



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISIONSPROTOKOLLAT PR. 18. NOVEMBER 2020

BYGGEREGNSKAB FOR RENOVERING

BOLIGSELSKABET SYDFYN

TOFTEMARKEN, KLINTEMARKEN OG FRILANDSVEJ (7502)

SVENDBORG KOMMUNE

Vi har tilendebragt revisionen af byggeregnskaberne for renovering i henhold til fysisk helhedsplan for Boligselskabet Sydlyn, afdeling Toftemarken, Klintemarken og Frilandsvej (7502), og skal herved fremkomme med følgende bemærkninger:

Renoveringen

Renoveringen omfatter opretningsarbejder vedrørende øget tilgængelighed til boliger, bekæmpelse af skimmelsvamp, modernisering af køkkener og badeværelser, renovering af tag, facader, vinduer, kloak, ventilation, altaner og opgange, reduktion af boliger med 25 stk., renovering af udearealer samt etablering af fælleshus i samarbejde med afdeling 7504.

Renoveringen finansieres via støttede kreditforeningslån, udstøttede kreditforeningslån, tilskud fra Landsdispositions-fonden, kapitaltilførsel, egen trækningssret, tilskud fra dispositionsfond og egne henlæggelser.

Den støttede del er i skema B budgetteret til tkr. 200.942 incl. tillægsbevilling og den udstøttede del er i skema B budgetteret til tkr. 73.437. Projektet er godkendt på afdelingsmøde i juni 2015.

Skema A er godkendt af Svendborg Kommune den 15. september 2015, ligesom Landsbyggefonden den 8. oktober 2015 har godkendt skema A vedrørende støttede renoveringsarbejder og den 16. februar 2016 budget vedrørende egen trækningssret.

Det er aftalt med Landsbyggefonden, at der udarbejdes tre byggeregnskaber omfattende henholdsvis støttede og udstøttede renoveringsarbejder (gruppe 2 og gruppe 3). Derudover udarbejdes specificeret bygge-regnskab omfattende Dynamiske varmeregnskaber. Nærværende revisionsprotokol omfatter alle byggeregnskaberne.

Renoveringsregnskabet og den udførte revision

Ved vores revision af de enkelte poster i renoveringsregnskaberne har vi stikprøvevis gennemgået byggeomkostningerne og foretaget de undersøgelser og analyser, som vi har fundet fornødent, herunder foretaget afstemning af beløb i entreprise- og rådgiverkontrakter til faktiske betalinger og bogføring. Det bemærkes, at udgifter til et samlet beløb af tkr. 1.413 endnu ikke er udbetalt, men er afsat i regnskabet. Beløbet er afsat til entreprisarbejder, rådgiverhonorarer, låneomkostninger og bidrag til Byggeskadefonden.

Byggelånsrenter er medtaget frem til skæringsdatoen den 30. juni 2019.

Det skal oplyses, at Domea.dk har oppebåret driftsherrehonorar, IKT-honorar og honorarer til 1- og 5-års eftersyn for i alt tkr. 480, som er indeholdt i den opgjorte byggesum. Honorarerne er hjemtaget ud over det normale byggesagshonorar på tkr. 6.004.

Der er i byggeregnskaberne medtaget udgifter til tomgang, flytning og genhusning fra projektstart 1. marts 2017 til skæringsdatoen 30. juni 2019. Vi har ikke kunnet vurdere, hvorvidt samtlige udgifter kan henføres til renoveringssagen, men har udelukkende kontrolleret, at de medtagne udgifter svarer overens med bogholderiet, ligesom der er foretaget stikprøverevision af et større antal eksterne fakturaer. De samlede omkostninger hertil, tkr. 14.712, er fordelt mellem støttede og udstøttede arbejder i samme forhold som fordelingen i skema B.

Byggeomkostningerne til hovedsagelig entreprenører og rådgivere er fordelt mellem de to byggeregnskaber efter fordelingstal i henhold til skema B. Vi har i det væsentligste efterregnet de foretagne fordelinger, men har herudover ikke foretaget en nærmere vurdering af disse.

