de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis*”.

Og forvaltningsrevisionen dækker vurderingen af *hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, der er omfattet af regnskabet*.

Den finansielle revision knytter sig direkte til selve regnskabet. Det gør juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision ikke nødvendigvis. Her er der derimod fokus på regnskabsaflæggers overholdelse af de regelsæt denne arbejder under, samt at forvaltningen skal sikre sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

## 2.2 Standarderne for offentlig revision

SOR 5 omhandler erklæringer om den udførte offentlige revision. SOR 6 omhandler juridisk-kritisk revision, mens SOR 7 handler om forvaltningsrevision. SOR 6 og 7 er næsten identiske når det kommer til selve opbygningen af standarden, hvorfor udvalgte dele vil blive behandlet samlet i nedenstående.

Et hovedtræk for SOR 6 og 7 er, at der er tale om direkte rapporteringsopgaver, hvor revisor udvælger, undersøger og konkluderer på relevante emner.

For juridisk-kritisk revision omhandler emnerne ”*gennemførelsen af dispositioner, der har betydning for, om gældende ret efterleves*” (SOR-6, 2016, s. 1). Forhold der skal rapporteres betegnes i SOR 6 som ”regelbrud”.

Overordnet set er revisors opgave ved juridisk-kritisk revision at undersøge, hvorvidt den offentlige virksomhed overholder de regelsæt den er omfattet af. Dette gøres ved at undersøge de processer eller omstændigheder ved gennemførelsen af dispositioner, som er af betydning for, at de dispositioner der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med gældende ret (SOR-6, 2016).

For forvaltningsrevision skal emnerne have betydning for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Her betegnes, i SOR 7, forhold som skal rapporteres som ”forvaltningsmangler”. Overordnet set er revisors opgave ved forvaltningsrevision at undersøge, om den offentlige virksomhed forvalter midlerne forsvarligt, og har den passende økonomistyring til at sikre sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Dette gøres ved at undersøge de systemer, processer eller dispositioner som understøtter dette.

### 2.2.1 Fælles krav i SOR 6 og SOR 7 sammenholdt med ISA

Opbygning og krav i SOR 6 og SOR 7 er overordnet set overensstemmende. En del af kravene er overordnet set i overensstemmelse med de krav der ligger i ISA-standarderne for finansiel revision, hvilket er konstateret i en skematisk gennemgang i bilag 1. Gennemgangen er udført med det formål, at belyse de særkrav revisor står overfor ved revision efter SOR.

Til sammenfatning af skema-gennemgangen i bilag 1, kan der foretages fremhævelse af de mest markante forskelle på revision efter SOR 6 og SOR 7, i forhold til revision efter ISA-standarderne.

I SOR skal revisor opnå sikkerhed for, at der ikke er uopdagede regelbrud eller forvaltningsmangler, hvor revisor efter ISA-standarderne skal opnå sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Ved ISA-revision er det et regnskab der er genstand for revisionen i henhold til en relevant regnskabsmæssig begrebsramme, hvorimod SOR omhandler revisionen af et fastlagt emne i henhold til relevante kriterier. Der er fastlagt konkrete emner til revision i SOR 6 og 7, og revisionen af emnerne kan foretages i turnus over en flerårig periode under visse betingelser.

Der skal for revision efter SOR 6 og 7 kommunikeres skriftligt til ledelsen om de reviderede emner og kriterier, uanset om revisor har bemærkninger/kritiske bemærkninger eller ej. Der skal udformes en udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i erklæringen til regnskabet, også selvom der ikke er kritiske bemærkninger, jf. bestemmelsen herom i SOR 5.

Ved finansiel revision kan væsentlighedsniveauet fastlægges som et beløb. Ved revision efter SOR 6 og 7 er det ikke kun sagens beløbsmæssige størrelse der er afgørende. Der skal også inddrages samfundsmæssige og politiske aspekter således, at et forhold kan være væsentligt efter sagens natur og efter sagens kontekst. Dette gør at revisors vurdering af væsentlighed umiddelbart bliver mere subjektiv og u håndgribelige ved revision efter SOR.

I ISA 315 er der defineret revisionsmål til anvendelsen i den finansielle revision. Ved juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision skal revisor selv fastlægge præcise revisionsmål ved at nedbryde formålet med revisionen af emnet i delmål. Dette skal gøres med fokus på hvad der er væsentligt for de tiltænkte brugere.

SOR 6 og 7 kræver opfølgning på tidligere resultater og anbefalinger, ligesom de anbefaler at forvaltningsansvarlige modtager udkast af rapporteringen og får mulighed for at kommentere herpå. Dette vurderes at kunne sidestilles med forløbet i praksis ved finansiel revision, men dette er ikke påpeget så konkret i ISA, som det er gjort i SOR.

Det vurderes ud fra skema-gennemgangen, at kravene i SOR til henholdsvis opgavens vilkår, kommunikation, kompetencer, professionel skepsis, kvalitetsstyring, revisionsrisiko, dokumentation, revisors forståelse, risikovurdering, revisionsstrategi, revisionsplan, revisionshandling og revisionsbevis overordnet set læner sig op ad kravene i ISA, med de tilpasninger der er nødvendige, når genstanden for revisionen er et fastlagt emne i stedet for et regnskab.

Revision efter SOR 6 og 7 overlader en del flere vurderinger til revisor end ISA-revisioner gør. Revisor skal anvende sin faglige vurdering til valg og afgrænsning af emner, ligesom fastlæggelse af relevante kriterier, opstilling af mål og delmål, fastlæggelse af præcise revisionsmål og dertilhørende revisionshandling afhænger af revisors professionelle vurdering. Selvom SOR fastlægger emner til hjælp for revisor, er der stadig et stort rum for individuelle vurderinger, idet der revideres økonomistyringstiltag, gennemførelse af dispositioner, systemer og processer i stedet for regnskabsmæssige beløb. Dette kan ifølge Torben Kristensen medføre, at to ens forhold kan blive rapporteret forskelligt, afhængigt af den revisor der står for revisionen, hvilket er en problematik når revisionen skal ende ud i en erklæring med høj grad af sikkerhed (Kristensen, 2019, s. 83).

### 2.2.2 Revisionsemner i SOR

Revisor skal fastlægge emnerne for revisionen. Fastlæggelsen skal baseres på en analyse af de forskellige områder der indgår i regnskabet. Revisor skal ifølge SOR 6 og 7 udvælge de betydeligste emner ud fra en væsentlighedsbetragtning og en risikovurdering. Der er i SOR fastlagt emner, som revisor skal udforme konklusioner om, hvis opgaven vedrører revisionen af et årsregnskab, og hvis givne betingelser er opfyldt. Et krav til udvælgelse af et emne er, at det indgår i det samlede årsregnskab med et væsentligt beløb. Emnerne fra SOR 6 og SOR 7 oplistes i de efterfølgende afsnit. De vil blive relateret til almene boligorganisationer i afsnit 4.2, hvor også en analyse og vurdering af valg af emner vil blive udført.

### 2.2.3 Revisionsemner i SOR 6

SOR 6 anvendes ved juridisk-kritisk revision, hvorfor de beskrevne emner skal ses med fokus på revisors undersøgelse af, om gældende ret overholdes:

- Gennemførelse af indkøb
- Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner
- Gennemførelse af salg
- Myndighedernes gebyropkrævning
- Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.
- Rettighedsbestemte overførsler

(SOR-6, 2016, pkt. 6)

#### 2.2.4 Revisionsemner i SOR 7

SOR 7 anvendes ved forvaltningsrevision, hvorfor de beskrevne emner skal ses med fokus på revisor undersøgelse af, om kundens systemer og processer har betydning for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt en fornuftig økonomistyring.

- Aktivitets- og resursestyring
- Mål og resultatstyring
- Styring af offentlige indkøb
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter
- Styring af offentlige tilskudsordninger

(SOR-7, 2016, pkt. 6)

### 2.3 God offentlig revisionsskik i almene boligorganisationer

Der er krav om god offentlig revisionsskik ved revision af årsregnskaber for regioner, kommuner og andre større offentlige virksomheder. De almene boligorganisationer passer ikke umiddelbart ind i disse kategorier, men på trods af dette, er der krav om god offentlig revisionsskik efter bestemmelsen herom i Driftsbekendtgørelsen. Årsagen hertil vurderes at ligge i det forhold, at almene boligorganisationer modtager offentlig støtte. Herudover kan et almennyttigt islæt tillægges via organisationernes formål: ”*Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov derfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold*” (Almenboligloven, 2019, §5b).

## 2.4 Delkonklusion

Offentlige virksomheder skal revideres efter God Offentlig Revisionskik, som udspringer af Rigsrevisorlovens §3. Ved revision efter God Offentlig Revisionskik, skal der udføres tre typer af revision værende finansiell revision, juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Juridisk-kritisk revision skal udføres efter SOR 6, og formålet er at påse, hvorvidt gældende ret efterleves. Forvaltningsrevision udføres efter SOR 7, og formålet er at undersøge hvorvidt midlerne forvaltes forsvarligt under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Elementerne i revision efter SOR 6 og 7 ligner overordnet revision efter ISA-standarderne, men hovedforskellen er, at genstanden for revisionen er et fastlagt emne i henhold til relevante kriterier, hvorimod der ved ISA-revision er tale om revisionen af et regnskab i henhold til en relevant regnskabsmæssig begrebsramme. Der er fastlagt konkrete emner til revision i SOR 6 og 7, og revisionen af emnerne kan foretages i turnus over en flerårig periode, hvorfor revisor skal gennemføre en emneudvælgelse.

Almene boligorganisationer skal i henhold til Driftsbekendtgørelsen revideres efter god offentlig revisionskik, idet de modtager offentlig støtte og har et almennyttigt islæt.

## 3. Undersøgelsesspørgsmål 2

*Hvilke særlige vilkår, lovkrav og omstændigheder er gældende for almene boligorganisationer og deres revisor?*

### 3.1 Boligorganisationsstruktur og opbygning

#### 3.1.1 Almennyttig lovgivning og myndigheder

De danske almene boligorganisationer er primært underlagt to hovedlove: Lov om almene boliger m.v. og Lov om leje af almene boliger. Herudover gælder også flere bekendtgørelser og vejledninger, hvor den primære er Driftsbekendtgørelsen.

De almene boligorganisationer er underlagt kommunalt tilsyn, og kommunalbestyrelsen skal godkende boligorganisationernes nybyggeri samt hjemtagning af lån. Desuden skal Ministeriet godkende eventuelle salg af ejendomme samt nedrivninger. Boligorganisationerne er p.t. underlagt Transport- og Boligministeriet.

Til sidst kan nævnes, at Landsbyggefonden tilser boligorganisationernes regnskabsaflægning, og administrerer tilskuds- og støttesager m.m.

### **3.1.2 Opbygning, ledelse og beboerdemokrati**

Den øverste myndighed i en almen boligorganisation er enten en generalforsamling eller et repræsentantskab (Almenboligloven, 2019, §10).

Organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for ledelse og drift af boligorganisationen, herunder regnskabsafleggelse. Denne ansætter den daglige ledelse som har ansvaret for administrationen.

Under selve boligorganisationen tilknyttes de enkelte afdelinger. Der kan være helt ned til én afdeling i en organisation, ligesom der kan findes over 100 afdelinger i den enkelte organisation. Afdelingsbestyrelsens primære funktion er at sørge for, at afdelingsmødets beslutninger føres ud i livet, ligesom den er bindeled mellem afdeling og boligorganisation (Hansen & Meden, 2019). Afdelingsmødet har kompetence til at godkende forhold der direkte påvirker boforholdene i afdelingen, herunder godkendelse af budget, hvilket er afgørende for huslejeniveauet (KAB, 2016, s. 81).



### 3.1.3 Enhederne i organisationen

Boligorganisationen er en selvstændig juridisk enhed som inkluderer afdelingerne. Både administrationspersonale og driftspersonale er ansat i boligorganisationen. Boligorganisationen er derimod en økonomisk enhed som ikke inkluderer afdelingerne. Dette betyder, at hver enkelt afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, som er uafhængig af både boligorganisationen og de øvrige afdelinger (KAB, 2016, s. 90). Der aflægges årsregnskab for boligorganisationen og for hver enkelt afdeling. Den enkelte afdeling hæfter selvstændigt, f.eks. er ejendommene tilskødet den enkelte afdeling og ikke selve boligorganisationen. Organisationsbestyrelsen har det juridiske og økonomiske ansvar for både boligorganisationen og alle afdelingerne, da den enkelte afdeling ikke er en selvstændig juridisk enhed.

## 3.2 Standardregnskaber

### 3.2.1 Overordnet om regnskaberne

Boligorganisationen og de enkelte afdelinger skal opstille regnskaberne efter en standardkontoplan (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §72). Der er endvidere krav om udfyldelse af et standardspørgeskema, der ligesom regnskaberne skal påtegnes af revisor.

Principperne i årsregnskabsloven er gældende for almene boligorganisationer, medmindre reglerne i særlovgivningen fraviger disse (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §75).

### 3.2.2 Særtegn ved regnskaberne

Regnskaberne opstilles som før nævnt efter en fast standardkontoplan. Dette betyder, at regnskaberne i landets boligorganisationer opstilles ens, og dermed bliver yderst sammenlignelige. Den faste kontoplan medfører også, at regnskaberne for en boligorganisations underliggende afdelinger kan sammenlignes, afstemmes og analyseres på tværs helt ned på kontoniveau.

Der anvendes en regnskabsmodel, hvor resultatopgørelsen er opstillet i kontoform, hvilket er atypisk i forhold til øvrige virksomheder, da beretningsformen ellers er den mest velkendte.

### 3.2.3 Særlovgivning

Den særlovgivning som boligorganisationerne er omfattet af, har stor betydning for administrationen og regnskabsaflæggelsen. Dette vil ikke blive beskrevet detaljeret, men eksempler herpå afgives i nedenstående:

- Egenkapitalen i boligorganisationen består primært af dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Specifikke regelsæt er opstillet om regnskabsmæssige behandling og anvendelsen af midlerne
- Egenkapitalen i afdelingerne består af henlæggelser og opsamlet resultat
- Ved udamortisering af prioritetslån nedsættes lejen ikke, men besparelsen overføres med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til Landsbyggefonden
- Der er særlige regler for kapitalforvaltning, placering af midler og forrentning
- Der er særlige regler om beboerindskud og deposita
- Der er krav om tre typer henlæggelser og særlige regler om anvendelsen heraf, inklusive udarbejdelse af vedligeholdelsesplan
- Krav om kosttægte administrationsbidrag og balanceleje medfører, at budgetlægning bliver en betydningsfuld aktivitet. Resultater og underfinansieringer skal budgetteres afviklet efter særlige regler
- Særlige regler gælder for sammensætning af finansiering. Afdrag udgiftsføres, og modposteres som en afskrivning, på det aktiv lånet har finansieret.

(Driftsbekendtgørelsen, 2018)

### 3.2.4 Krav til årsberetningen

Der er i forbindelse med de almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse krav om afgivelse af en årsberetning. Kravene til denne årsberetning er oplistet i driftsbekendtgørelsens §73 og udgør følgende:

- Redegørelse for økonomisk udvikling
- Særlige økonomiske problemstillinger, og de foranstaltninger der påtænkes iværksat til imødegåelse heraf
- Den udøvede økonomistyring
- Den gennemførte egenkontrol, herunder de omfattede forretningsområder, undersøgelser og foranstaltninger
- De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter
- Forhold som revisor måtte have påtalt.

(Driftsbekendtgørelsen, 2018)

Årsberetningen kan således anvendes som grundlag for revisors forvaltningsrevision, da den bør omhandle de områder og aspekter, som revisor netop skal behandle og undersøge. Hvis alle de ovenstående krav overholdes, vil der foreligge en omfattende rapportering for forvaltningsområdet.

### 3.2.5 Revisors behandling af årsberetningen

Revisor skal udtale sig om ledelsesberetningen i revisionspåtegningen (Erklæringsbekendtgørelsen, 2017, §5 stk. 1 nr. 7). Dette betyder, at revisor ikke skal foretage decideret revision af ledelsesberetningen. Revisor skal derimod læse beretningen og forholde sig til, om denne er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller om den synes at indeholde væsentlig fejlinformation (Paradigme 3, 2016). Det fremgår herudover af samme paradigme, at revisor skal overveje, om beretningen indeholder de krævede oplysninger i henholdt til de regler, som regnskabet er underlagt. Revisor skal således aktivt forholde sig til, hvorvidt de ovenfor oplyste krav til årsberetningen er overholdt, og om de oplyste punkter er medtaget. Disse handlinger vil falde naturligt at udføre i forbindelse med forvaltningsrevisionen, da årsberetningen udgør grundlaget for både juridisk-kritisk revision, forvaltningsrevision og revisors udtalelse om ledelsesberetningen. På dette punkt kan det siges, at der sker et overlap i revisionsprocessen, da årsberetningen er grundlag for disse forskellige elementer i processen.

### 3.3 Effektiviseringsaftale og egenkontrol i almene boligorganisationer

Der kom øget fokus på effektiviteten i de almene boligorganisationer, da der i 2016 blev indgået en aftale mellem regeringen, Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening om effektivisering af den almene sektor. Aftalen omhandlede besparelser frem mod 2020 på mia. kr. 1,5 svarende til 8,15% (Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen, 2016). Besparelsen skulle opnås samlet for alle boligorganisationer med huslejereduktion som formål. Samtidig blev der indsat yderligere bestemmelser i Almenboligloven og Driftsbekendtgørelsen.

I den gældende lovgivning er kravet om egenkontrol i boligorganisationerne anført direkte i Almenboligloven som lyder: ”*Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet*” (Almenboligloven, 2019, §6a). I Driftsbekendtgørelsens §13 bliver kravene beskrevet nærmere og ansvaret for egenkontrollen placeres direkte ved organisationsbestyrelsen:

- Bestyrelsen skal påse, at der udøves god økonomistyring og egenkontrol
- Bestyrelsen skal sikre, at der gennemføres løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet
- Bestyrelsen skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder
- Bestyrelsen skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode.

(Driftsbekendtgørelsen, 2018, § 13)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen udgav i 2018 vejledningen ”Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer”. Denne fastlægger som udgangspunkt den proces der bør gennemføres som fast årlig aktivitet i en cyklisk fremgang som illustreret i bilag 2.

Ledelsesforankringen baseres på bestyrelsens overordnede ansvar for arbejdet med egenkontrollen, men inddrager i det konkrete arbejde også den daglige administrative ledelse. Ledelsen skal planlægge processen, fastlægge en årlig plan for udførelsen samt sikre at alle væsentlige forretningsområder gennemgås over en årrække. Det er ligeledes ledelsens ansvar at prioritere områderne efter væsentlighed og risiko, og desuden fastlægge politikker og igangsætte udviklingsarbejder.

Analyser og effektiviseringstiltag skal udføres på baggrund af den af ledelsen udarbejdede plan for egenkontrollen. Analyse- og udviklingsmetoder afhænger af det udvalgte forretningsområde.

Der er opstillet krav om dokumentation for hele processen (Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer, 2018, s. 8). Dokumentation om de udførte analyser, undersøgelser og målinger samt resultaterne af effektiviseringstiltag, skal danne grundlag for organisationens eget videre arbejde med egenkontrollen. Der er desuden konkrete krav om rapportering, som primært skal ske via årsberetningen. Denne danner grundlag for revisors forvaltningsrevision, og er sammen med det øvrige regnskabsmateriale en del af dokumentationspakken til det kommunale tilsyn.

Samlet set stiller vejledningen konkrete krav til ledelsen samt krav om rapporteringen. Men med hensyn til den selve udførelse af arbejdet med egenkontrol, får boligorganisationerne vide rammer til metodevalg m.v. Dette betyder at der kan ske tilpasninger til den enkelte boligorganisations forhold, der skaber en mere fleksibel og meningsfuld tilgang til arbejdet, så den i højere grad kan opfylde sit formål. Boligorganisationernes væsentligheds- og risikoanalyser vil ofte give forskellige udfald, og egenkontrolindsatsen kan skræddersys til den enkelte administration og forvaltning. Her skal det understreges, at der i flere rapporter og vejledninger påpeges, at arbejdet med egenkontrol kan tilpasses organisationens størrelse. Der er således større forventninger til omfanget af egenkontrollen for store boligorganisationer, end der er til de mindre administrative enheder. I kontrast til de positive elementer i de vide rammer for egenkontrollen kan det overvejes, om der kan opstå usikkerhed og u håndgribelighed fra boligorganisationernes side, når kravene til udførelsen ikke er konkrete, herunder tvivl om omfanget af arbejdet og tendenser til minimumsindsats. Når der ikke foreligger krav om omfanget af det dokumenterede og rapporterede arbejde, giver det større spillerum til at skrue ned for indsatsen for at spare på resurserne ved udførelsen. Det gør det også sværere for revisor at vurdere om egenkontrollen er tilstrækkelig. Omvendt kan det være svært for

lovgiver at fastsætte konkrete krav, når de skal svinge i henhold til organisationens størrelse og kompleksitet.

### 3.3.1 Brugere af egenkontrol og forvaltningsrevision

Som det beskrives i ovenstående, skal de almene boligorganisationer rapportere om egenkontrollen i årsberetningen (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §73). Dette betyder, at denne rapportering bliver en del af selve regnskabsmaterialet. Regnskabsbruger bliver dermed også bruger af resultaterne fra egenkontrollen. Driftsbekendtgørelsens § 73 stiller også krav om, at der i årsberetningen oplyses om forhold, som revisor måtte have påtalt. Revisors eventuelle påtaler om forvaltningsrevisionen bliver således en del af regnskabsmaterialet.

Der er flere grupper som kan anses som bruger af regnskaber og forvaltningsrevision. Som udgangspunkt er brugeren af egenkontrol og forvaltningsrevision boligorganisationen selv. Herudover er en primær bruger uden tvivl det kommunale tilsyn. Her bruges materialet som oplysningsgrundlag til vurdering af organisationens og afdelingernes tilstand samt administrationens forvaltning. Der indhentes årligt en styringsrapport fra organisationerne. Denne rapport danner grundlag for et årligt styringsdialogmøde mellem den daglige ledelse og tilsynet. Enhver kritisk bemærkning fra revisor i revisionsprotokollen vil normalt blive behandlet på dette møde.

Landsbyggefonden er tillige bruger af regnskaber og forvaltningsrevision. Fonden har adgang til samme oplysninger som det kommunale tilsyn, og det er Landsbyggefonden der står for indsamling af regnskabstal og stamdata om de almene boligorganisationer. Landsbyggefonden udvælger hvert år et antal boligorganisationsregnskaber til gennemgang og vejledning, hvor revisionsprotokollen også gennemgås for bemærkninger.

Offentligheden er i sig selv bruger af materialet fra boligorganisationen og dennes revisor, men i praksis antages det hovedsageligt, at være beboere og øvrige medlemmer, der har særlig interesse for forvaltning og resultater vedrørende boligorganisationerne. Beboerdemokratiets parter er således en del af brugerkredsen. Den enkelte beboer vil ofte primært have interesse for egen afdeling og dennes drift og resultater. Organisationsbestyrelsen og eventuelt afdelingsbestyrelser vil have særlig interesse for boligorganisationens regnskab og forvaltning.

En anden interesseret part for boligorganisationernes forvaltning og resultater kan være andre boligorganisationer. Der vil ligge en naturlig interesse i at sammenligne sig, organisationerne imellem, eksempelvis via benchmarking.

### **3.4 Krav til revisor**

#### **3.4.1 Krav til revisionen i driftsbekendtgørelsen**

Driftsbekendtgørelsens kapitel 19 beskriver de overordnede krav angående revisionen af almene boligorganisationer. Heri angives kravet om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, idet revisionen skal være i overensstemmelse med god offentlig revisionskik.

#### **3.4.2 Krav i revisionsinstruksen**

Revisionsinstruksen i Driftsbekendtgørelsens bilag 4 giver en detaljeret beskrivelse af kravene til både revisionen og til indholdet i revisionsprotokollen.

I revisionsinstruksen nævnes igen revision efter god offentlig revisionskik (Driftsbekendtgørelsen, 2018, bilag 4, § 2 stk. 1), men her tilføjes desuden, at dette præciseres i SOR.

Herefter gentages kravet om forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision med nærmere beskrivelser heraf. Der forklares, at denne revision skal udføres på baggrund af boligorganisationens rapportering og gennemførte egenkontrol. Revisor skal undersøge om organisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, og der kræves en gennemgang af den implementerede økonomistyring og egenkontrol, som metodisk skal fremme effektivitet og kvalitet (Driftsbekendtgørelsen, 2018, bilag 4, stk. 4).

I instruksens §7 er anført krav om revisionspåtegning og revisionsprotokol. Det skal fremgå i påtegningen, at der er revideret i overensstemmelse med SOR og revisionsinstruksen.

Revisionsinstruksen angiver hvad revisionsprotokollen bør indeholde, hvilket kan skitseres som følgende:

- Hvilke revisionsarbejder der er udført og resultatet heraf
- Væsentlig usikkerhed, fejl eller mangler vedrørende organisationens bogholderi eller interne kontrol
- Rapportering om boligorganisationens forretningsgange samt vurdering af økonomistyring og egenkontrol.
- Redegørelse for den udførte forvaltningsrevision, specielt om undersøgelse, vurdering og konklusioner vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt om dispositioner uden for boligorganisationens formål
- Revisors opfyldelse af habilitetsbestemmelserne, hvorvidt revisor har modtaget de anmodede oplysninger samt hvorvidt revisionen har givet anledning til bemærkninger om statslige og kommunale midler  
(Driftsbekendtgørelsen, 2018, bilag 4)

### 3.5 Delkonklusion

De almene boligorganisationer er underlagt særlovgivning, som primært omfatter Almenboligloven, Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen. Organisationerne består af boligorganisationen og de underliggende afdelinger, som er selvstændige økonomiske enheder, men ikke selvstændige juridiske enheder. Ansvar og beslutninger ligger i et beboerdemokratisk system, som indeholder afdelingsmøder, afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet/generalforsamlingen.

Særlovgivningen medfører, at der på flere områder for regnskabet, gælder andre bestemmelser end Årsregnskabslovens bestemmelser. Regnskaberne skal aflægges efter en standardkontoplan.

Boligorganisationerne er underlagt krav om udførelse og rapportering af egenkontrol, og ansvaret herfor er placeret ved organisationsbestyrelsen. Der er konkrete krav til organisationernes dokumentation og rapportering om egenkontrollen, men derimod vide rammer til metodevalg og omfang for det udførte egenkontrolarbejde.



De primære brugere af egenkontrollen og revisors forvaltningsrevision er boligorganisationen selv samt det kommunale tilsyn. Herudover er relevante brugere Landsbyggefonden, beboerdemokratiet, beboerne og andre almene boligorganisationer.

Der er for boligorganisationerne krav om en årsberetning i regnskabet, som skal indeholde rapportering om den gennemførte egenkontrol. Revisor skal i sin revisionspåtegning udtale sig om denne beretning, ligesom årsberetningen skal indeholde forhold revisor måtte have påtalt.

Der er i henhold til Driftsbekendtgørelsen krav om, at revisor udarbejder en revisionsprotokol. Der er specifikke krav hertil om rapportering angående vurdering af økonomistyring og egenkontrol, samt den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision.

## **4. Undersøgelsesspørgsmål 3**

*Hvilke emner i almene boligorganisationer er hensigtsmæssige at inddrage i henholdsvis forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision?*

### **4.1 Krav til udvælgelse af emner**

SOR benævner flere krav til udvælgelsen af revisionsemner ved juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Samtidig giver standarderne tilladelse til, at de ”forstås og anvendes med de tilpasninger, der følger af opgavens vilkår og øvrige omstændigheder” (SOR-6, 2016, s. 2). Dette betyder, at kravene og udvælgelsen kan tilpasses til forholdene for revision af almene boligorganisationer. I nedenstående vil de overordnede krav blive beskrevet, hvorefter SOR-emnerne refereres til relevante emner i boligorganisationerne.

#### 4.1.1 Krav om betydelighed

I SOR 6 og 7 angives, at *"revisor skal udforme konklusioner om de betydeligste emner"* (SOR-6, 2016, pkt. 5). For at kunne gøre dette har revisor brug for en definition eller målestok for begrebet "betydelig". Det påpeges i punkt 5, at de betydelige emner skal fastslås ved at identificere de områder i regnskabet, som kan påvirke resultat, den finansielle stilling eller andre økonomiske størrelser med et væsentligt beløb. Således inddrages også væsentlighedsbegrebet i betragtningen. I SOR angives i definitionen af væsentlighed, at et forhold både kan være væsentligt efter beløbsstørrelse, efter sagens natur og efter sagens kontekst (SOR-6, 2016, s. 20). Det afgørende er, ifølge definitionen, hvorvidt viden om forholdet sandsynligvis vil kunne påvirke de tiltænkte brugeres beslutninger. I standardernes punkt 24 om væsentlighed angives, *"at ikke kun finansielle, men også samfundsmæssige og politiske aspekter på de relevante områder bør overvejes med det formål, at revisionsindsatsen tilfører så meget merværdi som muligt"* (SOR-7, 2016, pkt. 24). Her må det antages, at denne merværdi igen skal ansues ud fra brugerens synsvinkel. Overordnet set er væsentlighedsbegrebet udvidet ved juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i forhold til finansiell revision. Det er stadig betydningen for bruger der er afgørende, men der skal inddrages flere facetter i revisors overvejelser, da væsentlighed her ikke kun er afgjort af beløbsstørrelse.

Når de væsentligste områder er identificerede, skal revisor efterfølgende definere de systemer, processer eller dispositioner, der er væsentlige for regnskabet som helhed, eller er afgørende for, om forvaltningen kan leve op til almindelige principper for god offentlig økonomistyring og forvaltning. Hermed skal revisor kunne afgøre betydeligheden af disse systemer og dispositioner, hvilket beskrives forskelligt i henholdsvis SOR 6 og SOR 7:

Juridisk-kritisk revision:

*"De betydeligste emner er de konkrete processer eller omstændigheder ved gennemførelsen af dispositioner af den pågældende type, der har størst betydning for, om dispositionerne er i overensstemmelse med dette retsgrundlag"* (SOR-6, 2016, pkt. 5).

Forvaltningsrevision:

*”De betydeligste emner er de identificerede systemer og processer, der efter revisors vurdering har den største betydning for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet med hensyn til størrelsen af de økonomiske tab, som potentielt vil kunne opstå som følge af eventuelle forvaltningssvagheder” (SOR-7, 2016, pkt. 5).*

Udvælgelsen af emner sætter således store krav til revisors vurderingsproces. Der skal ske en væsentlighedsvurdering af områder, baseret på flere faktorer end revisor normalt skal forholde sig til. Revisor skal kunne nedbryde områderne i systemer og dispositionsgrundlag samt vurdere betydeligheden af disse. Dette skal ske efter kendskab til retsgrundlaget, ligesom revisor også skal kunne vurdere potentielle økonomiske tab ved forvaltningsmangler. Alt andet lige må denne proces kræve, at revisor har en specialistviden om præcis de præmisser, almindelige principper, og det lovgrundlag som kunden arbejder under.

#### **4.1.2 Krav om egnethed**

I SOR 6 og SOR 7 opstilles endnu et krav for udvælgelsen af emner. Disse skal være *”tilstrækkeligt betydelige og egnede for gennemførelse af en juridisk-kritisk-/forvaltningsrevision.”* (SOR-6, 2016, pkt. 9). Kravet om betydelighed er beskrevet i ovenstående, men der findes ingen yderligere definitioner tilknyttet til kravet om egnethed. Så hvornår er et emne uegnet til henholdsvis juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision?

Der skal kunne opstilles egnede kriterier for at kunne gennemføre revisionen. Disse egnede kriterier er den begrebsramme, som revisor skal revidere op i mod, ligesom den regnskabsmæssige begrebsramme er ved finansiel revision. Ved SOR 6 vil kriterierne ofte omhandle lovhjemmel, regulering, politikker o.l., mens kriterierne ved SOR 7 vil knytte sig til opnåelsen af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Hvis der for et emne ikke kan opstilles egnede kriterier, har revisor ikke noget at revidere op i mod. Et sådant emne vil således ikke være egnet for gennemførelse af revisionen. Opstillingen af egnede kriterier vurderes igen at kræve specialistviden fra revisors side.

Ifølge SOR 6 og 7 er et revisionsemne enten et system, en proces eller en disposition. Hvis et emne ikke kan brydes ned til disse underbegreber, kan det ikke blive undersøgt af revisor som en del af revisionen. Emner der ikke indeholder systemer, processer eller dispositioner vurderes derfor tillige at være uegnede for gennemførelsen af revisionen.

#### **4.1.3 Krav om oplyste emner**

Når revisionsopgaven er revision af et årsregnskab, kræver SOR 6 og 7, at revisor særligt udformer konklusioner om emner der på forhånd er fastlagt i standarden, hvis de angivne betingelser er opfyldt (SOR-7, 2016, pkt. 6). Kravet er gældende for boligorganisationernes revision af årsregnskabet. Det er derimod ikke gældende, for revisionen af byggeregnskaber, spørgeskemaet eller diverse indberetninger.

Betingelserne til inddragelsen af de på forhånd fastlagte emner er primært, at det er et område, der indgår i det samlede årsregnskab med væsentlige beløb.

Listen over emner i SOR 6 og 7 er ikke udtømmende for enhver offentlig virksomhed, men indeholder fokusområder, der ofte vil være betydelige for den juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision. Revisors egen vurdering af betydelige emner er stadig gældende, hvorfor revisor godt kan fastlægge og udvælge emner, der ikke er angivet på forhånd i standarderne. Standardernes opstilling af emner sikrer, at revisor overvejer væsentligheden af de emner der normalt vil være betydelige, og inddrager dem i revisionen, hvis det er relevant for den enkelte kundes forhold.

#### **4.1.4 Emner revisor bliver opmærksom på**

I SOR 6 og SOR 7 punkt 8 anføres, at revisionen skal omfatte emner, hvor revisor i løbet af opgaven bliver opmærksom på konkrete indikationer på manglende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, samt indikationer på risiko for regelbrud. Disse emner kan ikke på forhånd fastlægges i planlægningen, da de som beskrevet, først opdages i løbet af revisionsindsatsen. Revisor kan møde disse indikationer i forbindelse med den finansielle revision, ved revision i forbindelse med afgivelse af andre erklæringer, eller i forbindelse med forvaltningsrevisionen eller den juridisk-kritiske revision af andre allerede fastlagte emner. Kravet sikrer, at revisor ikke udelader relevante emner udelukkende fordi de ikke er planlagt gennemgået. Herudover skal det sikres, at områder hvor der netop findes regelbrud eller forvaltningsmangler, bliver undersøgt og rapporteret, så snart revisor opdager forholdet, uanset om det var planlagt eller ej.

#### 4.1.5 Krav om effektiv revisionsindsats

I SOR 6 og SOR 7 punkt 9 angives at, et parameter i fastlæggelsen af revisionsemnerne, endvidere er sikringen af en effektiv revisionsindsats. Der er også krav om effektivitet i revisionen i ISA 200, men i SOR 6 og 7 er kravet direkte knyttet op til fastlæggelsen af emner. Denne effektivitet kan sikres eller øges på forskellige måder, hvor flere muligheder herfor, foreslås direkte i SOR eller i vejledningen hertil.

##### 4.1.5.1 Revision i turnus

SOR giver revisor mulighed for at effektivisere revisionsindsatsen ved at anvende en turnusordning: *”Hvis revisionsopgaven er flerårig, dvs. omfatter erklæringer om de årlige regnskaber for en række år, kan revisor for at opnå en effektiv revisionsindsats vælge at undersøge forskellige områder og emner i de enkelte år”* (SOR-6, 2016, pkt. 10). Alle relevante emner skal dog være gennemgået i løbet af 5 år. Denne bestemmelse betyder, at revisor kan strække revisionen ud over flere år, og ikke skal gennemgå alle relevante emner hvert år. Hvis der for en kunde er fastlagt 5 eller færre betydelige emner, kan revisor nøjes med at gennemgå ét emne hvert år. Hvis der derimod er flere end 5 emner til gennemgang, bliver det nødvendigt at gennemgå flere emner pr. år, men stadig ikke alle emner samme år.

Betingelsen for, at denne turnusrevision kan anvendes er, at opgaveperioden strækker sig over en årrække. I standarderne defineres opgaveperioden som revisionsaftalens løbetid det vil sige perioden, *fra aftalen træder i kraft, til erklæringen om regnskabet for det sidste af de omfattede regnskabsår er endeligt afgivet* (SOR-6, 2016, s. 17). Når revisor skal vurdere om turnusrevision kan anvendes, skal der således tages udgangspunkt i revisionsaftalen. Problemet er her, at der ikke nødvendigvis i aftalen er fastlagt et sluttidspunkt. Aftalen kan løbe indtil andet aftales, men revisor ved dermed ikke hvornår aftalen ophører. Omvendt vil der ofte, hvis aftalen via kontrakt er fastlagt med et udløbstidspunkt, være en mulighed for opsigelse af kontrakten for opdragsgiver inden kontraktudløb. Så heller ikke her kan revisor være sikker på hvor lang opgaveperioden er. I almene boligorganisationer vælges revisor årligt på generalforsamlingen eller repræsentantskabsmødet. Men i praksis kontraherer organisationen ofte med samme revisor over en årrække, idet valget ved øverste myndighed mere er en formel omstændighed. Overordnet set, er der således i de fleste scenarier usikkerhed om opgaveperiodens varighed. Ved denne usikkerhed må revisor planlægge ud fra sine forventninger. Hvis der ikke er indikationer på eller bestemmelser om, at samarbejdet vil

ophøre, vil revisor normalt antage, at han angående revision af årsregnskabet, skal varetage opgaven over en årrække. Baseret herpå kan revisor gennemgå emnerne over en årrække. Torben Kristensen påpeger, ”at det ikke giver mening, at fordi revisor er valgt for et år, så skal alle emner gennemgås hvert år, mens dette ikke er tilfældet, hvis revisor vælges for en årrække” (Kristensen, 2019, s. 104).

Det vurderes således overordnet, at revisor for en almen boligorganisation, hvis der ikke er forhold der tyder på ophør af revisionsaftalen eller ophør af genvalg, for revision af årsregnskaberne, kan anvende turnusrevision med rotation af emner, når der udføres juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Revisor bør i denne forbindelse i sin dokumentation anføre i planlægningen, at opgaveperioden forventes at løbe over en årrække.

#### **4.1.5.2 Samlet revision for SOR 6 og SOR 7**

Vejledningen til SOR angiver, at de juridisk-kritiske revisionsundersøgelser med fordel kan udføres i sammenhæng med forvaltningsrevisionen (Vejledning til SOR-6 og SOR-7, 2017, s. 17). Det vil effektivisere revisionsindsatsen, at de to revisionstyper ikke skal udføres separat. Når et område undersøges, kan det, hvis det er muligt, undersøges for både overholdelse af regler og principper for området, hvorefter områdets systemer for sikring af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet undersøges. Torben Kristensen pointerer, at det er både hensigtsmæssigt, men også *sædvanligt* at kombinere de to revisionstyper (Kristensen, 2019, s. 67).

De emner der er foruddefineret i SOR, dækker for flere emner, elementer af samme område. Revisor kan i sin planlægning koble emner fra de samme områder, så de kan undersøges på samme tid. I nedenstående er dette eksemplificeret i en skematisk opstilling af de foruddefinerede emner:

**Figur 1 - Sammenkobling af SOR-emner**

SOR 6	SOR 7
Gennemførelse af indkøb	Styring af offentlige indkøb
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Aktivitets- og resursestyring
Gennemførelse af salg	
Myndigheders gebyropkrævning	
Afgørelser om tildeling af tilskud	Styring af offentlige tilskudsordninger
Rettighedsbestemte overførsler	
	Mål- og resultatstyring
	Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

*Kilde: (SOR-6, 2016; SOR-7, 2016) og egen tilvirkning.*

For både SOR 6 og SOR 7 er der emner der vedrører indkøb og tilskud. Det vil være naturligt for revisor af hensyn til effektiviteten at forsøge at planlægge revisionen af disse emner i samme år.

Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner kan kobles sammen med revisionen af aktivitets- og resursestyring, da en stor del af resurserne i offentlige virksomheder ofte er medarbejdere, hvorfor resurseanvendelsen til dels består af løn.

Denne kobling af emnerne mellem SOR 6 og SOR 7 skal selvfølgelig først ske efter revisors vurdering og udvælgelse af emner. Der er ikke grund til at koble et emne fra SOR 6 sammen med et emne fra SOR 7, hvis sidstnævnte er ubetydeligt. I de fleste tilfælde må det dog antages, at betydeligheden er sammenlignelig på tværs af de to revisionstyper.

Forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision kan ofte dokumenteres samlet, og dermed også rapporteres samlet.

#### 4.1.5.3 Revision i forbindelse med finansiel revision

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision kan ifølge vejledningen til SOR med fordel udføres i sammenhæng med den finansielle revision. Ved finansiel revision udføres der forskellige substanshandlinger og i de fleste tilfælde også systemrevision. Disse kan kombineres, så der er tale om dual-purpose-test, altså tests med flere formål, herunder kan der tilføjes handlinger der understøtter den juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevisionen. Et simpelt eksempel kunne være gennemgang af en udvalgt indkøbstransaktion:

**Figur 2 - Eksempel på test med flere formål**

<b>Handling</b>	<b>Revisionstype</b>
Påse korrekt beløb og registrering	Finansiel revision (substansrevision)
Kontrol af godkendelse/bevilling	Juridisk kritisk revision Finansiel revision (systemrevision)
Overvej udgiftsniveau for omkostningstypen	Forvaltningsrevision
Sammenhold til overslag på rekvisition	
Overvej om godkendelsesprocedure sikrer sparsommelighed	

Ved en gennemgang som eksemplet viser, udfører revisor en fuld offentlig revision med alle tre revisionstyper, på en enkelt transaktion. Når revisor har et godt kendskab til virksomheden, og har udvalgt de betydelige revisionsemner efter SOR 6 og SOR 7, bør planlægningen tilrettelægge hele revisionsprocessen, så fordelene ved flere handlinger på en disposition, transaktion eller kontrol kan effektivisere revisionsindsatsen.

I Driftsbekendtgørelsens revisionsinstruks angives, at revisor skal udføre systemrevision. I denne forbindelse undersøges de eksisterende forretningsgange, mens der tillige udføres test af interne kontroller. Nøglekontroller skal testes årligt, mens øvrige kontroller kan testes over en årrække. Dette betyder, at systemrevisionen til dels kan udføres som turnusrevision. For at sikre en effektiv revisionsindsats, kan revisor forsøge at matche områderne for systemrevision med de emner der er udvalgt til juridisk- kritisk- og forvaltningsrevision. På denne måde kan revisor fordybe sig i et område, og samtidig drage fordel af dual-purpose testing.



#### 4.1.5.4 Udvalgelse efter kundens rapportering

Forvaltningsrevisionen baserer sig til dels på den offentlige virksomheds økonomistyring. I forbindelse med god økonomistyring forventes budgettering, budgetopfølgning, analyser og målinger. Denne ledelsesrapportering bør danne grundlag for forvaltningsrevisionen. Idet man må antage, at der for virksomheden foreligger ledelsesrapportering for netop virksomhedens vigtigste forretningsområder må det forventes, at ledelsen har forholdt sig til betydeligheden af de emner den analyserer og rapporterer om. Derfor kan ledelsens udvalgte rapporteringsområder være et udgangspunkt for revisors udvælgelse af revisionsemner.

Der er to fordele for revisor ved at vælge emner efter ledelsens rapportering. Den første fordel er, som ovenfor nævnt, at områder som ledelsen ligger vægt på, ofte også for revisor kan defineres som væsentlige. Vurderingsprocessen for emnets betydelighed kan eventuelt forkortes på denne baggrund. Den anden fordel er, at når der foreligger fornuftig ledelsesrapportering ikke nødvendigvis skal udføres egne undersøgelser af revisor. Denne kan nøjes med at forholde sig til de anvendte data i rapporteringen og til relevansen i ledelsens konklusioner.

Særligt for almene boligorganisationer kan der vindes fordele ved at udvælge emner der indgår i kundens rapportering. Der foreligger lovkrav om, at boligorganisationerne udfører, dokumenterer og rapporterer årlig egenkontrol, som beskrevet i afsnit 3.3. Samtidig er der krav i Driftsbekendtgørelsen til revisor om at udføre sin forvaltningsrevision og juridisk-kritiske revision på baggrund af boligorganisationens rapportering og gennemførte egenkontrol. Dette betyder, at revisor *skal* undersøge og forholde sig til emner kunden selv har valgt at arbejde med i forbindelse med egenkontrollen. En effektiv revisionsindsats vil derfor kræve, at revisor forsøger at udvælge de samme emner. I tilfælde af, at revisor valgte andre emner end kunden, skulle der udføres revision på flere emner end nødvendigt i henhold til SOR 6 og 7. Den problematik dette medfører for udvælgelsen af emner, vil blive behandlet i afsnit 4.4.

## 4.2 SOR-emnerne i almene boligorganisationer

SOR 6 og SOR 7 kræver at revisor, hvis opgaven vedrører revision af et årsregnskab, særligt udformer konklusioner om foruddefinerede emner. Revisor skal ved planlægningen af revisionen vurdere ud fra væsentlighed og risiko, hvorvidt disse foruddefinerede emner er relevante at udvælge til revision. FSR's vejledning om revision i henhold til SOR 6 og SOR 7 illustrerer et eksempel på denne planlægning i en skemaopstilling for hvert SOR-emne, med tilføjede eksempler på delhandlinger (Vejledning til SOR-6 og SOR-7, 2017, s. 18). I nedenstående vil SOR-emnerne blive gennemgået i forhold til almene boligorganisationer med udgangspunkt i samme planlægningsmodel.

Til brug for vurderingen af den økonomiske væsentlighed, foretages der i bilag 3 beregninger baseret på regnskabstal til understøttelse af vurderingen. Der tages udgangspunkt i 2019 regnskaber for tre almene boligorganisationer. Beregningerne viser hvor stor en %-andel de regnskabsposter der kan tilknyttes emnerne, i gennemsnit udgør i forhold til de samlede indtægter, det samlede resurseforbrug eller den samlede dispositionsfond. Dette anvendes i nedenstående skema-gennemgang som indikator på, hvor meget området vægter i regnskaberne.

### 4.2.1 SOR 6-emner i almene boligorganisationer

Gennemførelse af indkøb		
Væsentlig økonomisk	JA	Indkøb i boligorganisationen knytter sig primært til kontorhold og IT. Denne post udgør ca. 12% af udgifterne. Indkøb i afdelinger knytter sig primært til serviceydelser i driften, herunder vedligeholdelse og istandsættelser. Poster i denne relation udgør ca. 18% af afdelingernes resurseforbrug.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Risiko for uøkonomiske indkøb. Afgørende for hvorvidt effektivitetsaftalen mellem regeringen, BL, og KL kan overholdes.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Anvendelsen af udbud og rammeaftaler. Overholdelse af EU udbudsregler. Overholdelse af intern indkøbspolitik.
Samlet vurdering	JA	

Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner		
Væsentlig økonomisk	JA	Løn til administration og ledelse samt bestyrelseshonorar registreres i boligorganisationsregnskabet. Personaleudgifter udgør ca. 58 % af de samlede udgifter i organisationen. I afdelingerne indgår ejendomsfunktionærlønninger i posten renholdelse, som udgør ca. 7% af resurseforbruget.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Risiko for overbetaling vurderes at udgøre en politisk risiko. Samtidig kan det have politisk betydning hvordan ejendomsfunktionærlønninger fordeles mellem afdelingerne.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Overholdelse af overenskomster og kontrakter, brug af tillæg minimeres, benchmarking mod andre boligorganisationer for at fastlægge branchenorm, anvendelse af fordelingsnøgler.
Samlet vurdering	JA	

Gennemførelse af salg		
Væsentlig økonomisk	JA	Hovedindtægten for hele organisationen inkl. afdelingerne er huslejeindtægter. Disse udgør for en afdeling ca. 94 % af de samlede indtægter.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Husleje skal opkræves efter princippet om balanceleje. Der er politisk fokus på lejeniveauet samt særlig interesse fra lejernerne.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Fastlæggelse af husleje til godkendt budget, kontrol af varslinger, påsyn af udligning af resultatkonto via kommende budgetter.
Samlet vurdering	JA	

Myndigheders gebyropkrævning		
Væsentlig økonomisk	NEJ	Gebyropkrævningen vedrører indmeldelsesgebyrer, ventelistegebyrer og evt. restancegebyrer. Indtægterne herfra udgør kun ca. 7% af de samlede indtægter i boligorganisationens regnskab og indgår slet ikke i afdelingsregnskaberne. Gebyrindtægterne vurderes økonomisk uvæsentlige for regnskaberne som helhed.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	NEJ	Ej relevant
Delhandlinger		
Samlet vurdering	NEJ	Ej relevant

Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.		
Væsentlig økonomisk	JA	Bidrag o.l. fra afdelinger til dispositionsfond og LBF svarer netto til ca. 55% af dispositionsfondens størrelse (24% til egen dispositionsfond). Omvendt udgør tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne ca. 28% af dispositionsfondens størrelse. Dispositionsfonden udgør i gennemsnit 87% af egenkapitalen. Det vurderes derfor, at bidrag, tilskud og støtte til og fra afdelingerne udgør væsentlige beløb.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Fordeling af tilskud og støtte mellem afdelingerne har politisk betydning især afdelingerne imellem. Bidrag til Landsbyggefonden har samfundsmæssig betydning,
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Overholdelse af bestemmelser og særlovgivning samt korrekt beregning og registrering af henholdsvis udamortiserede ydelser, pligtmæssige bidrag, tilskud til tab ved lejeledighed, tilskud til tab ved fraflytning, bidrag til dispositionsfond/arbejds kapital og diverse støtteordninger. Ledelsesmæssig styring af tildeling af tilskud og støtte til afdelinger samt bestyrelsens godkendelse af tilskud.
Samlet vurdering	JA	Kræver tilpasning til almene boligorganisationer.

Boligorganisationer yder ikke tilskud til eksterne aktører som andre offentlige virksomheder kan gøre. Der sker dog stadig en fordeling af de fælles midler i form af bevægelser mellem afdelinger, boligorganisation og Landsbyggefonden. Afdelingerne skal ifølge Driftsbekendtgørelsen betale forskellige bidrag til henholdsvis boligorganisationens egenkapital og til Landsbyggefonden, når visse betingelser er opfyldt. Omvendt kan boligorganisationens dispositionsfond og Landsbyggefonden give midler tilbage til afdelingerne i form af tilskud og støtte. Der gælder, for de forskellige former for bidrag og tilskud, særlovgivning og regulering af anvendte satser for bidragsberegningerne, hvorfor området er egnet for juridisk-kritisk revision.

Rettighedsbestemte overførsler		
Væsentlig økonomisk	JA	Risiko for økonomiske tab hvis særlovgivning vedr. fraflytning, flytteopgørelser og eventuelt forbrugsregnskaber ikke overholdes.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Stor fokus fra lejerne om korrekt opgjorte flytteopgørelser og forbrugsafregning.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Kontrol af frist-overholdelser ved fraflytning, udarbejdelse af flytteopgørelser i henhold til bekendtgørelsen herom, kontrol af afvigelse til overslag.
Samlet vurdering	JA	Kræver tilpasning til almene boligorganisationer.

Boligorganisationer gennemfører ikke rettighedsbestemte overførsler på lige fod med andre offentlige instanser. De overførsler, der sker med udbetaling til lejere, er primært flytteafregninger. Herudover kan der ske overførsler i forbindelse med opgørelse af forbrugsregnskaber. Udarbejdelsen af flytteopgørelser er et betydningsfuldt forretningsområde for de almene boligorganisationer. Flytteopgørelserne består af henholdsvis lejerens krav på sit indskud, og boligorganisationens krav mod lejeren på dækning af istandsættelsesudgifter. Der er omfattende bestemmelser i Almenlejeloven og i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, der skal overholdes, for at boligorganisationen kan opretholde sit krav mod lejeren. Hvis bestemmelserne ikke overholdes, er der dermed risiko for økonomiske tab. Der er stor fokus fra lejernes side på korrekt opgørelse og besparelser på istandsættelsesarbejder, da dette direkte påvirker et eventuelt udbetalt beløb til fraflytter.

Den økonomiske betydning af flytteafregninger kan være til at overse for revisor i forbindelse med den finansielle revision. Dette skyldes, at der ikke kun er én regnskabspost der er knyttet til emnet, ligesom mellemværender opgjort i løbet af året, kun indgår med den andel af normalistandsættelsen som afdelingen skal afholde. Derfor kan emnet ikke knyttes til en væsentlig regnskabspost. Men der er risiko for økonomiske tab, og emnet er af stor betydning for lejerne og er væsentlig i sagens kontekst. Det kan derfor gennemgå en juridisk-kritisk revision, og det er et emne der illustrerer vigtigheden ved kravet om revisionstyperne i god offentlig revisionsskik.

Den ovenstående gennemgang viser, at det for boligorganisationer er relevant at udvælge 5 af de 6 foruddefinerede emner til gennemgang efter SOR 6. Det eneste emne der ikke viste sig at være relevant er gebyropkrævningerne, da det ikke er væsentligt i økonomisk forstand for regnskaberne som helhed.

For emnerne ”Tildeling af tilskud” og ”Rettighedsbestemte overførsler” var der behov for tilpasning til boligorganisationernes forhold, da emnerne ikke her var direkte overførbare.

#### 4.2.2 SOR 7-emner i almene boligorganisationer

Aktivitets- og resursestyring		
Væsentlig økonomisk	JA	De årlige henlæggelser er beregnet til gennemsnitligt at udgøre i gennemsnit 21% af afdelingens udgifter. Hvis der ikke er henlagt tilstrækkeligt kan der opstå behov for ekstern finansiering af vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.  Løn udgør desuden en stor del af udgifterne i boligorganisationen.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Henlæggelser har direkte indflydelse på driftsbudget og dermed på huslejeniveau. Det kommunale tilsyn har via nøgletal i styringsrapporterne fokus på henlæggelsesniveauet i de enkelte afdelinger. Vedligeholdelsesplanerne skal sikre, at efterfølgende beboere ikke skal betale for nuværende beboeres slitage på ejendommene.  Tilsynet har via styringsrapporten fokus på nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Kontrol af planernes sammenhæng til budget og regnskab, kontrol af tilstrækkelige henlæggelser i henhold til reglerne herom, procedure for budgetopfølgning og ajourføring af vedligeholdelsesplanerne, plan for ekstern granskning.  Benchmarking af nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed.
Samlet vurdering	JA	

Emnet skal ses ud fra en betragtning af organisationens kerneopgave, som er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger (Almenboligloven, 2019, §6). For afdelingerne er drift og vedligeholdelse en betydelig faktor, og dette er relevant for organisationens aktivitetsstyring. Vedligeholdelsesaktiviteterne styres efter de vedligeholdelsesplaner, der i henhold til Driftsbekendtgørelsen er et lovkrav (Driftsbekendtgørelsen, 2018, kapitel 14).

Boligorganisationerne skal hvert år foretage en gennemgang af ejendommenes vedligeholdelsestilstand, og på baggrund heraf udarbejdes en vedligeholdelsesplan, der er afgørende for størrelsen på den årlige budgetterede henlæggelse. Vedligeholdelsesplanen er både en aktivitetsplan og et aktivitetsbudget, der har direkte påvirkning på driftsbudgettet, og dermed også på huslejeniveauet. Derfor er den et passende grundlag for revisors udførelse af forvaltningsrevision for aktivitets- og ressourcestyring. Ved denne revision er revisors fokus, at der af ledelsen er fastlagt procedurer, der sikrer at anvendelsen af vedligeholdelsesplanerne fremmer sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Som i de fleste offentlige virksomheder er medarbejderne i almene boligorganisationer en væsentlig resurse. Derfor kan medarbejderne og deres løn indgå i emnet aktivitets- og ressourcestyring. På boligorganisationsniveau udgør lønudgifterne en stor del af udgifterne, hvorfor nettoadministrationsudgift pr. lejemål vil være en målbar indikator på ressourcestyringen. Dette nøgletal kan benchmarkes mod sammenlignelige almene boligorganisationer. På afdelingsniveau dækker området ejendomsfunktionærerne, hvis lønudgift vil indgå i regnskabsposten renholdelse. Udviklingen i lønudgifterne og organisationens styringsprocedurer for opgavefordeling og udgiftsfordeling kan være et relevant perspektiv for forvaltningsrevisionen.

Mål- og resultatstyring		
Væsentlig økonomisk	JA	Løn og drift vejer tungt i resurseforbruget.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Tilsynet har fokus på effektiv drift i lighed med effektivitetsaftalen mellem regeringen, Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Gennemgang af egenkontrolmålinger m.v., egne effektivitetsnøgletal fra LBF benchmarkingværktøj, gennemgang af styringsdialograpport.
Samlet vurdering	JA	

Emnet omhandler opfyldelsen af organisationens overordnede formål og evnen til/måden hvorpå dette sker. Formålet bør være nedbrudt på underliggende mål, som opstilles af organisationens ledelse. Området vurderes primært at have tilknytning til begreberne effektivitet og produktivitet, men da det også omhandler målopfyldelsen med færrest resurser, er sparsommeligheden også indirekte i spil. Boligorganisationen skal i forbindelse med egenkontrollen arbejde direkte med mål- og resultatstyring, hvilket giver revisor et grundlag for sin forvaltningsrevision.

Styring af offentlige indkøb		
Væsentlig økonomisk	JA	Indkøb i boligorganisationen knytter sig primært til kontorhold og IT. Denne post udgør ca. 12% af udgifterne. Indkøb i afdelingerne knytter sig primært til serviceydelser i driften herunder vedligeholdelse og istandsættelser. Poster i denne relation udgør ca. 18% af afdelingernes resurseforbrug.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Risiko for uøkonomiske indkøb. Afgørende for hvorvidt effektivitetsaftalen mellem regeringen, Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening kan overholdes.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Undersøg anvendelsen af udbud, rammeaftaler, e-syn, fællesindkøb, energirigtige indkøb mv. Fokus på sparsommelighed.
Samlet vurdering	JA	



Budgetstyring af flerårige projekter		
Væsentlig økonomisk	JA	Bygge- og renoveringsprojekter vil normalt medføre beløbsmæssigt store investeringer og medføre efterfølgende ydelser for afdelingen på den tilknyttede finansiering.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Boligpolitisk ved nybyggeri, og samfundsmæssigt ved støttede projekter (fordeling af støttemidler). Direkte påvirkning af huslejeniveau.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Kontrol af godkendelser og til bevillinger (myndigheder og beboerdemokrati), kontrol af budgetopfølgning, opfølgning på skema A+B+C budgetter, opfølgning licitationsresultater, færdiggørelsesgrad/flow i byggeproces.
Samlet vurdering	JA	Dog særskilt erklæringsopgave

I almene boligorganisationer vil emnet primært berøre væsentlige bygge- og renoveringsprojekter. Byggeregnskaber vil normalt være en særskilt erklæringsopgave, og revisionen kan vurderes som en enkeltstående opgave. Derfor er området ikke omfattet af kravet angående udvælgelsen af foruddefinerede SOR-emner i forbindelse med revisionen af et årsregnskab.

Styring af offentlige tilskudsordninger		
Væsentlig økonomisk	JA	Tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne udgør ca. 28% af dispositionsfondens størrelse.
Væsentlig samfundsmæssigt/politisk risiko	JA	Politisk fokus mellem afdelingerne - hvem opnår støttemidler.
Delhandlinger/kriterier (egnet)	JA	Ledelsesmæssig styringsproces for tildeling af tilskud og støtte til afdelinger samt bestyrelsens godkendelse af tilskud. Påse evt. dispositionsfondsprognose.
Samlet vurdering	JA	Kræver tilpasning til almene boligorganisationer.

Som beskrevet under SOR 6 emnerne, kan emnet om tilskud tilpasses til boligorganisationernes forhold. Fokus under SOR 7 skal dog være sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Derfor vil der ikke her være samme fokus på overholdelsen af særlovgivning og satser som ved SOR 6. Det primære fokus bør være på ledelsens styring og tildeling af støttemidler til afdelingerne. For at sikre ligebehandling afdelingerne imellem, bør tilskudstildeling ske efter et sæt kriterier eller principper. Samtidig bør det sikres, at der er tilstrækkelige midler i dispositionsfonden til at dække behovet for tilskud fremover, hvilket kan styres ved brug af en dispositionsfondsprognose. Under forvaltningsrevisionen kan revisor undersøge disse nævnte styringsværktøjer og anvendelsen heraf.

Den ovenstående gennemgang viser, at det for boligorganisationer er relevant at udvælge 4 af de 5 foruddefinerede emner til gennemgang efter SOR 6. Dette skyldes, at emnet "Budgetstyring af flerårige projekter", som i en almen boligorganisation primært vil omhandle byggeprojekter, skal ses som en særskilt erklæringsopgave. For aktivitets- og resursestyring er afdelingernes vedligeholdelsesplaner et passende grundlag for forvaltningsrevisionen, mens revisor for emnet mål- og resultatstyring i høj grad bør læne sig op ad kundens egenkontrolrapportering.

### **4.3 Øvrige betydelige emner i boligorganisationerne**

SOR opstiller de ovenstående emner, som revisor skal vurdere betydeligheden og relevansen af for den enkelte kunde. Men som det blev nævnt i afsnit 4.1.3, er revisors egen vurdering af betydelige emner stadig gældende, hvorfor revisor kan fastlægge og udvælge emner, der ikke er angivet på forhånd i standarderne. I dette afsnit overvejes, hvilke emner der kan vurderes væsentlige i revisionen af almene boligorganisationers årsregnskaber. Herefter undersøges, hvilke øvrige emner der kan være aktuelle, ud fra hvilke forvaltningsemner, der tidligere er indgået i eksterne skrivelser i forbindelse med Landsbyggefondens og Ministeriets arbejde med forvaltningsrevision. Denne tilgang tilvælges, da ikke alle emner kan identificeres ud fra væsentlige regnskabsposter, som det tidligere er beskrevet for emnet flytteopgørelser.

### 4.3.1 Øvrige væsentlige områder fra regnskaberne

Bilag 3 blev anvendt til vurderingen af den økonomiske væsentlighed af de enkelte poster i boligorganisationernes regnskaber. De fleste væsentlige poster indgik i SOR-standardernes oplyste emner. Der var dog også væsentlige poster i regnskaberne, der ikke indgik, hvorfor det vil blive vurderet, hvorvidt der i de resterende væsentlige regnskabsposter, kan defineres betydelige emner til juridisk-kritisk eller forvaltningsrevision.

#### 4.3.1.1 Renteudgifter, renteindtægter og værdipapirer i boligorganisationen

Der er i Driftsbekendtgørelsens kapitel 12 opstillet særlige regler til boligorganisationernes kapitalforvaltning. De tre regnskabsposter nævnt i afsnittets overskrift er alle underlagt disse regler. Boligorganisationen skal i henhold til Driftsbekendtgørelsens §49 forvalte midlerne bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Der er i §51 opstillet konkrete regler for hvordan midlerne må placeres. Afdelingernes midler kan via boligorganisationen udlånes til andre almene afdelinger, men boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, og at de kan frigøres med kort varsel (Driftsbekendtgørelsen, 2018, § 51 stk. 3). Det skal desuden bemærkes, at afdelingernes midler i fælles forvaltning, skal forrentes med en procentsats, der svarer til det faktisk opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler (Driftsbekendtgørelsen, 2018, § 51 stk. 1).

Revisors undersøgelser af overholdelsen af disse ovenstående bestemmelser, kan betegnes som juridisk-kritisk revision. Dette er gældende selvom undersøgelserne også vil være en del af den finansielle revision.

Den nævnte bestemmelse i Driftsbekendtgørelsens §49 stiller et konkret krav til selve forvaltningen, hvorfor det vurderes, at emnet også er egnet til forvaltningsrevision. Revisor kan undersøge, hvilke systemer eller procedurer der eksisterer hos kunden for kapitalforvaltningen. Hvordan sikrer kunden, at midlerne forvaltes bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning? Undersøgelsen kan omfatte økonomistyring for området, samt grundlag for eventuelle valg af porteføljemanagement og grundlaget for placering af midler.

Det kan sammenfattes, at kapitalforvaltning i boligorganisationerne knytter sig til væsentlige økonomiske poster. Samtidig er emnet egnet for både juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, som oftest kan udføres i forbindelse med den finansielle revision. På baggrund af disse begrundelser, vurderes kapitalforvaltning at være et betydeligt emne ved offentlig revision af den typiske almene boligorganisation.

#### **4.3.1.2 Administrationsbidrag**

Administrationsbidrag fra afdelinger udgør størstedelen af indtægterne i boligorganisationsregnskabet. Dette skal budgetteres og opkræves kostægte i afdelingerne, hvilket betyder, at administrationsbidrag fra afdelinger skal dække udgifterne til driftsadministration (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §31 stk. 1). Hvorvidt bidraget er opgjort og registeret korrekt er en naturlig del af den finansielle revision. Samtidig viser administrationsbidraget, hvad det koster at drive selve administrationen i boligorganisationen, og det symboliserer afdelingernes pris for denne ydelse. Det kan via Landsbyggefondens benchmarkingværktøj hurtigt sammenlignes med lignende organisationer, ligesom udviklingen i eget niveau også er interessant fra en forvaltningsmæssig synsvinkel. Bidraget er en direkte modpol til nettoadministrationsudgiften, og det kan derfor indgå som en naturlig del af SOR 7 emnet ”Aktivitets- og resursestyring”, og vil ofte være et emne som kunden selv har fokus på.

Det vurderes således, at administrationsbidraget ikke nødvendigvis bør udgøre et selvstændigt emne, men med fordel kan inddrages i SOR 7 emnet ”Aktivitets- og resursestyring”, da det er en økonomisk væsentlig post, og signalerer den pris afdelingerne betaler for ydelsen administration hos organisationen.

#### **4.3.1.3 Gæld til afdelingerne**

I boligorganisationsregnskabet udgør mellemregninger med afdelingerne gennemsnitligt 70% af passiverne. Dette er en direkte konsekvens af, at midlerne er i fællesforvaltning i boligorganisationen, idet posten symboliserer afdelingens andel af midlerne. Selvom posten beløbsmæssigt er væsentlig, vurderes det, at indholdet ikke nødvendigvis er interessant for den juridisk-kritiske revision eller forvaltningsrevisionen. Revisor skal have for øje, hvorvidt træk på mellemregningen anvendes som finansieringsform og i hvilket omfang dette sker, af hensyn til den enkelte afdelings likviditet. Denne handling sker som en naturlig del af den finansielle revision. Derfor vurderes, at mellemregningsforhold mellem boligorganisation og afdelinger, ikke er egnet som selvstændigt udvalgt emne for juridisk kritisk- eller forvaltningsrevision.

#### **4.3.1.4 Nettokapitaludgifter og prioritetsgæld i afdelingerne**

Ifølge bilag 3 udgør nettokapitaludgifterne en væsentlig del af udgifterne, ligesom prioritetsgælden udgør en stor andel af passiverne. Finansiering af både nybyggeri og forbedringsarbejder fastlægges ved aflæggelsen af et byggeregnskab, som kræver en særskilt erklæring fra revisor. Denne fastlæggelse er afgørende for de ydelser og den gæld der fremover vil figurere i afdelingsbudgettet og i afdelingsregnskabet. I forbindelse med revision af byggeregnskaber, bør revisor udføre handlinger der afdækker både juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. For finansieringen kan dette omfatte undersøgelse af, hvorvidt der er indhentet flere lånetilbud, og om finansieringen er sammensat efter de gældende bestemmelser herom. Da der dog er tale om en særskilt erklæring, og ikke revision af et årsregnskab, vil emnet ikke blive udvalgt som et selvstændigt SOR-emne.

#### **4.3.1.5 Offentlige og andre faste udgifter**

Regnskabsposten offentlige og andre faste udgifter er et sammendrag af flere underposter, der omfatter udgifter til ejendomsskat, vand, renovation, forsikring, el, varme, bidrag til boligorganisationen og pligtmæssige bidrag. Disse poster vurderes at indgå i flere af de foruddefinerede SOR-emner, beskrevet i afsnit 4.2, herunder indkøbsemnet, mål- og resultatstyring samt tilskuds-emnet, og vil ikke være fordelagtige at undersøge som selvstændige emner.

#### 4.3.1.6 Forbedringsarbejder

Forbedringsarbejder kan for den enkelte boligafdeling udgøre en beløbsmæssig væsentlig del af aktivmassen. Værdiansættelsen og afskrivningen af aktivet behandles under den finansielle revision. De aspekter revisor skal tage stilling til efter SOR 6 og 7 vil for store forbedringsarbejder indgå i byggeprocessen og ved aflæggelsen af byggeregnskabet. Som tidligere nævnt sker dette ikke ved revisionen af et årsregnskab, men ved afgivelsen af en selvstændig erklæring om byggeregnskabet, hvorfor emnet ikke vil blive behandlet yderligere.

#### 4.3.2 Emner fra statusundersøgelse 2008 og fra arbejdsgruppe 2014

Landsbyggefondens udgav i april 2008 resultatet af en spørgeskemaundersøgelse om forvaltningsrevision i almene boligorganisationer. I denne undersøges status på boligorganisationernes arbejde med egen forvaltningsrevision for udvalgte områder. Dette anses for Landsbyggefondens vurdering af hvilke forretningsområder, der på daværende tidspunkt var betydelige for boligorganisationerne. I undersøgelsen havde boligorganisationerne mulighed for at tilføje områder i besvarelsen. I bilag 4 oplistes disse områder ved siden af de af Landsbyggefondens foruddefinerede områder i statusundersøgelsen.

I 2014 udgav Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter en rapport om den almene sektors egenkontrol. I denne er der som bilag vedlagt en vejledende oversigt over væsentlige virksomhedsområder. Disse må antages at være ministeriets bud på, hvilke områder der er mest væsentlige for den typiske almene boligorganisation. Emnerne er oplistet i bilag 5.

Ved en overordnet gennemgang af listerne i bilag 4 og 5, vurderes det, at disse ikke indeholder nye betydelige emner, der egner sig til juridisk kritisk- eller forvaltningsrevision.

Dette skyldes, at de fleste af listens områder vil indgå i revisionen af de allerede fastlagte SOR-emner. For eksempel vil områderne vedligeholdelse, fællesfaciliteter, indkøbspolitik og forsikringsforhold være en del af indkøbsemnet, ligesom områderne huslejeopkrævning og restancepolitik vil indgå i salgs-emnet. Områderne fraflytningsordninger, flyttesyn og flytteafregning vil indgå i emnet "Rettighedsbestemte overførsler", og områderne budgetlægning og renholdelse kan indgå i emnet "Aktivitets- og resursestyring".

Ikke alle listernes emner er relevante for regnskabet som helhed. Emnerne beboerdemokrati, udlejning, inspektion, markedsføring og beboerservice har eksempelvis ikke den direkte eller væsentlige betydning for regnskabet som helhed, som er afgørende for emneudvælgelsen.

#### 4.4 Revisors prioritering af emner

Det er i tidligere afsnit blevet fastlagt, at alle SOR 6 emnerne er relevante i almene boligorganisationer efter varierende tilpasning, på nær gebyropkrævningerne, idet det ikke er væsentligt i økonomisk forstand for regnskaberne som helhed. Herudover er også alle SOR 7 emnerne relevante, men emnet ”Budgetstyring af flerårige projekter”, vil primært omhandle byggeprojekter, som skal ses som en særskilt erklæringsopgave. Til sidst tilføjes emnet kapitalforvaltning, som et betydeligt emne for både juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision.

Afsnit 4.1.5.1 forklarer, at revisionen af emnerne for almene boligorganisationer under normale forhold, kan gennemføres i turnus. Dette medfører spørgsmålet om rækkefølgen på revisionen af emnerne.

##### 4.4.1 Konflikter mellem krav til emnerne

I afsnit 4.1 blev kravene til de udvalgte emner gennemgået. Her indgik blandt andet krav om betydelighed og effektiv revisionsindsats. Når rækkefølgen på revisionen af de fastlagte emner skal planlægges, kan der være konflikter i disse krav. I henhold til SOR skal revisor ”*prioritere de relevante områder eller konkrete emner, så de emner, hvor der efter revisors opfattelse er den største risiko for væsentlige økonomiske tab som følge af forvaltningsmangler/væsentlige regelbrud, undersøges først*” (SOR-7, 2016, pkt. 35). Standarderne angiver, at revisor skal prioritere efter risiko og væsentlighed i emnerne. Omvendt er det tidligere forklaret, at der er krav om en effektiv revisionsindsats. Dette kan sikres ved at vælge emner, der er i turnus som systemrevision, ved at kombinere SOR 6 og SOR 7 emner, og ved at udvælge emner som kunden har arbejdet med i sin egenkontrol for året. Men hvad nu hvis der ikke er overensstemmelse mellem disse forhold? Det kan være svært for revisor at ramme et emne der både vurderes mest væsentligt/risikofyldt, som er gennemgået i turnus for systemrevision, og som kunden tilfældigvis har udvalgt til egenkontrol.

Dette er især problemfyldt, hvis det skal ramme hvert år, og alle betydelige emner skal være gennemgået på 5 år. Og hvad skal revisor vægte højest? Egen vurdering af væsentlighed/risiko eller opnåelse af den effektive revisionsindsats?

Dette spørgsmål besvares ikke i SOR, og må derved overlades til revisors professionelle dømmekraft.

Revisor har pligt til at udtale sig om den af kunden udførte egenkontrol. Dette krav må revisor overholde, uanset revisors holdning til væsentligheden af de af kunden udvalgte egenkontrolelemner. Hvis revisor kan lade årets egenkontrolelemne/emner indgå i egen emneudvælgelse, vil det dermed sikre, at der ikke skal tages stilling til flere emner end nødvendigt i det enkelte regnskabsår. I større almene boligorganisationer må det antages, at der årligt arbejdes med mere end ét egenkontrolelemne. Dette giver revisor større mulighed for at synkronisere sin emneudvælgelse med kundens egenkontrolarbejde. Det giver tillige revisor mulighed for at fokusere på de egenkontrolelemner som vurderes mest risikofyldte, og plads til at give øvrige egenkontrolelemner mindre opmærksomhed.

Revisor er ikke herre over hvilke egenkontrolelemner kunden udvælger. Derimod har revisor selv mulighed for at tilpasse planlægningen af systemrevisionen med planlægningen af juridisk kritisk- og forvaltningsrevision. Dette betyder, at der med fordel kan ske planlægning af systemrevisionen efterfølgende, for at denne tilpasning kan ske og for at tilstræbe en effektiv revisionsindsats med dual-purpose tests.

Den effektive revisionsindsats kan som tidligere beskrevet opnås ved at kombinere revisionen af emnerne i SOR 6 og SOR 7. Det må dog påpeges, at ikke alle de foruddefinerede emner kan "matches" med hinanden, som vist i figur 1 afsnit 4.1.5.2. Revisor må derfor erkende, at der i nogle år ikke kan ske den kombinationsrevision som der ellers kan drages fordel af.



#### 4.4.2 Dialog med forvaltningsansvarlig

Kundens valg af egenkontrolelever er et element der kan være afgørende for revisors planlægning af revisionen, jævnfør ovenstående afsnit. Det vurderes derfor nødvendigt, at revisor indgår i dialog med forvaltningsansvarlig eller daglig ledelse hos kunden, med det formål at indhente informationer om kundens valg af egenkontrolområder. Denne dialog kan desuden anvendes til en drøftelse af vurderingen af væsentlighed og risiko for de forskellige forretningsområder. Revisor kan fremhæve, hvorvidt der er områder som anbefales behandlet i egenkontrollen, som resultat af revisors overvejelser og vurderinger. Omvendt kan der opnås indsigt i elementer, som kunden vurderer risikofyldte. En sådan dialog kan skabe værdi for både kunde og revisor i forbindelse med planlægningen og udførelsen af henholdsvis egenkontrol og revision. Det er tillige et krav i SOR, at *”Revisor skal som en del af planlægningen eller udførelsen af revisionen drøfte revisionsmål og kriterier med de forvaltningsansvarlige”* (SOR-7, 2016, pkt. 14). Det er således ikke kun emneudvælgelsen der skal drøftes med kunden, men også detaljerne i form af revisionsmål og kriterier, efter årets valg af emner er fastlagt. På denne måde er kunden fuldt ud orienteret om indholdet og omfanget af revisors undersøgelser, ligesom kundens input til fastlæggelsen af relevante kriterier kan være værdifuld for revisors udførelse af revisionen.

#### 4.4.3 Anvendelsen af turnusplan

SOR angiver at *”Hvis opgaveperioden er længere end 5 år, skal revisor gennemføre forvaltningsrevisioner/juridisk kritiske revisioner af alle de relevante emner i løbet af maks. 5 år”* (SOR-6, 2016, pkt. 10). For at sikre at dette overholdes bør revisor udarbejde en turnusplan for revisionen af emnerne. Udarbejdelse af en sådan plan dokumenterer revisors prioritering af emnerne og hjælper til sikring af planlægningen af en effektiv revisionsindsats. Når planen udarbejdes, kan revisor sigte efter at opnå kombineret revision efter SOR 6 og SOR 7 for så mange områder som muligt. Samtidig kan der i planen prioriteres, at de mest risikofyldte emner behandles først, i det omfang at der stadig tilstræbes en effektiv revisionsindsats. Hvis der er fastlagt mere end 5 emner, må der i enkelte år gennemgås mere end ét emne.

I Landsbyggefondens vejledning om egenkontrol angives, at ledelsen skal udarbejde en plan for egenkontrollen. Desuden skal alle væsentlige forretnings- og driftsområder i boligorganisationen og afdelingerne gennemgås over en årrække (Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer, 2018, s. 10). Dette betyder reelt, at kunden også skal udarbejde en turnusplan baseret på en prioritering efter væsentlighed og risiko. Denne plan kan med fordel anvendes af revisor i egen planlægning af revisionen efter SOR 6 og SOR 7. Når revisor ved, hvilke områder kunden vil behandle i de kommende år, kan revisionsplanen tilpasses, så der i større omfang udvælges emner der passer med kundens egenkontrolområder. For at opnå endnu større synkronisering, vil det være fordelagtigt at sammenligne og tilpasse de to turnusplaner i et dialogmøde med de forvaltningsansvarlige. På denne måde kunne revisor og kundens drøftelser om risikofyldte områder, ende ud i en sammenkørsel af turnusplanerne, så der ligefrem aftales, hvilke områder der skal behandles i den kommende årrække. Hvis dette kan opnås, vil problematikken om prioritering af de mest væsentlige emner kontra en effektiv revisionsindsats, blive minimeret.

#### **4.5 Delkonklusion**

SOR opstiller flere krav der har betydning for emneudvælgelsen og rækkefølgen af emnerevisionen. Som udgangspunkt skal årets udvalgte emne være betydeligt og egnet for revisionen. Fastlæggelsen af emner og vurdering af betydeligheden stiller krav til revisors specialistviden om kundens forhold, og der skal anvendes et væsentlighedsbegreb, der også inddrager samfundsmæssige og politiske aspekter. For at emnet er egnet, skal der være tale om et system, en proces eller en disposition, hvorom der kan opstilles et sæt kriterier.

SOR har fastlagt en række emner, som skal udvælges, hvis de vurderes betydelige og relevante. Ud over disse kan revisor udvælge øvrige betydelige emner, ligesom der er pligt til at behandle emner, som revisor måtte blive opmærksom på i forbindelse med den øvrige revision, hvori der er indikationer på regelbrud eller forvaltningsmangler.

Det er via den foregående analyse vurderet, at alle SOR 6 emner bør udvælges i almene boligorganisationer på nær emnet ”Myndigheders gebyropkrævning”. Dette kan fravælges, da det ikke beløbsmæssigt er væsentligt for regnskabet som helhed. Der skal dog for emnerne ”Tildeling af tilskud” og ”Rettighedsbestemte overførsler” ske tilpasning til boligorganisationernes forhold. De rettighedsbestemte overførsler er vurderet at kunne omfatte flytteafregninger og forbrugsregnskaber. SOR 7 emnet ”Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter” kan fravælges, idet det vedrører byggesager, hvor byggeregnskaberne er en selvstændig erklæringsopgave. De resterende SOR 7 emner bør udvælges.

Ud fra en gennemgang af øvrige væsentlige poster i boligorganisationsregnskaberne vurderes det, at emnet kapitalforvaltning er egnet og relevant til udvælgelse for både juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.

Revisionen af emnerne kan ske i rotation over en årrække på max. 5 år. Når rækkefølgen skal fastlægges, skal de mest væsentlige og risikofyldte emner gennemgås først, men der er ligeledes et krav om sikring af en effektiv revisionsindsats. Derfor skal revisor prioritere emnerne i en vægtning mellem disse to forhold. Den effektive revisionsindsats kan opnås, ved at revidere emnerne i turnus, kombinere revisionen af SOR 6 og SOR 7 emner, tilpasse systemrevision i turnus til emneudvælgelsen og ved at forsøge at vælge kundens egenkontrolemler. For at afhjælpe denne prioritering anbefales det, at inddrage emneudvælgelsen i en dialog med forvaltningsansvarlig hos kunden, sikre en velovervejet rækkefølge i en revisionsturnusplan og eventuelt sammenholde denne med kundens turnusplan eller kundens udvælgelse af egenkontrolområder.

## **5. Undersøgelsesspørgsmål 4**

*Hvordan rapporterer revisor sine konklusioner fra forvaltningsrevisionen og den juridisk-kritiske revision, og hvordan tilfører dette værdi til brugerne af rapporteringen?*

### **5.1 Revisors muligheder for rapportering**

Revisor har flere muligheder for rapportering af konklusionerne af juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, som det også er tilfældet for finansiel revision. Valget af rapportering afhænger af, hvem der er modtager af informationen, samt væsentligheden af det rapporterede.

### 5.1.1 Mundtlig rapportering

Mundtlig rapportering kan overordnet set anvendes, når den rapporterede information ikke er betydelig. Ifølge ISA 260 nr. 19 *”er det ikke nødvendigt, at alle forhold, der har vist sig i løbet af revisionen kommunikerer skriftligt”*. Revisor bør i egen dokumentation notere, hvis der er sket en mundtlig rapportering om et forhold, og hvad rapporteringen har indeholdt. Mundtlig rapportering kan ske til daglig ledelse, til forvaltningsansvarlig eller til den enkelte områdeansvarlige hos kunden.

### 5.1.2 Anden skriftlig rapportering

Anden skriftlig rapportering dækker rapportering, der ikke er indeholdt i revisionsprotokol og revisors erklæring på regnskabet. Det kan være i form af et managementletter, mail-korrespondance eller anden form for skriftlig kommunikation. Managementletter er en mere formaliseret kommunikation, som fremsendes direkte til daglig ledelse, men ikke til bestyrelsen. Her kan revisor f.eks. rapportere anbefalinger, som kan være til gavn for kundens administration eller drift, men som ikke er af så væsentlig karakter, at bestyrelsen skal informeres.

### 5.1.3 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen er revisionens direkte rapporteringsmiddel til øverste ledelse, som for almene boligorganisationer er organisationsbestyrelsen. I henhold til ISA 260 nr. 19, *skal revisor kommunikere skriftligt med den øverste ledelse om betydelige resultater af revisionen, når mundtlig kommunikation efter revisors faglige vurdering ikke vil være hensigtsmæssig*. Der er i revisorloven kun et generelt krav om revisionsprotokol for virksomheder af interesse for offentligheden (Revisorloven, 2018, §20). Denne kan dog frivillig tilvælges. I almene boligorganisationer er der et specifikt krav om anvendelse af revisionsprotokol (Driftsbekendtgørelsen, 2018, bilag 4, § 7).

SOR 6 og SOR 7 stiller krav til en rapportering fra revisor i form af et revisionsprotokollat eller lignende (SOR-6, 2016, pkt. 45). Konklusionerne fra henholdsvis forvaltningsrevision og juridisk kritisk revision skal dermed i henhold til SOR ikke nødvendigvis rapporteres i et protokollat. Andre muligheder for denne rapportering vurderes dog overflødige ved revisionen af de almene boligorganisationer, idet Driftsbekendtgørelsen fremstiller krav om denne rapportering i et decideret protokollat, hvorfor andre rapporteringsformer ikke vil være hensigtsmæssige.

### 5.1.4 Revisors erklæring

I revisors erklæring på regnskabet sker rapportering til hele boligorganisationens omverden. Generelt anvendes erklæringen til revisors kommunikation til omverdenen om, hvorvidt regnskabet er retvisende. Her kan revisor ved anvendelsen af modifikation af konklusionen, rapportere om regnskabet indeholder væsentlige fejl og mangler, eller hvorvidt revisor ikke har været i stand til at nå frem til en konklusion om regnskabet. Via fremhævelser i erklæringen, kan revisor komme med henvisninger til regnskabet og rapportere om overtrædelse af anden lovgivning.

Ved offentlig revision skal revisors erklæring om regnskabet udformes efter SOR 5 og det tilhørende paradigme for erklæringen. Her er der i erklæringsafsnittet ”Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering” et krav om en udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision (Paradigme 3, 2016). Der er ligeledes krav om en udtalelse om ledelsesberetningen, hvis denne forefindes. Dette er tilfældet i de almene boligorganisationer, da der er krav om denne i særlovgivningen (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §73).

## 5.2 Revisors valg af rapportering

Der er som beskrevet i ovenstående fire overordnede muligheder for rapportering. Valget af rapportering afhænger af forholdets væsentlighed samt af den særlovgivning, der er gældende for revision af de almene boligorganisationer.

Der stilles krav fra både Driftsbekendtgørelsen og fra SOR om en specifik rapportering i revisionsprotokollen. Rapportering heri er dermed ikke et valg, men et krav som revisor skal overholde. Spørgsmålet er så, hvornår der skal rapporteres forhold der ligger ud over rapporteringen i revisionsprotokollen. Rapporteringen i revisionsprotokollen er tilsigtet organisationsbestyrelsen, men den vil også være tilgængelig for daglig ledelse, for det kommunale tilsyn og for Landsbyggefonden.

### 5.2.1 Mundtlig rapportering og anden skriftlig rapportering

Mundtlig rapportering og anden skriftlig rapportering end revisionsprotokollen, vil være nødvendigt i det omfang, at oplysningerne er gavnlige for kunden eller for revisionen, men som i øvrigt ikke er betydelige nok til at indgå i revisionsprotokollen. Det kan være anbefalinger om ubetydelige forhold eller rapportering om opnået information, der ikke har væsentlig betydning for revisors konklusion eller resultatet af utilsigtede fejl. SOR 6 og SOR 7 angiver, *at revisionernes betydelige resultater skal kommunikeres skriftlig i revisionsprotokollen* (SOR-7, 2016, pkt. 15), hvorfor det kun er ubetydelige resultater der resterer for den mundtlige rapportering. Revisor skal i henhold til SOR opretholde en effektiv og ordentlig kommunikation om nøgleaspekterne i revisionen med de forvaltningsansvarlige i hele revisionsprocessen (SOR-7, 2016, pkt. 13). Det er tillige beskrevet, at dialog med forvaltningsansvarlig også kan være værdifuld for emneudvælgelsen. I denne dialog og løbende kommunikation vil der, i det gode kundesamarbejde, formentlig opstå en helt naturlig mundtlig rapportering til kunden, om hvad revisor løbende har erfaret i arbejdet med den juridisk-kritiske- og forvaltningsrevisionen.

### 5.2.2 Rapportering i revisors erklæring på årsregnskabet

*Når revisor har afsluttet en revision, skal revisor afgive en revisionspåtegning på regnskabet om det udførte arbejde og konklusionen herpå* (Revisorloven, 2018, §19). Denne rapportering er tilsigtet hele boligorganisationens omverden. For den finansielle revision gælder, at revisor skal modificere erklæringens konklusion, hvis revisor på baggrund af det opnåede revisionsbevis konkluderer, at regnskabet indeholder væsentlige fejl eller mangler (Erklæringsbekendtgørelsen, 2017, §6). Det afgøres således, for finansiell revision, af vurderingen af væsentlighed, hvorvidt kritiske forhold skal rapporteres i revisors erklæring. En forvaltningsmangel eller et regelbrud vil dog ikke nødvendigvis vise sig som en væsentlig fejl i regnskabet. Derfor kan de i stedet føre til omtale i erklæringens udtalelse om konklusionen på den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision. I vurderingen af hvorvidt et forhold skal omtales i udtalelsen i erklæringen, er det igen væsentlighed der er afgørende, men her skal revisor have for øje, at væsentlighedsbegrebet ved juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision afviger fra væsentlighedsbegrebet i finansiell revision, som beskrevet i afsnit 4.1.1.

SOR 6 og SOR 7 angiver for erklæringen om regnskabet, at der skal afgives en udtalelse, hvis revisor har konstateret væsentlige regelbrud/forvaltningsmangler, som har interesse for regnskabets almindelige brugerkreds eller offentligheden (SOR-6, 2016, pkt. 49). Udtalelsen skal udformes som en kritisk bemærkning, der redegør for de konstaterede regelbrud/forvaltningsmangler og de realiserede eller potentielle konsekvenser. Der skal således være tale om både væsentlige og kritiske forhold, som tillige har interesse for omverdenen. Det vurderes, at der skal være tale om forholdsvist graverende forhold, for at det skal rapporteres i erklæringen. Revisor kan inddrage i sine overvejelser, at revisionsprotokollen modtages af henholdsvis bestyrelsen, daglig ledelse, tilsynet og Landsbyggefonden. Denne kommunikationsform vil derfor ramme en bred del af de brugere, der har brug for at forholde sig til rapporteringen. Det er først ved kritiske og væsentlige regelbrud eller forvaltningsmangler, som har interesse for den brede offentlighed og de enkelte lejere i boligorganisationen, at erklæringen skal anvendes til rapporteringen.

### 5.3 Revisors rapportering i praksis

Det ønskes at undersøge revisors rapportering i almene boligorganisationer på et overordnet niveau ud fra offentligt tilgængelige oplysninger. Denne undersøgelse baseres på Landsbyggefondens statusundersøgelse fra 2008 samt en casebaseret gennemgang af udvalgte revisionserklæringer og revisionsprotokoller.

#### 5.3.1 Rapportering ifølge statusundersøgelse

Landsbyggefonden har i sin statusundersøgelse fra 2008 forespurgt boligorganisationernes revisorer om, hvordan revisor har rapporteret om den gennemførte forvaltningsrevision. Der er angivet 658 svar på spørgsmålet. Svarene fordeler sig som vist i nedenstående tabel:

**Figur 3 - Revisors rapportering om den gennemførte forvaltningsrevision (2008)**

I revisions-påtegningen	I revisions-protokollen	I særskilte notater	Mundtlig redegørelse overfor ledelsen	Andet
4,6%	80,7%	2,9%	37,4%	16,0%

*Kilde: (Landsbyggefonden, 2008), Statusundersøgelse om forvaltningsrevision i almene boligorganisationer m.v. spørgsmål 31.*

Det bemærkes, at undersøgelsen er foretaget inden ikrafttrædelsen af SOR. Boligorganisationernes arbejde med egen forvaltningsrevision (egenkontrol) blev igangsat i 1999, hvorfor undersøgelsens resultater illustrerer en opstartsfasen. Undersøgelsen konkluderer, at revisors primære kilder til rapportering på daværende tidspunkt, er revisionsprotokollen og mundtlige redegørelser overfor ledelsen. Kun en meget lille andel rapporterer via erklæringen.

### **5.3.2 Undersøgelse af erklæringer**

De almene boligorganisationer skal årligt indberette deres årsregnskaber til Landsbyggefonden (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §74 stk. 1). Der er offentlig adgang til de indberettede regnskaber via Landsbyggefondens regnskabsdatabase, og dermed også adgang til erklæringerne på årsregnskaberne.

Der er i egen undersøgelse tilfældigt udvalgt 100 almene boligorganisationer i Landsbyggefondens regnskabsdatabase, hvori revisors erklæring på boligorganisationsregnskabet er påset og gennemgået for bemærkninger i afsnittet om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Resultatet af undersøgelsen er vedlagt i bilag 6. Her ses, at revisors påtegning i de indberettede regnskaber ofte mangler eller er ufuldstændig. Det formodes, at den store tekstdel i erklæringen ikke egner sig til det elektroniske indberetningssystem, der anvendes hos Landsbyggefonden, og at de fulde erklæringer vedlægges de regnskaber der indsendes til det kommunale tilsyn. I 56 ud af 100 indberettede regnskaber var der tale om en manglende eller ufuldstændig erklæring. Dette vurderes at være problematisk for regnskabsbrugerne, da Landsbyggefondens regnskabsdatabase er en standardiseret offentlig adgang til boligorganisationernes regnskaber. Denne problematik vil dog ikke blive behandlet yderligere.



I de resterende 44 regnskaber ud af 100 undersøgte, som var vedlagt en fuldstændig revisor-erklæring, var der ingen bemærkninger tilføjet til afsnittet om juridisk-kritisk revision og forvaltnings-revision. På trods af den ringe kvalitet af de anvendte data i den lille undersøgelse, kan det konkluderes, at der i 0 af 44 regnskaber sker rapportering for området via revisors erklæring. Resultatet bør ikke anvendes til en direkte konklusion, da der ikke tages højde for, hvorvidt der faktisk har været kritiske forhold at rapportere for de 44 boligorganisationer. Det kan dog understøtte undersøgelsen fra 2008, der indikerer at revisor normalt ikke vælger denne rapporteringsform, når det gælder rapportering om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.

### 5.3.3 Undersøgelse af revisionsprotokoller

Det vurderes overflødigt at undersøge, hvorvidt der i praksis sker en rapportering om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i de almene boligorganisationers revisionsprotokoller, da det er fastlagt, at dette er et krav til revisor både efter særlovgivning og revisionsstandarder. Det er derimod interessant at påse, hvorledes revisor i praksis overholder kravene til rapporteringen, samt hvilke emner der udvælges i kontekst til behandlingen af dette i undersøgelsesspørgsmål 3.

#### 5.3.3.1 Genstand for undersøgelsen

Der er i egen undersøgelse tilfældigt udvalgt 12 almene boligorganisationer og indhentet års-revisionsprotokoller fra disse. Udvalget er dog sket, så der afdækkes varierende størrelse og geografisk placering, ligesom der repræsenteres flere forskellige revisionsvirksomheder. Protokollerne er fra 2019-revisionen eller fra 2018, hvis ikke 2019 foreligger. 2018 og 2019 er de to første år for anvendelsen af SOR.

**Figur 4 - Oversigt for udvalgte revisionsprotokoller til gennemgang**

BO	B1*	B2	B3	B4	B5	B6	B7*	B8	B9	B10	B11	B12
Antal afdelinger	67	54	22	13	45	35	120	130	Administrationsorg.	1	11	62
Antal boliger	4.360	3.762	1.081	1.092	4.151	4.085	18.740	11.286		42	2.028	2.688
Område	Jylland	Jylland	Fyn	Fyn	Jylland	Jylland	Sjælland	Fyn	Sjælland	Sjælland	Sjælland	Jylland
Revisor	EY	Beierholm	EY	PWC	Deloitte	EY	PWC	PWC	PWC	PWC	Ri	Ri
Årstal	2019	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2018	2019	2019

*Kilde: (Landsbyggefonden, 2020b) og egen tilvirkning.*

Det bemærkes, at der i B1 og B7 blev rapporteret om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i den gennemgåede protokol, men at der heri blev henvist til rapportering i en øvrig revisionsprotokol, som der ikke er adgang til. For disse to organisationer baserer undersøgelsen sig derfor ikke på den fuldstændige rapportering for området.

### **5.3.3.2 Undersøgte forhold**

Der er tale om en overordnet casebaseret undersøgelse, som primært fokuserer på overholdelsen af krav til revisionsprotokollen samt revisors emneudvælgelse. Herudover er der fokus på, hvorvidt revisor har angivet anbefalinger eller kritiske bemærkninger.

Der findes krav til revisionsprotokollen i henholdsvis revisionsinstruksen og i SOR, som er oplyst i bilag 7.

For emneudvælgelsen anskues både antallet af valgte emner pr. boligorganisation, foretrukne valg mellem boligorganisationerne, samt valg set i forhold til analysen i undersøgelsesspørgsmål 3.

### **5.3.3.3 Overholdelse af krav til protokollen**

Kravet om at revisor skal rapportere om, hvorvidt forretningsgangene fremmer sparsommeligheden, overholdes i 11 af de 12 protokoller. Det bemærkes dog, at der i 5 protokoller er tale om, at der kun indirekte sker rapportering herom, det vil sige at revisor bruger en anden formulering, der indikerer samme forhold, som kravet har til formål.

I 5 af de 12 protokoller laver revisor ikke en konkret vurdering af kundens økonomistyring, ligesom der i 3 protokoller ikke sker en vurdering af kundens egenkontrol.

Revisor skal beskrive undersøgelse, vurdering og konklusioner vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet samt vedrørende dispositioner uden for boligorganisationens formål. For det forvaltningsmæssige aspekt heraf, er kravet fuld ud overholdt i 6 af de 12 protokoller, hvor kravet for 5 protokoller til dels er overholdt. I én protokol er kravet ikke overholdt. For det juridiske-kritiske aspekt er kravet fuldt ud overholdt i 8 af de 12 protokoller, i 2 protokoller er det delvist overholdt, mens der ikke er sket rapportering herom i 2 af protokollerne.

Revisor skal identificere de undersøgte emner og de berørte dele af regnskabet. I 6 af de gennemgåede protokoller sker der en konkret identifikation af emnerne. I 3 protokoller sker der ingen egentlig identifikation. I de resterende 3 protokoller er der beskrivelse af handlinger, men de er ikke knyttet til et undersøgt emne. Det var gældende for alle protokoller undtagen én, at der ikke var konkret beskrivelse af de berørte dele af regnskabet.

Afgrænsning og omfang af kriterier og handlinger var ikke anført i 3 af de 12 protokoller. Det bemærkes dog, at de ellers angivne beskrivelser herom var vage og forholdsvist begrænsede.

Revisor skal angive en klar konklusion om de undersøgte emner. Dette er gjort i 6 protokoller. I de resterende protokoller var der en generel konklusion om forvaltningsrevision og/eller juridisk-kritisk revision, men ikke om selve emnet/emnerne. I 4 af disse var der angivet en generel konklusion om forvaltningsrevisionen, men ikke om den juridisk-kritiske revision.

Ingen konklusioner i protokollerne har givet anledning til at udforme en udtalelse i erklæringen, hvilket understøtter de tidligere nævnte indikationer på, at revisors erklæring ikke anvendes til rapportering angående forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision.

En samlet vurdering af denne gennemgang viser, at revisor sjældent fuldt ud overholder alle de specifikke krav til rapportering i revisionsprotokollen om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Denne vurdering er dog underlagt det forhold, at revisor frit kan formulere sig om revisionen, hvorfor der kan være forskellig opfattelse af, hvornår kravene er opfyldt. Flere af de opstillede krav har formentlig samme formål, hvorfor den enkelte revisor måske vurderer flere krav opfyldt ved samme formulering eller konklusion.

Protokolgennemgangen har desuden vist, at der generelt er stor forskel på revisors rapportering både i omfang, struktur og formulering.

### 5.3.3.4 Valg af revisionsemner i praksis

Det blev i ovenstående afsnit beskrevet, at der ikke i alle de gennemgåede revisionsprotokoller, var sket en konkret identifikation af de undersøgte emner. Der var i flere af disse tilfælde beskrevet en udført handling eventuelt med et tilføjet revisionsmål. I den foretagne protokolgennemgang er der derfor forsøgt at tilknytte disse handlinger til et SOR-emne, til illustration og sammenligning med de øvrige emneudvælgelser i undersøgelsen. Undersøgelsens resultat angående emneudvælgelsen kan illustreres i nedenstående figur:

**Figur 5 - Emneudvælgelse i udvalgte protokoller**

SOR 6:	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	Antal
Gennemførelse af indkøb				X			X	X	X	X			5
Løn- og ansættelses- mæssige dispositioner		X	X	X		X	X	X	X				7
Gennemførelse af salg				X	X		X	X	X	X	X		7
Myndigheders gebyr- opkrævning			X	X									2
Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.			X	X	X		X	X	X				6
Rettighedsbestemte overførsler													0
Kapitalforvaltning									X	X			2
Øvrige emner			X		X								2
<b>Antal</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	

SOR 7:	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	Antal
Aktivitets- og resurse-styring		X	X		X	X	X	X	X				7
Mål- og resultatstyring		X		X	X					X			4
Offentlige indkøb		X	X		X		X	X	X	X			7
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	X	X		X			X	X	X				6
Styring af offentlige tilskudsordninger		X											1
Kapitalforvaltning		X	X				X	X	X				5
Øvrige emner					X								1
<b>Antal</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

*Kilde: Udvalgte revisionsprotokoller – egen tilvirkning.*

Den foretagne protokolgennemgang viser, at der for flere protokoller er udvalgt mere end ét emne for hver SOR-standard.

Det bemærkes, at der i 2 protokoller ikke er udvalgt et SOR 7-emne, og at der i 2 protokoller ikke er udvalgt et SOR 6-emne. For B1 gælder det, at udvælgelsen kan foreligge i et utilgængeligt

revisionsprotokollat. For B11 er der valgt ét SOR 6-emne, men ikke et SOR 7-emne, mens der for B12 slet ikke er sket udvælgelse. Det bemærkes, at alle turnus-emner for B12 var oplyst i revisionsprotokollen, men at årets udvalgte emne ikke var udpeget. Det antages derfor, at revisor i B11 og B12 har udvalgt og undersøgt emner, men på grund af en mere generel rapportering, ikke får emneudvælgelsen tilstrækkeligt rapporteret i revisionsprotokollen.

Fra SOR 6 vælges emnerne indkøb, løn, salg og tilskud ofte. Dette kan indikere, at disse emner, af revisor, vurderes som de væsentligste og mest risikofyldte i den enkelte boligorganisation. Derimod er der ikke i nogen af de gennemgåede protokoller udvalgt emnet rettighedsbestemte overførsler.

For SOR 7 vælges emnerne aktivitets- og resursestyring, indkøb og budgetstyring af flerårige investeringsprojekter hyppigt. Dette kan indikere, at disse emner, af revisor, vurderes som de væsentligste og mest risikofyldte. Her er tilskudsemnet derimod kun valgt én gang.

Det giver anledning til undren, at tilskudsemnet er valgt for SOR 6 i 6 revisionsprotokoller, mens det kun er udvalgt 1 gang for SOR 7. Revisor bør jo udnytte fordelene ved kombineret revision. Emneudvælgelsen tyder generelt på, at revisor ikke søger at opnå denne fordel. Dette ses eksempelvis ved B4, som har valgt indkøbsemnet for SOR, 6 men ikke for SOR 7.

Det kan dog ikke undsiges, at kombinationsrevisioner er sket ved udførelsen af revisionen, og bare ikke skinner igennem i rapporteringen, blandt andet på grund af mindre klarlagte emneudvælgelser.

#### **5.3.3.5 Emner i praksis kontra tidligere analyse**

Resultatet af protokolgennemgangen angående emneudvælgelsen sammenholdes afslutningsvist med konklusionerne fra undersøgelsesspørgsmål 3.

Udvælgelse af flere emner:

Der er for flere protokoller udvalgt mere end ét emne for hver SOR-standard. Dette indikerer, at den enkelte revisor har anvendt en anden tilgang til emneudvælgelsen end beskrevet i undersøgelsesspørgsmål 3, som anbefaler at emnerne behandles i turnus for at sikre en effektiv revisionsindsats, helt ned til ét emne pr. SOR-standard om året. For at genoverveje tilgangen til emneudvælgelsen inddrages formuleringen i SOR punkt 5: *”Revisor skal i de juridisk-kritiske revisioner /forvaltningsrevisionerne udforme konklusioner om de betydeligste emner”*(SOR-6, 2016, pkt. 5). Dette kan tolkes som et krav om, at de mest betydelige emner skal gennemgås hvert år. Revisor kan ud fra denne tolkning vurdere, at nogle emner er så væsentlige og risikofyldte, at de ikke kan gå i rotation. Det kan være denne tolkning der medfører, at der i flere protokoller er udvalgt flere emner til gennemgang. Der er dog ikke angivet elementer i SOR punkt 10 om rotation, der direkte understøtter denne tolkning, hvorfor der kan opstå tvivl. Torben Kristensen konkluderer følgende: *”revisor skal som minimum udvælge et emne årligt, men revisor behøver ikke at udvælge mere end et emne årligt”* (Kristensen, 2019, s. 104). Efter denne holdning skal der være en særlig årsag til at udvælge mere end ét emne årligt, med det formål at undgå overrevision.

En anden årsag til rapporteringen om flere emner kan være, at der er en gråzone mellem den finansielle revision og den juridisk-kritiske/forvaltningsrevisionen. Der kan dermed være udført handlinger under den finansielle revision, hvor resultaterne kan rapporteres under forvaltningsrevision eller juridisk kritisk revision. Som eksempel stiller ISA 250 krav om, at revisor skal forholde sig til overholdelse af lovgivning og øvrig regulering ved revision af regnskaber. Dette betyder, at revisors undersøgelser om overholdelse af de væsentlige regler, der kan påvirke regnskabet bør udføres hvert år i den finansielle revision. Disse undersøgelser vil også kunne danne basis for juridisk-kritisk revision, som dermed ikke vil gå i rotation.

En sidste årsagsforklaring på udvælgelsen af flere emner kan være, at den enkelte revisor har vurderet, at revisionen ikke kan ske i turnus over en årrække ud fra kriterierne for revisionsopgaven.

#### Myndigheders gebyropkrævning:

Der er i 2 protokoller udvalgt SOR 6 emnet myndigheders gebyropkrævning, der under den tidligere analyse blev fravalgt på grund af beløbsmæssig uvæsentlighed. Revisor for de to organisationer må have vurderet, at dette emne var betydeligt, på trods af at regnskabsposten (gebyrindtægter) for den gennemsnitlige boligorganisation beløbsmæssigt er uvæsentlig.

#### Kapitalforvaltning:

Kapitalforvaltning udvælges i flere protokoller både som SOR 6 og SOR 7-emne. Dette understøtter konklusionen i den tidligere analyse om, at kapitalforvaltning ofte er et betydeligt emne i de almene boligorganisationer.

#### Rettighedsbestemte overførsler:

Emnet rettighedsbestemte overførsler er ikke valgt i nogen af de gennemgåede protokoller. Dette kan skyldes, at det først er planlagt behandlet i ét af de kommende regnskabsår, da det eventuelt ikke er vurderet som ét af de mest væsentlige eller risikofyldte emner. En anden årsag kan være, at revisor ikke vurderer, at flytteopgørelser eller forbrugsafregning er væsentlige forretningsområder, og slet ikke skal behandles, eller at de ikke passer i kategorien "Rettighedsbestemte overførsler". Som tidligere nævnt, kan området flytteafregning overses af revisor, da det ikke fremgår via en væsentlig post i regnskabet. Der er dog stadig risiko for økonomiske tab, hvis de gældende regler for området ikke overholdes af boligorganisationen.

#### Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter:

I afsnit 4.2.2 blev emnet "Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter" valgt fra, på baggrund af den betragtning, at emnet for boligorganisationer omhandler nybyggeri og større forbedringsarbejder. Her vil der blive aflagt byggeregnskaber, som påtegnes særskilt.

Undersøgelsens protokolgennemgang viser dog, at der i 6 af de 12 protokoller er valgt netop dette emne under SOR 7. I to af disse tilfælde skyldes udvælgelsen, at gennemgang af vedligeholdelsesplaner vurderes at indgå i dette emne. Dette betragtes som en fejlvurdering, da vedligeholdelse til enhver tid må betragtes som en del af den almindelige drift, og ikke som et investeringsprojekt.

Gennemgangen af vedligeholdelsesplanerne bør derfor, som beskrevet i afsnit 4.2.2, indgå i emnet ”Aktivitets- og resursestyring”.

Der er dog stadig flere protokoller, hvor emnet udvælges og omhandler byggesager. Der er ikke tvivl om, at dette er et væsentligt og risikofyldt område for boligorganisationerne. Projektsummen fra byggesagerne registreres i regnskaberne som et væsentligt aktiv, der enten som oprindelig anskaffelse eller som forbedringsarbejde ofte vil udgøre en stor del af den samlede aktivsum, og vil medføre udgifter for afdelingen i en årrække. Spørgsmålet er bare, hvorvidt området for forvaltningsrevisionen skal afdækkes sammen med revision af årsregnskabet eller ved revision af byggeregnskabet. Der er kun krav om gennemgang af de foruddefinerede SOR-emner for revisionen af et årsregnskab (SOR-7, 2016, pkt. 6). Der kan i teorien argumenteres for begge vinkler. På den ene side indgår projektsummerne i årsregnskabet. Dette er et argument for, at SOR-emnerne bør anvendes. Men på den anden side afgives der en særskilt erklæring på byggeregnskaberne, og under revisionen af disse skal der udføres selvstændige handlinger for forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision. Forklaringen på udvælgelsen i praksis kan eventuelt ligge i, at revisor i årets løb har erklæret sig om byggeregnskaber, og i denne forbindelse har forholdt sig til budgetstyringen heraf, for derefter at medtage rapportering herom i årsrevisionsprotokollen.

Det bemærkes, at det er selve budgetstyringen af investeringsprojekterne der er grundlaget for SOR 7-emnet. Formålet vurderes at være, at kunden via en forsvarlig budgetstyring sikrer, at der ikke realiseres væsentlige budgetoverskridelser. Hvis dette er tilfældet, vil det direkte påvirke den projektsum, der slutteligt registreres som et aktiv i årsregnskabet. Vurdering af budgetoverskridelser er en forvaltningsrevisionshandling, der bør indgå i revisionen af selve byggeregnskabet. Hvis revisor én eller flere gange, konstaterer væsentlige budgetoverskridelser ved revisionen af boligorganisationens byggeregnskaber, kan det vel med rette defineres, som et emne revisor er blevet opmærksom på, som beskrevet i afsnit 4.1.4. Når revisor oplever indikationer på forvaltningsmangler, er det dermed et krav, at emnet undersøges yderligere.



Det fastholdes på baggrund af ovenstående argumentation følgende:

- Emnet ”Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter” omhandler for de almene boligorganisationer området nybyggeri og større forbedringsarbejder
- Emnet kan som udgangspunkt fravælges i planlægning af SOR-emner, da byggeregnskaberne revideres særskilt og vedhæftes en særskilt revisionspåtegning
- Hvis revisor under revisionen af et eller flere byggeregnskaber konstaterer væsentlige budgetoverskridelser, bør emnet ”Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter” udvælges og behandles, som et emne revisor er blevet opmærksom på, idet der er indikationer på forvaltningsmangler.

### 5.3.3.6 anbefalinger og bemærkninger

Det ønskes at give et overblik over revisors rapportering af anbefalinger og bemærkninger i de gennemgåede revisionsprotokoller.

Der er i 5 af de 12 gennemgåede revisionsprotokoller angivet anbefalinger og/eller bemærkninger i afsnittet om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.

**Figur 6 - Oversigt for anbefalinger og bemærkninger i udvalgte revisionsprotokoller**

<b>BO</b>	<b>Anbefaling/bemærkning</b>
<b>B4</b>	Anbefaling om formelle målinger og rapporteringer
<b>B5</b>	Anbefaling om strukturering af egenkontrol samt årlige planer herfor. Behov for formaliseret økonomistyring
<b>B10</b>	Bemærkning angående manglende overholdelse af forretningsgang for indkøb
<b>B11</b>	Anbefaling om opfølgning på målsætninger, fastlæggelse af væsentlige og risikofyldte områder samt turnusplan
<b>B12</b>	Anbefaling om fastlæggelse af væsentlige og risikofyldte områder samt turnusplan

*Kilde: Udvalgte revisionsprotokoller samt egen tilvirkning.*

Det kan konkluderes, ud fra ovenstående oversigt, at der kun i én af de 12 gennemgåede revisionsprotokoller er rapporteret om konkrete forvaltningsmangler/regelbrud (B10). De øvrige anbefalinger i de resterende 4 protokoller vedrører boligorganisationens udførte og rapporterede egenkontrol. I én protokol vedrører anbefalingen boligorganisationens økonomistyring.

Det vurderes herunder, at når hovedparten af anbefalingerne vedrører egenkontrollen, er der tale om boligorganisationens overholdelse af de specielle krav, der opstilles i særlovgivningen. Hvis disse krav ikke var opstillet, ville kun én bemærkning om forvaltningsmangler have været fokus for undersøgelsen. Egenkontrollen skal dog anvendes som et ledelsesværktøj og indgå i organisationens økonomistyring. Kravet om egenkontrol og kravet til revisor om vurdering heraf, hjælper dermed det kommunale tilsyn og resten af offentligheden, med at skærpe opmærksomheden på sikring af en fornuftigt forvaltning af midlerne i de almene boligorganisationer.

#### **5.4 Værdi for brugerne**

Brugerne af revisors rapportering blev beskrevet i afsnit 3.1.1. Det ønskes overordnet vurderet, hvilken værdi revisors rapportering skaber for brugerne. Her tages udgangspunkt i rapporteringen i revisionsprotokollen, da denne er fastslået som det primære værktøj for revisors rapportering om forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision.

Organisationsbestyrelsen er den direkte modtager af revisionsprotokollen. Bestyrelsen kan anvende revisors rapportering til vurdering af administrationens og den daglige ledelses varetagelse af forvaltningen. Den kan agere ud fra rapporteringen ved at anmode om særlige fokuspunkter, yderligere rapportering eller målinger fra den daglige ledelse eller igangsættelse af nye projekter til forbedring af svage forvaltningsområder. Rapporteringen vurderes derfor at tilføre værdi for bestyrelsen, da den indbringer viden om driften og forvaltningen, som ellers ikke ville være tilvejebragt.

Det bemærkes at bestyrelsen, som tidligere beskrevet er direkte ansvarlig for, at der bliver fastlagt mål, udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser og udført egenkontrol. Revisors rapportering antages at have stor betydning for, at dette ansvar kan løftes til fulde.

Det kommunale tilsyn er en betydningsfuld bruger af revisors rapportering. Her anvendes oplysningerne til tilsynets vurdering, drøftelser og tiltag angående den enkelte boligorganisation. Revisors rapportering kan således have direkte konsekvenser for boligorganisationen i form af skærpede krav eller påtaler fra tilsynet. Det vurderes derfor, at revisors rapportering har værdi for det kommunale tilsyn, da oplysningerne anvendes i udførelsen af tilsynets opgave. Revisors rapportering kan både anvendes til validering af igangværende forvaltningsprocedurer, og til fremhævelse af problematikker ved eventuelle forvaltningssvagheder. I denne form kommer revisors opgave som offentlighedens tillidsrepræsentant til sin ret, i kraft af den direkte rapportering til et offentligt tilsyn.

Det øvrige beboerdemokrati (afdelingsbestyrelser mv.) og de enkelte beboere vurderes kun sjældent at have direkte interesse eller direkte adgang til revisionsprotokollen. Disse vil under normale omstændigheder forvente, at kritiske bemærkninger om forvaltningen vil fremgå af påtegningen på regnskabet. Der er desuden krav om, at årsberetningen skal indeholde forhold som revisor måtte have påtalt (Driftsbekendtgørelsen, 2018, §73), hvilket også kommunikerer direkte til regnskabsbruger. Det skal dog bemærkes, at der er offentlig agtindsigt angående revisionsprotokollen, da almene boligorganisationer er omfattet af Lov om offentlighed i forvaltningen, (Offentlighedsloven, 2020, § 3 stk. 1). Dette betyder, at beboerne og enhver anden, har ret til adgang til oplysningerne i revisionsprotokollen. Selvom denne agtindsigt sjældent formodes anvendt af beboere eller andre uden for organisationen, skal revisor dog i sin rapportering have for øje, at der i teorien ikke er tale om et fortroligt dokument.

Beboerne og resten af omverdenen oplever værdi i form af, at revisor er offentlighedens tillidsrepræsentant via varetagelsen i organisationsbestyrelsen og derefter tilsynet, men vil sjældent søge værdi i læsning af den konkrete rapportering i revisionsprotokollen.

## 5.5 Delkonklusion

Revisor kan rapportere sine konklusioner i revisionspåtegningen, i revisionsprotokollen, skriftligt eller mundtligt til ledelsen. Det primære rapporteringsværktøj er revisionsprotokollen på baggrund af kravet herom i Driftsbekendtgørelsen og i SOR.

En gennemgang af 12 revisionsprotokoller for almene boligorganisationer viser, at der i praksis er stor forskel på revisors rapportering i både omfang, struktur og formulering. Der sker sjældent fuldstændig overholdelse af alle krav til rapporteringen i revisionsprotokollen, men uhåndgribeligheden af området vanskeliggør vurderingen af, hvornår kravene er overholdt. SOR 6 emnerne indkøb, løn, salg og tilskud vælges ofte, mens der for SOR 7 hyppigst vælges emnerne Aktivitets- og resursestyring, Indkøb og Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter.

Der er ikke tegn på, at fordelene ved at kombinere revisionen af SOR 6 emner med revisionen af SOR 7 emner udnyttes til fulde.

I praksis udvælges ofte mere end ét emne pr. SOR-standard. Dette illustrerer en anden tilgang til emneudvælgelsen end beskrevet i den tidligere analyse, som anbefaler helt ned til ét emne om året pr. SOR-standard. Årsagen til de to forskellige tilgange skyldes formentlig forskellig tolkning af standardernes punkt 5. Samtidig er der en gråzone mellem den finansielle revision og juridisk-kritisk-/forvaltningsrevision, som kan medføre rapportering om flere emner.

Emnet "Budgetstyring af flerårige investeringer" udvælges flere gange i de gennemgåede revisionsprotokoller. Det vurderes dog, at emnet i almene boligorganisationer vedrører nybyggeri og større reoveringer, som via et byggeregnskab håndteres som en separat revisionsopgave med en særskilt påtegning, og derfor ikke behøves udvalgt som selvstændigt SOR 7-emne.

Der var i 5 af 12 revisionsprotokoller anført anbefalinger og bemærkninger, hvoraf 4 anbefalinger angik boligorganisationens udførte egenkontrol.

Det vurderes, at revisors rapportering om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision om boligorganisationer tilfører værdi for især organisationsbestyrelsen og det kommunale tilsyn, idet oplysningerne kan anvendes til at løfte instansernes eget ansvar og udføre egen opgave.

## 6. Konklusion

De almene boligorganisationers årsregnskaber skal revideres efter God Offentlig Revisionskik som indebærer, at revisor skal anvende SOR-standarden. Der skal ud over den finansielle revision udføres juridisk-kritisk revision efter SOR 6, som omhandler revisors undersøgelser af hvorvidt kunden overholder de regler denne er underlagt. Der skal tillige udføres forvaltningsrevision efter SOR 7, som omhandler revision der undersøger sparsommelighed, produktivitet og effektivitet i forvaltningen.

Ved revision efter SOR er genstanden for revisionen et fastlagt emne, og der skal revideres i henhold til relevante kriterier. Der revideres overordnet efter samme principper som ved finansiell revision efter ISA-standarden. Revisor skal fastlægge, undersøge og konkludere på et eller flere relevante emner. Emnefastlæggelsen og udvælgelsen skal ske efter flere krav, hvilket kræver specialistviden fra revisor om kundens forhold. Emnet skal være betydeligt og egnet for revision. Ved både udvælgelsen og i revisionen anvendes et væsentlighedsbegreb der også inddrager samfundsmæssige og politiske aspekter. SOR forud-definerer et sæt emner som skal udvælges, hvis der er tale om revisionen af et årsregnskab, og hvis emnet er relevant for den gældende kunde. Herudover skal revisor også behandle emner, han måtte blive opmærksom på under den øvrige revision, som indikerer regelbrud eller forvaltningsmangler. Et yderligere krav er, at revisor skal sikre effektiv revisionsindsats, hvilket blandt andet kan opnås ved at gennemgå emnerne over en årrække, kombinere revisionen af SOR 6 og SOR 7 emner, ved at tilpasse systemrevisionen til emneudvælgelsen og ved at tilsigte at udvælge emner, som kunden arbejder med i sin egenkontrol.

Revisor har mulighed for, når der er tale om en flerårig revisionsopgave, at gennemgå de relevante emner over en årrække på max. 5 år. Hertil bør der i planlægningen anvendes en rotationsplan. Rækkefølgen af emnegennemgangen skal i henhold til SOR tilrettelægges, så de mest væsentlige og risikofyldte emner gennemgås først. Dette kan i praksis stå i konflikt med sikringen af en effektiv revisionsindsats. For at afhjælpe denne problematik bør revisor indgå i dialog med forvaltningsansvarlig hos kunden om emneudvælgelsen og prioriteringen.

De almene boligorganisationer skal revideres efter SOR. De er underlagt særlovgivning, og drives i et system, som er baseret på beboerdemokrati. De skal løbende udføre og rapportere om egenkontrol, og disse forhold er en del af det grundlag, som revisor skal basere sin udførte revision på.

Det vurderes at SOR 6-emnerne der omhandler indkøb, løn, salg, tilskud og rettighedsbestemte overførsler er relevante emner i almene boligorganisationer. Emnet om gebyropkrævning fravælges på grund af beløbsmæssig uvæsentlighed. De rettighedsbestemte overførsler bør primært omhandle flytteopgørelser, men kan også inddrage forbrugsafregning.

Det vurderes, at SOR 7-emnerne der omhandler Aktivitets- og resursestyring, Mål- og resultatstyring, indkøb og tilskud er relevante emner i almene boligorganisationer. Emnet Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter betragtes som en særskilt revisionsopgave med selvstændig erklæringsafgivelse, da nybyggeri og større renoveringssager revideres i form af et særskilt byggeregnskab.

Ud fra en gennemgang af øvrige væsentlige poster i boligorganisationer og tilhørende afdelinger, vurderes det, at emnet kapitalforvaltning er egnet og relevant til udvælgelse for både juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.

Der blev vurderet, at en emneudvælgelse på helt ned til ét årligt emne pr. SOR-standard kan anbefales med det formål, at sikre en effektiv revisionsindsats. Det kunne dog konstateres, at der i praksis sker udvælgelse af flere emner hvert år i de almene boligorganisationer. Dette giver anledning til diskussion om tolkningen af bestemmelserne i SOR angående emneudvælgelsen og rotationsmuligheden. Det er op til læsers tolkning at vurdere, hvorvidt de mest betydelige emner skal behandles hvert år, eller om de kan indgå i rotationen. Det skal dog tilføjes, at en gråzone mellem finansiel revision og juridisk-kritisk/forvaltningsrevision også kan være årsag til den praktiske udvælgelse af flere revisionsemner.

Det kunne konstateres, at emnet Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter i praksis bliver udvalgt som SOR-7 emne til revision. Dette står i kontrast med analysens vurdering af, at dette emne tilhører en særskilt erklæringsopgave. Årsagen til den praktiske udvælgelse formodes at skyldes den store beløbsmæssige væsentlighed af regnskabsposterne for området. Det vurderes dog stadig, at en udvælgelse af emnet i forbindelse med revisionen af et årsregnskab, kan medføre overrevision, da der ved revision af byggregnskabet skal udføres selvstændige juridisk-kritiske- og forvaltningsrevisionshandlinger.

Både SOR og revisionsinstruksen stiller krav om revisors rapportering om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i en revisionsprotokol. Denne er revisors primære kommunikationsværktøj for området i de almene boligorganisationer. Der er opstillet specifikke krav til rapporteringen, men disse synes i den praktiske rapportering sjældent overholdt til fulde. Det vurderes, at u håndgribeligheden af området, samt overladelsen af mange aspekter til revisors vurdering og dømmekraft medfører en meget forskelligartet rapportering både i omfang, formulering, detaljegrad og struktur. Dette vanskeliggør vurderingen af, hvorvidt de enkelte krav er overholdt.

De primære brugere af revisors rapportering om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision er organisationsbestyrelsen og det kommunale tilsyn. De sekundære brugere vurderes, at være daglig ledelse, beboerne/beboerdemokratiet og Landsbyggefonden. Rapporteringen formodes, at tilføre de primære brugere værdifuld information, idet rapporteringen direkte kan anvendes til udførelsen af deres egen opgave og dermed at løfte eget ansvar. I rapporteringen især til det kommunale tilsyn kommer revisors opgave som offentlighedens tillidsrepræsentant til sin ret.

## Kildeliste

### Lovgivning

Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v (Almenboligloven), LBK nr 119 af 01/02/2019 (2019).  
Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (Driftsbekendtgørelsen), BEK nr. 70 af 26/1/2018 (2018).  
Bekendtgørelse om godkendte revisorers erklæringer (Erklæringsbekendtgørelsen), BEK nr. 1468 af 12/12/2017 (2017).  
Bekendtgørelse af lov om offentlighed i forvaltningen (Offentlighedsloven), LBK nr. 145 af 24/02/2020 (2020).  
Bekendtgørelse af lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder (Revisorloven) LBK nr. 1287 af 20/11/2018 (2018).  
Bekendtgørelse af lov om revisionen af statens regnskaber m.m. (Rigsrevisorloven), LBK nr 101 af 19.02.2012 (2012).

### Regulering

Introduktion - Anvendelsen af standarderne for offentlig revision, (2017), FSR og Rigsrevisionen.  
Paradigme 3. (2016). *Paradigme 3 - Regnskaber omfattet af årsregnskabsloven - godkendt revisor alene*. Rigsrevisionen og FSR  
SOR 5, Standard for offentlig revision nr. 5 (2016), FSR og Rigsrevisionen.  
SOR 6, Standard for offentlig revision nr. 6 (2016), FSR og Rigsrevisionen.  
SOR 7, Standard for offentlig revision nr. 7 (2016), FSR og Rigsrevisionen.  
Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer, (2018), Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen.,  
Vejledning om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i henhold til SOR 6 og SOR 7, (2017), FSR.  
Diverse internationale standarder om revision

### Rapporter

Landsbyggefonden. (2008). *Statusundersøgelse om forvaltningsrevision i almene boligorganisationer*  
Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter. (2014). *Den almene boligsektor egenkontrol - Rapport fra arbejdsgruppe vedrørende almene boligorganisationers egenkontrol*  
Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen. (2016). *Mål for effektiviseringen i den almene boligsektor*. Arbejdsgruppen om effektiviseringsmål i den almene boligsektor

### Litteratur

Hansen, M. A. V., & Meden, H. (2019). *Lærebog om almene boliger* (1 ed.): Domea.  
KAB. (2016). *Håndbog om almene boliger - spilleregler for bestyrelser, beboere og ansatte i den almene boligsektor* (Vol. 3. udgave): KAB.  
Kristensen, T. (2019). *Offentlig revision - Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision* (1 ed.): Karnov Group Denmark.

### Hjemmesider

Landsbyggefonden. (2018). [www.almenedata.dk](http://www.almenedata.dk).  
Landsbyggefonden. (2020a). <https://regnskab.lbf.dk/Find>.  
Landsbyggefonden. (2020b). <https://www.lbf.dk/selvbetjening/stamdata>.

### Årsregnskaber 2019 og revisionsprotokoller

Årsregnskab Boligforeningen AAB Boligorganisation og afdeling 1  
Årsregnskab Vivabolig Boligorganisation og afdeling 1  
Årsregnskab AL2bolig Boligorganisation og afdeling 1  
Årsrevisionsprotokollater for 12 udvalgte almene boligorganisationer



## Bilag 1

I nedenstående skema illustreres sammenfald i kravene i SOR 6 og SOR 7 med kravene i ISA-standarderne. Indholdet i skemaet er er uddrag fra henholdsvis SOR 6, SOR 7 og sidestillede ISA-standarder.

	SOR 6 og 7	ISA
<b>Revisionens mål</b>	<p>Opnå høj grad af sikkerhed for, at der ikke forekommer væsentlige, <b>uopdagede regelbrud/forvaltningsmangler</b> ved det fastlagte <b>emne</b></p> <p>Udforme en konklusion om emnet, som på en dækkende og afbalanceret måde beskriver, i hvilke væsentlige henseender det undersøgte emne er i overensstemmelse med de <b>relevante kriterier, der følger af gældende ret/for god offentlig økonomistyring og forvaltning</b></p> <p>At rapportere konklusionen i et revisionsprotokollat eller lignende meddelelse til den øverste ledelse og desuden udforme en udtalelse i erklæringen om regnskabet i de tilfælde, hvor konklusionen giver anledning til væsentlige kritiske bemærkninger</p>	<p>ISA 200: Opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet som helhed <b>ikke indeholder væsentlig fejlinformation</b></p> <p>Udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med en <b>relevant regnskabsmæssig begrebsramme</b></p> <p>Forsyne regnskabet med en erklæring og kommunikere, som krævet af ISA i overensstemmelse med revisors observationer</p>
<b>Fastlæggelse af relevante emner</b>	<p>Revisor skal fastlægge de betydeligste emner for hhv. juridisk-kritisk- og forvaltningsrevision</p> <p><b>Hvis opgaveperioden er flerårig, kan revisor vælge at undersøge forskellige emner i de enkelte år (turnus). Der er fastlagt udvalgte emner i SOR 6 og SOR 7</b></p>	<p><b>Intet sammenligneligt.</b> Efter ISA revideres et regnskab, hvor der ved SOR 6 og 7 revideres udvalgte emner.</p>
<b>Kriterier</b>	<p>Revisor skal fastlægge de <b>egnede kriterier</b>, der er relevante for emnet.</p>	<p><b>Intet sammenligneligt.</b> Efter ISA revideres i forholdt til en relevant regnskabsmæssig begrebsramme, hvor der ved SOR 6 og 7 revideres i forhold til kriterier der opstilles af revisor ud fra en betragtning af emnet</p>
<b>Opgavens vilkår</b>	<p>Revisor skal vurdere opgavens vilkår og afklare de relevante forudsætninger, der er nødvendige for at revisionen kan gennemføres efter SOR 6 og 7</p>	<p>Kravet er i indhold, men ikke i ordlyd, at sammenligne med de overvejelser der ligger i ISA 210 Opgaveaccept. Revisor skal forholde sig til vilkårene for opgaven som indledende manøvre</p>
<b>Kommunikation</b>	<p>Revisor skal opretholde kommunikation om nøgleaspekterne med de forvaltningsansvarlige i hele revisionsprocessen</p> <p>Revisor skal kommunikere skriftligt til de forvaltningsansvarlige i et revisionsprotokollat e.l.</p>	<p>Kan sidestilles med krav om kommunikation med øverste ledelse i ISA 260.</p> <p>Krav om skriftlighed men ikke nødvendigvis via revisionsprotokol som i ISA 260</p>

	<b>SOR 6 og 7</b>	<b>ISA</b>
<b>Kompetencer</b>	<p>Den opgaveansvarlige revisor skal sikre, at hele revisionsteamet har kompetencer og færdigheder til:</p> <p>at udføre revisionen i overensstemmelse med de relevante standarder og gældende krav i love og øvrig regulering</p> <p>at gøre det muligt for revisor, at <b>sammenfatte konklusioner i et revisionsprotokollat e.l.</b> og afgive en samlet erklæring om regnskabet <b>der dækker god offentlig revisionsskik</b></p>	<p>ISA 220: Den opgaveansvarlige partner skal sikre sig, at opgaveteamet har de kompetencer og færdigheder der er påkrævet for at:</p> <p>udføre opgaven i overensstemmelse med faglige standarder og krav i gældende lovgivning og øvrig regulering</p> <p>gøre det muligt <b>at afgive en revisorerklæring</b>, der er passende efter omstændighederne</p>
<b>Professionel skepsis</b>	<p>Revisor skal anvende faglig vurdering og udvise professionel skepsis i erkendelse af at der <b>kan forekomme forvaltningsmangler/dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med de relevante regler</b></p> <p>Revisor skal være opmærksom på risikoen for besvigelser gennem hele revisionsprocessen, herunder risikoen for besvigelser, der kan have betydning for de konklusioner, undersøgelsen når frem til.</p>	<p>ISA 200: Revisor skal planlægge og udføre revision med faglig vurdering og professionel skepsis i erkendelse af, at der <b>kan forekomme omstændigheder, som medfører, at regnskabet indeholder væsentlig fejlinformation</b></p> <p>I ISA 240 foreligger en hel standard om besvigelser og risikoen herfor. I SOR 6 og 7 er dette forhold begrænset til revisors opmærksomhed på besvigelser.</p>
<b>Kvalitetsstyring og revisionsrisiko</b>	<p>Revisor skal gennemføre kvalitetsstyring med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for:</p> <p><b>At revisionerne udføres i en god kvalitet som fastlagt i SOR 6 og 7</b> At revisionerne overholder gældende krav i lovgivning og øvrig regulering</p> <p>At revisors <b>konklusioner og revisors erklæring om regnskabet</b> er passende efter omstændighederne</p>	<p>ISA 220: Revisors mål er at implementere kvalitetssikringsprocedurer på opgaveniveau, der giver revisor høj grad af sikkerhed for:</p> <p>At revisionen overholder faglige standarder samt relevante krav i lov og øvrig regulering</p> <p>At revisors erklæring er passende efter omstændighederne</p>

	<b>SOR 6 og 7</b>	<b>ISA</b>
<b>Væsentlighed</b>	<p>Ved overvejelse af væsentlighed skal ikke kun finansielle, men også <b>samfundsmæssige og politiske aspekter indgå.</b></p> <p>Revisor skal anvende væsentlighed ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planlægningen</li> <li>- Prioriteringen af revisionsområder over en årrække</li> <li>- Udførelsen af hver enkelt revision</li> <li>- Nærmere afgrænsning af emne og kriterier</li> <li>- Vurdering af indvirkning på revisionen af konstaterede forvaltningsmangler/regelbrud</li> <li>- Ved sammenfatningen af revisors konklusion i revisionsprotokol e.l.</li> <li>- Vurdering af om konklusionen giver anledning til en udtalelse i revisors erklæring om regnskabet</li> </ul>	<p>ISA 320:</p> <p>Revisor skal i planlægningen <b>fastlægge beløb</b> for:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Væsentlighed for regnskabet som helhed</li> <li>- Væsentlighedsniveau for bestemte grupper af transaktioner, balanceposter eller oplysninger</li> <li>- Væsentlighed ved udførelsen</li> </ul> <p>Væsentlighed er også ved finansiel revision afgørende for konklusion og rapportering.</p>
<b>Dokumentation</b>	<p>Revisor skal udarbejde dokumentation vedrørende planlægningen og udførelsen af revisionen. Dokumentationen skal især sammenfatte de betydelige faglige vurderinger, der <b>er udøvet for at fastlægge emnet</b> og nå frem til en konklusion.</p> <p>Oplysningerne i dokumentationen skal være tilstrækkeligt fuldstændige og detaljerede til, at en erfaren revisor uden tidligere tilknytning til revisionen efterfølgende kan fastslå den tidsmæssige placering, og hvilket arbejde der blev udført for at nå frem til observationerne, konklusionerne og <b>anbefalingerne.</b></p>	<p>ISA 230: Revisor skal udarbejde revisionsdokumentation, som er tilstrækkelig til, at en erfaren revisor, som ikke har forudgående tilknytning til revisionen, er i stand til at forstå følgende:</p> <p>Arten, den tidsmæssige placering og <b>omfanget</b> af revisionshandlinger udført <b>for at overholde ISA samt gældende lovgivning.</b> Resultaterne af de udførte <b>revisionshandlinger og det opnåede revisionsbevis.</b> Betydelige forhold, som er opstået under revisionen, konklusionerne herpå samt betydelige faglige vurderinger, der er foretaget for at komme frem til disse konklusioner.</p>
<b>Revisors forståelse</b>	<p>Revisor skal opnå en passende forståelse af gældende ret og af <b>dispositionernes</b> art og gennemførelse/økonomistyringen og <b>forvaltningen</b>, som er tilstrækkelig til, at revisor kan planlægge og gennemføre revisionerne i overensstemmelse med SOR 7</p>	<p>ISA 315 Revisor skal opnå en forståelse for <b>virksomhedens</b> forhold og dens omgivelser, herunder dens <b>interne kontrol</b></p> <p>ISA 250 Revisor skal opnå en generel forståelse af den lov- og reguleringsmæssige begrebsramme, som er gældende for virksomheden og hvordan virksomheden overholder denne begrebsramme.</p>

	<b>SOR 6 og 7</b>	<b>ISA</b>
<b>Præcise revisionsmål</b>	<p>Revisor skal opstille <b>præcise revisionsmål</b>. Det kan fx ske ved, at det <b>overordnede formål nedbrydes i delmål</b>, der omfatter en række mere detaljerede revisionsmål, som afspejler revisionens emne og kriterier.</p> <p><b>Revisor skal søge at fokusere revisionsindsatsen på de forhold, som er væsentligst for de tiltænkte brugere</b>, eller som indebærer de betydeligste risici for regelbrud/forvaltningsmangler</p>	<p>ISA 315</p> <p>Revisor skal identificere og vurdere risiciene for væsentlig fejlinformation på regnskabsniveau og på revisionsmålsniveau for at skabe et grundlag for udformning af yderligere revisionshandlinger.</p> <p><b>Der er defineret konkrete revisionsmål i ISA 315.</b></p>
<b>Risikovurdering</b>	<p>Revisor skal overveje risikoen for <b>regelbrud/forvaltningsmangler</b> for at identificere de relevante områder og <b>fastlægge/afgrænse emnerne</b> for revisionerne.</p> <p>Revisor skal vurdere de generelle og <b>specifikke risici for regelbrud/forvaltningsmangler med hensyn til det nærmere afgrænsede emne</b></p> <p>Revisor skal i den samlede revisionsindsats i opgaveperioden være <b>opmærksom på indikationer på, at de forvaltningsansvarlige ikke disponerer i overensstemmelse med gældende ret og overveje risikoen for væsentlige regelbrud/at de forvaltningsansvarlige disponerer økonomisk uhensigtsmæssigt og overveje risikoen for væsentlige tab</b></p>	<p>ISA 315:</p> <p>Revisor skal identificere og vurdere risiciene for væsentlig fejlinformation på <b>regnskabsniveau</b></p> <p>Revisor skal identificere og vurdere risiciene for <b>væsentlig fejlinformation på revisionsmålsniveau</b></p>
<b>Revisionsstrategi og plan</b>	<p>Revisor skal udvikle en revisionsstrategi, der omfatter revisionernes <b>formål</b>, omfang, tidsmæssige placering og <b>styring</b>,</p> <p>og en revisionsplan, der bidrager til en revision af <b>høj kvalitet</b>, som udføres på en økonomisk hensigtsmæssig og effektiv måde.</p> <p><b>Hvis opgaven er flerårig, skal revisor prioritere de konkrete emner, så emner med størst risiko for regelbrud/forvaltningsmangler, undersøges først.</b></p>	<p>ISA 300:</p> <p>Revisor skal udarbejde en overordnet revisionsstrategi, der fastlægger revisionens omfang, tidsmæssige placering og <b>retning</b></p> <p>Revisor skal udarbejde en revisionsplan med en beskrivelse af de planlagte revisionshandlinger.</p> <p>Planlægningen hjælper revisor med at organisere revisionsopgaven, således at den udføres på en effektiv og økonomisk hensigtsmæssig måde</p>

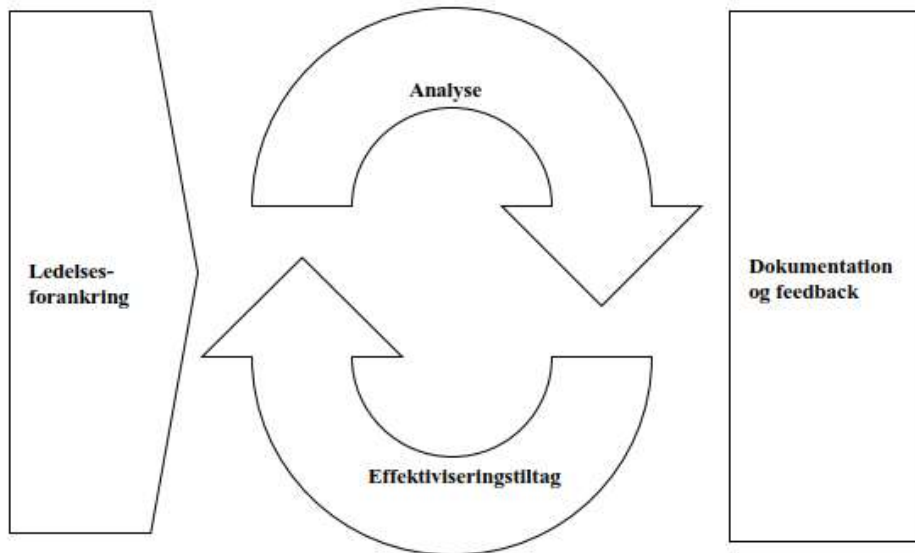
	<b>SOR 6 og 7</b>	<b>ISA</b>
<b>Udformning af revisionshandlinger</b>	Ved hver revision skal revisor udforme og gennemføre revisionshandlinger med henblik på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for revisors konklusion om det fastlagte emne.	ISA 500: Det er revisors mål at udforme og udføre revisionshandlinger på en sådan måde, at revisor opnår tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis og bliver i stand til at drage rimelige konklusioner som grundlag for revisionskonklusionen.
<b>Revisionsbevis</b>	Revisor skal opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis <b>til at fastslå observationer og uddrage resultater vedrørende de enkelte revisionsmål</b> til at sammenfatte en konklusion <b>om det undersøgte emne som helhed</b>	ISA 200: ISA kræver at revisor: opnår tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for, om der er <b>væsentlige fejlinformationer</b> ,  udformer en samlet konklusion om regnskabet baseret på konklusioner, der bygger på det opnåede revisionsbevis
<b>Sammenfattende vurdering og feedback</b>	Revisor skal ved afslutningen af hver revision vurdere, i hvilket omfang der er opnået sikkerhed for, at der for det <b>undersøgte emne som helhed ikke forekommer væsentlige regelbrud/forvaltningsmangler</b>  Hvis der er <b>konstateret regelbrud/forvaltningsmangler</b> , skal revisor angive karakteren og omfanget og søge at belyse de potentielle virkninger.  <b>Revisor bør give de forvaltningsansvarlige mulighed for at kommentere revisors observationer og konklusioner i udkast, inden revisor afslutter revisionen</b>	ISA 700: Revisor skal konkludere, om revisor har opnået høj grad af sikkerhed for, om <b>regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation</b>  ISA 265: Revisor skal fastlægge om der er konstateret mangler i intern kontrol, og forklare de mulige indvirkninger heraf.
<b>Revisionsprotokollat e.l.</b>	Revisor skal i et revisionsprotokollat e.l. afgive rapporteringer. Revisor skal <b>identificere de undersøgte emner og de berørte dele af regnskabet og angive afgrænsning og omfang af de gennemførte handlinger</b>  Revisor skal oplyse, hvis konklusionerne giver anledning til at udforme en udtalelse i erklæringen om regnskabet.	ISA 260: Revisor skal kommunikere følgende til øverste ledelse: Revisors holdning til kvalitative aspekter af <b>virksomhedens regnskabsprincipper, regnskabspraksis, regnskabsmæssige skøn og oplysninger i regnskabet</b>  Eventuelle omstændigheder, der påvirker formen og indholdet af revisors erklæring

	<b>SOR 6 og 7</b>	<b>ISA</b>
<b>Erklæring om regnskabet</b>	<p>Revisor skal afgive en udtalelse i erklæringen om regnskabet, hvis der er konstateret væsentlige regelbrud/forvaltningsmangler, som vedrører driften af virksomheden eller forvaltningen af de midler der er omfattet af regnskabet, og som har interesse for regnskabets brugerkreds eller offentligheden.</p> <p>Udtalelsen udformes som en kritisk bemærkning der redegør for de konstaterede regelbrud/forvaltningsmangler og de realiserede eller potentielle konsekvenser.</p>	<p>ISA 705</p> <p>Revisor skal udtrykke en passende modificeret konklusion om regnskabet, når regnskabet som helhed <b>ikke er uden væsentlig fejlinformation</b>.</p> <p>Revisor skal vurdere forholdets indvirkninger eller mulige indvirkninger på regnskabet</p>
<b>Opfølgning</b>	<b>Revisor skal følge op på tidligere revisionsresultater og anbefalinger, hvor det er relevant.</b>	Intet sammenligneligt.

*Kilde: Standard for offentlig revision nr. 6 og nr. 7 samt diverse Internationale revisionsstandarder.*

## Bilag 2

### Processen i forbindelse med egenkontrol



*Kilde: (Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer, 2018, s. 8), Trafik-, Bygge og boligstyrelsen*

## Bilag 3

Beregninger af gennemsnitlige procentandele til brug for vurdering af væsentlighed

Regnskab 2019	Boligforeningen						Gns. %
	AAB		Vivabolig		AL2bolig		
<b>Boligorganisation*:</b>							
<b>Udgifter:</b>							
Bestyrelsesvederlag	949.032	1%	420.427	2%	271.182	1%	1%
Mødeudgifter	986.348	1%	666.438	3%	617.079	2%	2%
Personaleudgifter	79.334.637	55%	12.361.420	53%	17.725.490	65%	57%
Kontorhold inkl. EDB	19.454.502	13%	2.252.112	10%	3.252.578	12%	12%
Kontorlokaleudgifter	11.609.698	8%	1.362.893	6%	1.306.178	5%	6%
Afskrivning driftsmidler	1.296.271	1%	474.016	2%	300.991	1%	1%
Særlige aktiviteter	718.750	0%	1.328.849	6%	702.464	3%	3%
Revision	2.040.250	1%	290.000	1%	614.357	2%	2%
Renteudgifter	28.369.401	20%	4.213.241	18%	1.108.461	4%	14%
Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0	1.524.678	6%	2%
Overskud	66.043		12.888		0		
	<b>144.824.932</b>	100%	<b>23.382.284</b>	100%	<b>27.423.458</b>	100%	100%
<b>Indtægter</b>							
Administrationsbidrag	87.271.496	60%	14.741.709	63%	21.448.704	85%	70%
Lovmæssige gebyrer	16.413.267	11%	1.018.672	4%	1.642.815	7%	7%
Renteindtægter	28.369.401	20%	4.223.947	18%	1.220.294	5%	14%
Byggesagshonorar nybyggeri	6.492.272	4%	1.696.560	7%	350.000	1%	4%
Byggesagshonorar forbedringsarbejder	6.278.496	4%	1.559.587	7%	465.000	2%	4%
Diverse	0		141.809	1%	4.500	0%	0%
Underskud	0		0		2.292.145		
	<b>144.824.932</b>	100%	<b>23.382.284</b>	100%	<b>27.423.458</b>	100%	100%

\*Boligorganisationsregnskaberne er rensat for poster der både indgår som indtægt og udgift (bevægelser mellem afdelinger og organisationens egenkapital)



Regnskab 2019	Boligforeningen AAB		Vivabolig		AL2bolig		Gns. %
<b>Aktiver</b>							
Administionsbygning	94.200.503	4%	20.932.677	6%	14.927.999	5%	5%
Inventar, EDB og andre anlægsaktiver	5.866.874	0%	3.378.141	1%	7.479.999	2%	1%
Aktier og andele	441.000	0%	0	0%	0	0%	0%
Dispositionsfondslån til afdelinger	95.364.634	4%	111.651.249	29%	6.059.705	2%	12%
Kapitalindsud, sideaktiviteter	6.103.610	0%	377.700	0%	245.482	0%	0%
Indskud LBF	385.264.304	16%	61.481.825	16%	13.240.442	4%	12%
Tilgodehavender/mellemregninger afdelinger	267.762.124	11%	62.880.888	17%	3.400.898	1%	10%
Debitorer	1.466.252	0%	1.440	0%	10.523	0%	0%
Tilgodehavender	62.557	0%	1.273.375	0%	8.914.310	3%	1%
Forudbetalte udgifter	26.191.626	1%	2.248.598	1%	615.191	0%	1%
Tilgodehavende renter	6.025.321	0%	0	0%	1.172.816	0%	0%
Værdipapirer	1.561.857.686	64%	18.527.747	5%	250.514.735	81%	50%
Bankbeholdning/kasse	8.127.876	0%	96.236.419	25%	1.190.538	0%	9%
	<b>2.458.734.367</b>	100%	<b>378.990.059</b>	100%	<b>307.772.638</b>	100%	100%
<b>Passiver</b>							
Boligforeningsandele	0	0%	0	0%	2.004.550	1%	0%
Dispositionsfond	610.464.257	25%	68.558.872	18%	38.870.528	13%	19%
Arbejdskapital	70.862.551	3%	4.552.049	1%	9.476.021	3%	2%
Prioritetsgæld administrationsbygning	94.054.178	4%	12.194.433	3%	4.309.222	1%	3%
Anden langfristet gæld	2.563.715	0%	444.116	0%	0	0%	0%
Gæld til afdelinger/mellemregninger	1.519.184.737	62%	281.979.692	74%	224.474.871	73%	70%
Bankgæld	108.214.779	4%	30.632	0%	9.814.777	3%	3%
Leverandører	2.593.504	0%	3.162.491	1%	739.828	0%	0%
Skyldige omkostninger	43.566.169	2%	6.288.004	2%	14.242.101	5%	3%
Feriepengeforpligtelse	7.228.177	0%	1.565.791	0%	3.628.943	1%	1%
Anden kortfristet gæld	2.300	0%	214.070	0%	211.797	0%	0%
	<b>2.458.734.367</b>	100%	<b>378.990.159</b>	100%	<b>307.772.638</b>	100%	100%

Regnskab 2019	Boligforeningen AAB		Vivabolig		AL2bolig		Gns. %
<b>Afdeling 1:</b>							
<b>Udgifter:</b>							
Nettokapitaludgifter**	1.456.297	33%	11.193.678	26%	1.069.970	15%	24%
Offentlige og andre faste	1.076.338	24%	9.176.579	21%	1.938.348	27%	24%
Renholdelse	90.996	2%	3.484.990	8%	705.526	10%	7%
Almindelig vedligeholdelse	248.501	6%	624.457	1%	193.910	3%	3%
Særlige aktiviteter og diverse	96.724	2%	677.131	2%	144.200	2%	2%
Henlæggelser	1.107.374	25%	7.485.000	17%	1.565.000	22%	21%
Afskrivninger	36.153	1%	2.901.400	7%	46.623	1%	3%
Renter	0		0		28.020	0%	0%
Ekstraordinære	0		0				
Overskud	135.131		196.482		24.063		
	<b>4.247.514</b>	<b>93%</b>	<b>35.739.717</b>	<b>81%</b>	<b>5.715.660</b>	<b>80%</b>	<b>85%</b>
<b>Indtægter</b>							
Lejeindtægter	3.752.755	88%	35.082.071	98%	5.412.315	95%	94%
Renter	13.168	0%	378.980	1%	21.116	0%	1%
Vaskeri/fælleslokaler	37.551	1%	180.643	1%	76.879	1%	1%
Overført fra resultat	420.000	10%	57.488	0%	173.000	3%	4%
Ekstraordinære indtægter	24.040	1%	40.535	0%	32.350	1%	0%
	<b>4.247.514</b>	<b>100%</b>	<b>35.739.717</b>	<b>100%</b>	<b>5.715.660</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Anvendte henlæggelser:</b>							
Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	293.952	7%	7.918.849	18%	1.232.788	17%	14%
Istandsættelse ved fraflytning	22.200	1%	415.504	1%	110.575	2%	1%
Tab ved fraflytning	2.150	0%	17.866	0%	41.131	1%	0%
	<b>318.302</b>	<b>7%</b>	<b>8.352.219</b>	<b>19%</b>	<b>1.384.494</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>
<b>Resurseforbrug*** (udgifter-henlagt+anvendte henlæggelser)</b>							
	<b>4.430.685</b>		<b>43.895.454</b>		<b>7.076.091</b>		

\*\* Nettokapitaludgifterne indeholder også ydelser vedrørende forbedringsarbejder.

Prioritetsgæld indeholder både oprindelig gæld og gæld vedrørende forbedringsarbejder.

\*\*\* For at vurdere det reelle resurseforbrug i afdelingerne, reguleres for beløb henlagt i året, da der er tale om et opsøret beløb. Omvendt reguleres der for anvendte henlæggelser i året, da bevægelsen på henlæggessaldoen under passiver vurderes at repræsentere et reelt resurseforbrug.

Regnskab 2019	Boligforeningen AAB		Vivabolig		AL2bolig		Gns. %
<b>Afdeling 1:</b>							
<b>Aktiver</b>							
Ejendommens anskaffelsesum	14.896.018	38%	50.561.915	21%	5.248.753	21%	27%
Forbedringsarbejder	18.868.858	48%	157.978.200	66%	9.301.602	66%	60%
Tilgodehavender	253.361	1%	3.422.566	1%	555.016	1%	1%
Likvider inkl. mellemregning	5.342.167	14%	28.007.396	12%	5.543.121	12%	12%
	<b>39.360.404</b>	100%	<b>239.970.077</b>	100%	<b>20.648.492</b>	100%	100%
<b>Passiver</b>							
Henlæggelser	3.728.184	10%	23.651.060	10%	4.276.140	21%	13%
Opsamlet resultat	302.434	1%	618.244	0%	444.622	2%	1%
Prioritetsgæld**	31.473.385	81%	123.690.059	52%	10.095.127	49%	60%
Beboerindskud	628.772	2%	5.330.337	2%	990.169	5%	3%
Afskrivningskonto	1.449.947	4%	45.612.039	19%	3.727.455	18%	14%
Anden langfristet gæld	0	0%	1.616.410	1%	0	0%	0%
Uafsluttede forbrugsregnskaber	143.392	0%	2.670.921	1%	711.437	3%	2%
Skyldige omkostninger	132.001	0%	1.666.014	1%	196.785	1%	1%
Mellemregning med fraflyttere	0	0%	59.491	0%	29.362	0%	0%
Forudbetalt leje og deposita	90.656	0%	194.866	0%	9.967	0%	0%
Banklån	0	0%	34.860.639	15%	0	0%	5%
Anden kortfristet gæld	1.111.633	3%	0	0%	167.429	1%	1%
	<b>39.060.404</b>	100%	<b>239.970.077</b>	100%	<b>20.648.492</b>	100%	100%

*Kilde: Årsregnskab 2019 for boligorganisation og afdeling 1 i henholdsvis Boligforeningen AAB, Vivabolig og AL2bolig (Landsbyggefonden, 2020a)*

## Bilag 4

### Områder for målsætninger fra Landsbyggefondens statusundersøgelse 2008

Områder foruddefineret af LBF	Områder tilføjet af boligorganisationerne
Beboerdemokrati	Huslejeopkrævning
Administrativ ledelse	Restancepolitik
Budgetlægning og regnskabsaflæggelse	Flyttesyn og flytteafregning
Kapitalforvaltning	Egenkapital, arbejdskapital og dispositionsfond
Udlejning	Trækningsret
Inspektion	Administrationsbidrag
Sideaktiviteter	Markedsføring
Nybyggeri	Indkøbspolitik
Renholdelse	Bank/realkredit
Vedligeholdelse	Råderet
Fællesfaciliteter	Forbedringsarbejder
Energi, forbrugsregnskaber	Beboerservice
Fraflytningsordninger	
Forsikringsforhold	

Kilde: "Forvaltningsrevision - Statusundersøgelse om forvaltningsrevision i almene boligorganisationer m.v.", Landsbyggefondens, 2008, spørgsmål 1 og 5, (Landsbyggefondens, 2008)

## Bilag 5

### Vejledende oversigt over væsentlige virksomhedsområder i almene boligorganisationer

Økonomi og drift	Ledelse og beboerdemokrati	Udlejning	Boligaftdelinger	Nybyggeri og renovering
Ind- og fraflytning	Administrationens servicering af besluttende organer	Administration af udlejning, herunder tomgang/lejeledighed	Boligsocialt arbejde	Byggeteknik, herunder energi, miljø, sundhed, skader og mangler
Beboerservice	Administrationens kommunikation til beboere og beboerrepræsentanter	Udsættelser	Vedligeholdelse	Arkitektur
Restancer	God ledelsesskik i besluttende organer		Renholdelse	Omkostninger, herunder totaløkonomi, udbud m.v.
Kapital-forvaltning			Rengøring	
IT-systemer				
Økonomistyring og ledelsesrapportering, budget- og regnskabsudarbejdelse				
Ekstern kommunikation				

Kilde: "Den almene boligsektors egenkontrol - Rapport fra arbejdsgruppe vedrørende almene boligorganisationers egenkontrol", (Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikter, 2014, bilag 2)

## Bilag 6

### Undersøgelse af revisorerklæringer 2019 - almene boligorganisationer

Kilde: Landsbyggefondens regnskabsdatabase, www.lbf.dk

LBF nr.	Navn	Administrationsorganisation	Bemærkninger	Ingen bemærkninger	Ufuldstændig erklæring
1	Vojens Andels-Boligforening			X	
4	Faaborg Boligforening			X	
5	Boligforeningen Give	DOMEA			Mangler
13	Boligforeningen Kristiansdal			X	
20	Karlstrop Boligselskab	DAB		X	
25	Boligkontoret Fredericia			X	
31	Boligkontoret Århus				Mangler
45	Østjysk Bolig			X	
46	Slagelse Boligselskab				Mangler
49	Boligforeningen AAB			X	
62	Fredensborg Boligselskab	KAB		X	
65	Svendborg Boligselskab af 16. jan 1945	DOMEA			Ufuldstændig
66	Køge Boligforening af 1943				Mangler
94	Midtjysk Boligselskab	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
98	Rødovre Boligselskab				Ufuldstændig
102	Hurup Boligselskab				Mangler
103	Sønderborg Andelsboligforening	SALUS Boligadministration		X	
112	Frederikssund Andels Boligforening				Ufuldstændig
126	AL2bolig			X	
131	Boligforeningen Bakkebo	Hasseris Boligselskab		X	
135	Dronninglund Boligforening				Ufuldstændig
150	Brabrand Boligforening			X	
156	Boligselskabet Viborg				Mangler
157	Frederikshavn Boligforening			X	
158	Alabu Bolig			X	
167	CIVICA	CIVICA		X	
169	Thisted Bolig			X	
182	Boligforeningen 10. marts 1943				Mangler
183	Tårnby Kastrup Boligselskab	KAB		X	
203	Vivabolig				Mangler
206	Bogense Boligforening	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
226	Grindsted Boligforening	BOVIA			Mangler
235	Boligselskabet Friheden	KAB		X	
240	Boligselskabet Sjælland				Mangler
242	Herlev Boligselskab	KAB		X	
250	Hillerød almennyttige Boligselskab	DAB		X	
254	Brøndby Boligselskab	Lejerbo			Ufuldstændig
259	Avedøre Boligselskab	KAB		X	
264	Skælskør Boligselskab	DAB		X	
265	Vamdrup Boligselskab				Mangler
266	Boligselskabet Freja	DEAS		X	
288	Humlebæk Boligselskab	DOMEA			Ufuldstændig
289	Boligforeningen Ringgården				Mangler
296	Hundested almennyttige Boligselskab	DAB		X	
304	Værløse almennyttige Boligselskab	DAB		X	
315	Boligselskabet Baldersbo				Mangler
331	Vodskov Boligforening			X	
332	Boligforeningen Søbo				Mangler
335	Boligselskabet NORDJYLLAND			X	
349	Boligforeningen Neptun			X	
353	Nakskov Almene Boligselskab				Ufuldstændig
355	Ringsted Boligselskab	DAB		X	

LBF nr.	Navn	Administrationsorganisation	Bemærkninger	Ingen bemærkninger	Ufuldstændig erklæring
362	Asminderød Boligselskab	DAB		X	
376	Lyngby almennyttige Boligselskab	DAB		X	
378	Ungdomsbo				Ufuldstændig
386	Vejle Ældreboligselskab	DOMEA			Mangler
391	Boligforeningen Grønløkken	Arbejdernes Boligforening			Ufuldstændig
395	Tønder Andelsboligforening	SALUS Boligadministration		X	
397	BoVendia			X	
399	Boligselskabet Sandbjerg	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
403	Grenaa Andelsboligforening				Mangler
404	Greve Boligselskab				Mangler
409	Struer Boligselskab				Mangler
410	Boligforeningen 3B	KAB		X	
418	Boligselskabet Holstebro	Lejerbo			Ufuldstændig
428	Lillerød Boligforening	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
437	Boligselskabet Rosenvænget	DOMEA			Ufuldstændig
444	Hejrevangens Boligselskab	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
450	Ribe Boligforening	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
458	AAB Silkeborg				Ufuldstændig
469	Glostrup Boligselskab			X	
480	Svenstrup Boligforening	Himmerland Boligforening			Mangler
489	Andelsboligforeningen Røntofte	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
493	Skovlund Boligselskab	Varde Bolig Administration			Mangler
494	Faxe Boligselskab	UBSbolig			Mangler
496	Sct. Georgs Parken	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
499	Vordingborg Boligselskab			X	
502	Boligforeningen Nybo			X	
519	Lejerbo Skanderborg	Lejerbo			Ufuldstændig
534	BoligSyd	Dalbo		X	
537	Boligforeningen Lolland	Lejerbo			Ufuldstændig
550	Boligselskabet Futura Fredericia	DOMEA			Ufuldstændig
552	Boligselskabet Danbo				Mangler
565	Boligselskabet Kolding	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
574	Hobro Boligforening				Mangler
586	Boligselskabet Fjordparken				Ufuldstændig
597	Plusbolig			X	
615	Køge Boligselskab			X	
616	Boligforeningen Ringbo	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
628	Hedebo Almene Boligselskab			X	
639	Fanø Boligselskab	DOMEA			Ufuldstændig
655	Boligselskabet BSB Glamsbjerg	DOMEA			Mangler
656	Furesø Boligselskab	KAB		X	
660	Halsnæs Boligselskab	Boligkontoret Danmark			Ufuldstændig
676	Boligselskabet Taarbæk	FA09			Mangler
683	Billund Boligforening	BOVIA			Mangler
712	Boligforeningen Columbus			X	
719	Lejerbo Frederiksværk	Lejerbo			Ufuldstændig
725	Boligselskabet AKB Rødovre	KAB			Ufuldstændig
774	Domea København			X	
<b>I alt</b>	<b>100</b>		<b>0</b>	<b>44</b>	<b>56</b>

Kilde: (Landsbyggefondens, 2020a) og egen tilvirkning

## Bilag 7

### Oversigt - krav til revisors rapportering i revisionsprotokollen vedrørende juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Angående kravene i revisionsinstruksen berøres kun de krav, der direkte vedrører juridisk-kritisk revision og/eller forvaltningsrevision. Kravene kan overordnet skitseres således:

Krav i revisionsinstruks:	Krav i SOR-standarderne
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hvorvidt forretningsgangene fremmer sparsommelighed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificere de undersøgte emner og berørte dele af regnskabet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vurdering af økonomistyring</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angive afgrænsning med hensyn til kriterier eller revisionsmål og omfang af de gennemførte handlinger</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vurdering af egenkontrol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Give en klar konklusion om emnet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Undersøgelse, vurdering og konklusioner vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplyse hvis konklusionerne giver revisor anledning til at udforme en udtalelse i erklæringen om regnskabet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Undersøgelse, vurdering og konklusioner vedrørende dispositioner uden for boligorganisationens formål</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eventuelle anbefalinger eller bemærkninger</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Eventuelle anbefalinger eller bemærkninger</li> </ul>	

Kilder: Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., Bilag 4 - Revisionsinstruks, Standard for offentlig revision nr. 6 og nr. 7