Projektet vedrørende Dynamiske varmeregnskaber er godkendt af Svendborg Kommune den 30. januar 2018 med en udvidelse af den oprindelige budgetramme på tkr. 6.430 og en efterfølgende tillægsbevilling på tkr. 430. Beløbet indgår i de samlede entrepriseudgifter jfr. specifikationen nedenfor og er medtaget i bygge-regnskabet for de støttede arbejder. Der er en uvæsentlig merudgift vedrørende dette projekt, som er medtaget i byggeregnskabet for de støttede arbejder.

Generelt

Renoveringssagen er gennemført med Domea.dk som byggeforretningsfører. Som revisorer for Domea.dk har vi gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende administration af byggeregnskaber og kan konstatere, at forretningsgangene fungerer tilfredsstillende.

Bogføringen af byggeregnskaber indgår som en integreret del af Domea.dk's bogholderi.

Vores revision af bogholderiet foretages dels løbende, dels ved regnskabsårets afslutning, og vi vil under vores årsrevision påse, om der skulle være øvrige væsentlige udgifter, der kan relateres til byggesagen.

Den samlede anskaffelsessum, kr. 284.727.982, fremkommer således:

	Svendborg Kommunes tilsagn	Ændringer netto	Iflg. byggeregnskab
Entrepriseudgifter	214.847.000	12.561.795	227.408.795
Omkostninger	49.305.000	-1.726.895	47.578.105
Gebyrer	3.367.000	-486.020	2.880.980
Forhøjelse af rammebeløb	6.860.102	0	6.860.102
I alt	274.379.102	10.348.880	284.727.982

Den samlede anskaffelsessum er fordelt med tkr. 208.542 til støttede arbejder og tkr. 76.186 til ustøttede arbejder.

Ændringerne i den faktiske anskaffelsessum i forhold til den godkendte anskaffelsessum er nærmere specificeret i regnskaberne, hvortil vi henviser.

Den samlede finansiering forventes at blive tilvejebragt således (tkr.):

Støttede kreditforeningslån, udbetalt	194.082
Ustøttede kreditforeningslån, udbetalt	61.560
Støttede kreditforeningslån, ej udbetalt	14.460
Tilskud fra Landsdispositionsfonden	5.500
Tilskud fra egen trækningsret	1.840
Tilskud fra kapitaltilførsel	1.500
Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond	1.000
Tilskud fra afdelingens egne henlæggelser	637
Tilskud fra reguleringskonto	4.149
Byggesum jfr. skema C	284.728

Der er ikke foretaget en endelig opgørelse af afdelingens reguleringskonto, hvilket forventes at ske i 1. halvår af 2021, hvorfor ovenstående fordeling kan ændres, når opgørelsen foreligger.

Revisors erklæring

Byggeregnskaberne har vi forsynet med følgende erklæring:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til organisationsbestyrelsen

Konklusion

Vi har revideret byggeregnskabet, skema C (støttede renoveringsarbejder/ustøttede renoveringsarbejder) for Boligselskabet Sydfyn, afdeling 7502, Toftemarken, Klintemarken og Frilandsvej, der udviser en samlet anskaffelsessum på 208,542 mio. kr./25,920 mio. kr./50,266 mio. kr. Byggeregnskabet er udarbejdet efter reglerne i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og Lov om almene boliger m.v. § 91.

Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet, skema C giver et retvisende billede af byggeriets samlede anskaffelsessum i overensstemmelse med Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. og Lov om almene boliger m.v. § 91.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Vi skal henlede opmærksomheden på, at vi ikke under vores revision har foretaget en nærmere vurdering af fordelingen af byggeudgifter mellem støttede renoveringsarbejder og støttede renoveringsarbejder. Fordelingen er således baseret på beregnede fordelingstal i henhold til skema B.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet - anvendt regnskabspraksis

Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet er udarbejdet med det formål at opfylde skema-kravene. Som følge heraf kan byggeregnskabet være uegnet til andre formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Ledelsens ansvar for byggeregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et byggeregnskab, der i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med kravene til aflæggelse af byggeregnskaber i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et byggeregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om byggeregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af byggeregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Revisors uafhængighedserklæring mv.

Undertegnede erklærer:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 18. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

Forevist, den / 20__

I bestyrelsen: