

# Ældreboligerne i Slagelse Kommune

*Revisionsprotokollat om udkast  
til årsregnskab for 2022*

*(siderne 28 – 49)*



**pwc**



# Indhold

## *Side*

*Resultat af den udførte revision ..... 28*

*Rapportering om betydelige forhold.... 29*

Forretningsgange og interne kontroller .....29

Særlige forhold .....30

Generelle it-kontroller .....32

*Andre forhold..... 33*

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser .....33

*Den udførte revision ..... 34*

<sup>p3</sup> Afdelinger .....34

Organisation .....38

*Juridisk-kritisk revision og  
forvaltningsrevision ..... 40*

Juridisk-kritisk revision..... 41

Forvaltningsrevision .....42

*Afslutning ..... 47*

*Underskrifter ..... 48*

*Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og  
forvaltningsrevision tidligere år..... 49*

## Resultat af den udførte revision

### Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2022.

Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores revisionsprotokol vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang og rapportering af 29. oktober 2020. Revisionen er udført i overensstemmelse med de deri beskrevne principper.

### Resultat af den udførte revision

Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskaberne.

Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden forbehold men med følgende fremhævelse:

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

Ligeledes vil vi i tilknytning til vores revisionspåtegning afgive en ”blank” udtalelse om den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision, hvis der ikke under bestyrelsens behandling fremkommer yderligere væsentlige oplysninger.

## **Rapportering om betydelige forhold**

### *Forretningsgange og interne kontroller*

#### Forretningsgange og interne kontroller

Vi har foretaget en overordnet gennemgang af administrators væsentlige forretningsgange med det formål at afdække særligt risikofyldte områder.

Vi har foretaget en gennemgang af nedenstående forretningsgange:



Indbetalinger



Udbetalinger, herunder kreditorer



Opkrævning og rykning af husleje



Almindelig og planlagt vedligeholdelse, forbedringer, nybyggeri og helhedsplaner herunder godkendelsesprocedure

#### Observation

Vi har som led i vores revision af de kommunale ældreboliger foretaget en overordnet gennemgang, vurdering og stikprøvevis efterprøvning af de af administrator etablerede regnskabssystemer og interne kontroller på en række udvalgte områder. Vores undersøgelser har primært været rettet mod de interne kontroller, som vi tillægger vægt i vores vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved årsregnskabsaflæggelsen.

## Rapportering om betydelige forhold

### Særlige forhold

#### Særlige forhold

##### *Fordelingsregnskab*

I bogføringen eksisterer afdeling 0 som er et udtryk for boligorganisationen. Her bogføres alle fællesudgifterne i form af lønninger, administrationsbidrag, udgifter til revision, licens til EG bolig mv. Balancen består af mellemregninger med afdelinger samt kreditorsamlekontoen og skyldige omkostninger, der knytter sig til udgifter der fordeles samt mellemregningen med kommunen og bankkontoen.

I 2022 er der et opsamlet underskud som er udtryk for årets underskud (udgifter der ikke har kunne indeholdes i det budgetterede administrationsbidrag). Dette underskud vil blive afviklet i regnskabet 2023 i henhold til driftsbekendtgørelsens §69, stk. 4. Reguleringen sker i forhold til antal lejemålsenheder og bogføres i afdelingerne på konto 112 administrationsbidrag.

##### *Mellemregning med Slagelse kommune*

Tidligere havde ældreboligerne ikke egen driftskonto, men driften kørte i stedet via kommunens bankkonti. I 2021 fik man etableret en selvstændig bankkonto hvorfra al fremtidig drift køres.

Der fremgår en samlet mellemregning med kommunen på TDKK 34.200. Det har ikke været muligt at afstemme mellemregningen over til kommunens bogføring.

Som følge heraf kan der være usikkerhed omkring det indregnede beløb i kommunens bogføring.

Vi har dog fået bekræftet af kommunen at mellemregningen er uændret TDKK 34.200.

##### *Solcelleanlæg*

Vi har fået oplyst, at der i afdeling 8 i 2013 er etableret solcelleanlæg, som er dækket af en pulje fra Slagelse Kommune. Vi har således ikke noget underliggende dokumentation for anskaffelsessummen.

Siden etableringen er der blevet opkrævet et bidrag fra lejerne som jf. ejendomskontoret skal opkræves frem til 2043 for afdeling 9 og til medio 2045 for afdeling 10. For afdeling 8 har det ikke været muligt at få oplyst det eksakte tidspunkt opkrævningen skal stoppe, men set ud fra opførelsen af solcelleanlægget må det forventes at være frem til omkring 2043. De 3 afdelinger er i 2021 sammenlagt og det samlede bidrag pr. 31. december 2021 udgør i afdeling 8 TDKK 89. Det har ikke været muligt at få oplyst, hvordan de opkrævede bidrag er opgjort, og hvad årsagen er til, at der kun skal opkræves frem til henholdsvis år 2043 og 2045.



## Rapportering om betydelige forhold

### Særlige forhold

#### Særlige forhold

##### *Solcelleanlæg (fortsat)*

Almene kommunale ældreboliger skal fastsætte deres husleje efter omkostningsbestemt leje. Det har ikke været muligt at identificere udgifter, som knytter sig til solcelleanlæggene. Dog skal det understreges at budgetterne balancerer, så der budgetteres ikke med overskud som følge af det opkrævede bidrag.

I forbindelse med revisionen er det konstateret, at der sker salg af el til elnettet som følge af at solcelleanlæggene til tider producere mere strøm, end hvad der kan forbruges. Vi skal gøre opmærksom på, at der kan være en skattemæssig problematik, som skal undersøges i hvert konkrete tilfælde.

##### *Tilskud til afdeling 6 vedrørende nedlagte pleje- og rehabiliteringsboliger*

I forbindelse med nedlæggelse af nogle boliger bliver denne tomgang dækket af kommunen. Det er hensigten at disse lejemål på sigt skal rives ned. Tomgangen der dækkes af kommunen, udgør årligt TDKK 892. Herudover skal kommunen også dække forbruget for disse lejemål for 2020-22 som udgør TDKK 121.

##### *Indregning af anskaffelsessum og finansiering i henhold til skema C*

I afdeling 8 har vi konstateret at der er opkrævet TDKK 70 for meget i realkreditlån og tilsvarende for lidt i grundkapital. Lov om støttet byggeri giver mulighed for at man kan driftsføre op til 1% af anskaffelsessummen, dog maksimalt TDKK 50 såfremt der er en afvigelse imellem den bogførte anskaffelsessum og finansiering og over til byggeregnskabet. Da forskellen udgør mere end TDKK 50 skal der således ske nedbringelse af realkreditlån og tilsvarende ske en forøgelse af grundkapitalen.

I afdeling 13 er det konstateret at der er indbetalt TDKK 371 for lidt i beboerindskud. I takt med at der sker ny indflytning vil der blive opkrævet det korrekte beboerindskud.

I afdeling 14 er der konstateret en overfinansiering på TDKK 1.980 som følge af at ejendommen og finansieringen har været indregnet i henhold til skema B, og ikke i henhold til det endelige byggeregnskab.

I forbindelse med hjemtagelsen af finansieringen har man hjemtaget i henhold til skema B. Det vil sige, at man har hjemtaget for meget finansiering for TDKK 1.980. Kommunen har nu nedbragt realkreditlånet med TDKK 1.600. Dermed er der fortsat TDKK 380 som kommunen skylder afdelingen, da det er kommunen der har fået udbetalt finansieringen. Der har reelt kun været udgifter for TDKK 52.163, men man har hjemtaget finansiering på TDKK 54.142. Dermed har man modtaget flere midler end man har forbrugt. I 2021 har man tilbagebetalt TDKK 1.600 til Kommunekredit, men mangler dog fortsat at tilbagebetale/nedbringe lånet med TDKK 182 til Kommunekredit samt tilbagebetale TDKK 198 til kommunen vedrørende for meget udbetalt grundkapital. De resterende TDKK 40 består af for meget opkrævet indskud fra lejere. Dette beløb vil blive nedbragt i forbindelse med der sker fraflytning og nye lejere så vil indbetale et lavere indskud.

## Rapportering om betydelige forhold

### Generelle it-kontroller

#### Generelle it-kontroller

Revision af anvendelsen af it-systemer er en integreret del af vores revision af årsregnskabet og omfatter en revision af de systemkontroller og generelle it-kontroller, som er betydelige i forhold til boligorganisationens evne til at kunne aflægge retvisende årsregnskaber for 2022.

Hovedformålet med gennemgangen af de generelle it-kontroller er at understøtte valget af revisionsstrategi samt påtegningen af årsregnskaberne. Omfanget af dette arbejde har været begrænset til de systemer, processer og kontroller, der har relation til og er relevante for udarbejdelsen af regnskaberne, og har således ikke omfattet andre systemer, processer og kontroller fx i relation til drift, byggerier og personaleledelse mv.

Gennemgangen er ikke foretaget med henblik på at identificere og evaluere effektiviteten af alle generelle it-kontroller eller potentielle forbedringer i etablerede processer og kontroller, men alene de kontroller som har betydning for regnskabsaflæggelsen.

#### ISAE 3402-erklæring

Boligorganisationens ledelse har indhentet en ISAE 3402-erklæring om generelle it-kontroller fra EG Boligs eksterne revision. Erklæringen er afgivet uden forbehold og væsentlige bemærkninger.

#### Adgangsrettigheder

Vi har foretaget en gennemgang boligorganisationens forretningsgang for oprettelse, opdatering og sletning af adgangsrettigheder samt en gennemgang af brugernes adgangsrettigheder i EG Bolig.

#### Cyber sikkerhed

Vores revision har ikke omfattet evaluering af cyber sikkerheden.

#### Observation

Det skal anføres, at vi anser boligselskabets it-anvendelse for væsentlig. Boligselskabet anvender et godt og meget anvendt branchesystem, EG Bolig. Der anvendes en ekstern serverløsning. Der er i forbindelse hermed indgået en aftale med EG Data Inform om etablering og drift af boligadministrationsløsningen. Aftalen indebærer således, at it-driften rent fysisk foregår i leverandørens regi på leverandørens maskiner og under leverandørens ansvar. Det er således leverandøren, der har ansvaret for at tage backup og sikre den fornødne driftssikkerhed. Vi har gennemlæst kontrakten med leverandøren og har især hæftet os ved, at leverandørens revisor hvert år skal foretage en revisionsmæssig gennemgang af leverandørens it-løsning.

Vi har af it leverandørens revisor fået oplyst, at der ikke er nogen bemærkninger ved gennemgangen for 2022 som har indflydelse på revision af Slagelse Kommunes ældreboliger.

Den samlede konklusion er, at de generelle it-kontroller i tilknytning til EG A/S, herunder hosting af servere og udleje af serverplads og programmel er hensigtsmæssigt tilrettelagte, er implementeret og har fungeret effektivt i perioden 1. januar til 31. december 2022.

## ***Andre forhold***

### *Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser*

#### **Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser**

Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge boligorganisationens bestyrelse om, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, ledelsen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

Vi skal desuden forespørge kommunalbestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanke og beskyldninger herom.

#### **Observation**

Vi har som led heri med ledelsen i Slagelse Kommune, drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som ejendomskontoret har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Ledelsen har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanke og beskyldning om besvigelser, som kunne have væsentlig indflydelse på ældreboligerne.



## Den udførte revision

### Afdelinger

Område	Observation
<i>Huslejeopkrævning</i>	
Huslejen skal opkræves i henhold til det af afdelingens godkendte budget. Huslejeændringer skal varsles 3 måneder i forvejen.	I afdeling 3 og 7 har vi konstateret at beboerne er blevet varslet en forkert husleje, så den opkrævede husleje ikke er i overensstemmelse med det godkendte budget.
<i>Renholdelse</i>	
Renholdelse består af eksterne servicetimer som leveres af kommunens ansatte/eksterne parter. Der er således ingen ansatte i selve boligorganisationen.	Der opkræves et fast bidrag til lønudgifter og til driftsaftale vedr. servicetimer pr. lejemålsenhed. Bidraget varierer fra afdeling til afdeling afhængig af behovet for udvendig vedligeholdelse samt snerydning.

## Den udførte revision

### Afdelinger

Område	Observation																																	
<i>Forbrugsregnskaber</i>																																		
Som følge af sammenlægninger i flere afdelinger samt mangelfuld overlevering er der i flere afdelinger udfordringer med at få afstemt uafsluttede forbrugsregnskaber.	Administrator arbejder på at få etableret en gæstegang til SK-forsyning så det bliver muligt at få ryddet op i de uafsluttede forbrugsregnskaber og afregnet korrekt med de respektive lejere/fraflyttere. Administrator oplyser, at der er ryddet op i bogføringen ultimo 2022.																																	
<i>Årets resultat</i>																																		
Overblik over årets resultat og opsamlede resultat samt årsagsforklaring på større over-/underskud.	<p>Årets resultat samt de akkumulerede resultatkonti inklusiv årets resultat for 2022 udgør følgende (TDKK):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Årets resultat</th> <th>Resultatkonto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Afdeling 1, Plejecenter Quistgården</td> <td>-987</td> <td>-986</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 3, Borgergade ældreboliger</td> <td>-350</td> <td>-333</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 5, Quistgårdsvej 4</td> <td>-49</td> <td>418</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 6, Bjergbyparken</td> <td>1</td> <td>368</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 7, Borgbjergvej 5 og 7</td> <td>-14</td> <td>347</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 8, Park Allé</td> <td>-251</td> <td>-375</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 11, Blomstergården</td> <td>-900</td> <td>175</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 12, Kastanievej</td> <td>-106</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 13, Rosenkildevej</td> <td>-130</td> <td>-201</td> </tr> <tr> <td>Afdeling 14, Skælskør Plejecenter</td> <td>-210</td> <td>-98</td> </tr> </tbody> </table> <p>Det store underskud i afdeling 1 skyldes et generelt merforbrug i forhold til budgettet. Især på konto 111 el og varme og konto 119 diverse udgifter, hvor der er en budgetafvigelse på henholdsvis TDKK 188 og TDKK 76.</p>		Årets resultat	Resultatkonto	Afdeling 1, Plejecenter Quistgården	-987	-986	Afdeling 3, Borgergade ældreboliger	-350	-333	Afdeling 5, Quistgårdsvej 4	-49	418	Afdeling 6, Bjergbyparken	1	368	Afdeling 7, Borgbjergvej 5 og 7	-14	347	Afdeling 8, Park Allé	-251	-375	Afdeling 11, Blomstergården	-900	175	Afdeling 12, Kastanievej	-106	-6	Afdeling 13, Rosenkildevej	-130	-201	Afdeling 14, Skælskør Plejecenter	-210	-98
	Årets resultat	Resultatkonto																																
Afdeling 1, Plejecenter Quistgården	-987	-986																																
Afdeling 3, Borgergade ældreboliger	-350	-333																																
Afdeling 5, Quistgårdsvej 4	-49	418																																
Afdeling 6, Bjergbyparken	1	368																																
Afdeling 7, Borgbjergvej 5 og 7	-14	347																																
Afdeling 8, Park Allé	-251	-375																																
Afdeling 11, Blomstergården	-900	175																																
Afdeling 12, Kastanievej	-106	-6																																
Afdeling 13, Rosenkildevej	-130	-201																																
Afdeling 14, Skælskør Plejecenter	-210	-98																																

## Den udførte revision

### Afdelinger

Område	Observation
<p><i>Årets resultat - fortsat</i></p>	<p>Herudover har der ikke været tilstrækkelig opsamlet overskud til at dække den budgetterede afvikling af overskud, hvilket har medført en manglende indtægt på TDKK 221 samt en fejlbudgettering på andre ekstraordinære indtægter på TDKK 390 i forhold til budgettet.</p> <p>I afdeling 3 skyldes underskuddet merforbrug på renovation på TDKK 80 og en korrektion tidligere år på TDKK 106 som skyldes afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0. Herudover er der en budgetafvigelse på TDKK 154 på huslejen som omtalt under afsnittet Huslejeopkrævning.</p> <p>I afdeling 8 skyldes underskuddet afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0 under konto 134 korrektion tidligere år på TDKK 298.</p> <p>I afdeling 11 skyldes underskuddet merforbrug på konto 111 el og varme TDKK 571 samt afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0 under konto 134 korrektion tidligere år på TDKK 530.</p> <p>I afdeling 12 skyldes underskuddet afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0 under konto 134 korrektion tidligere år på TDKK 36 samt merforbrug på konto 115 almindelig vedligeholdelse TDKK 32.</p> <p>I afdeling 13 skyldes underskuddet afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0 under konto 134 korrektion tidligere år på TDKK 55 samt merforbrug på konto 115 almindelig vedligeholdelse TDKK 77.</p> <p>I afdeling 14 skyldes underskuddet merforbrug på konto 111 el og varme TDKK 167 samt afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0 under konto 134 korrektion tidligere år på TDKK 68.</p>



## Den udførte revision

### Afdelinger

Område	Observation
<i>Budgetter</i>	
Driftsbudgetter for afdelingerne skal være et udtryk for de forventede udgifter og skal modsvares af en tilsvarende indtægt således, at budgetterne balancerer.	Efterhånden som administrator får dannet sig et overblik over udgiftsniveauet, vil budgetterne blive rettet til så de i større omfang afspejler et mere retvisende niveau, og dermed burde over-/underskudniveauet også komme ned på nogle lidt lavere niveauer.
<i>Driftsaftaler mellem ældreboligerne og servicearealerne</i>	
De kommunale ældreboliger har tilknyttet servicearealer, hvorfor der ved visse udgifter sker en fordeling af udgiften mellem ældreboligerne og servicearealerne.	Det er over for os oplyst, at der ikke foreligger godkendte driftsaftaler, herunder fordelingsnøgler for fællesudgifter mellem afdelingerne og servicearealerne. Vi har fået oplyst, at der pågår arbejde med at få udarbejdet kommunalgodkendte fordelingsnøgler.

## Den udførte revision

### Organisation

Område	Observation																		
<i>Økonomisk uafhængighed</i>																			
I henhold til bekendtgørelsen skal et til henlæggelserne tilsvarende beløb kunne gøres likvid med kort varsel. Til dækning af henlæggelser råder boligorganisationen over følgende likvider (TDKK):	Likvide midler indestår på en separat bankkonto tilhørende kommunen. Slagelse Kommune er således kontohaver til Danske Bank. I forbindelse med vores revision har vi indhentet bekræftelse på kontoens størrelse.																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tilgodehavende hos kommunen</td> <td>34.200</td> </tr> <tr> <td>Bankindeståender</td> <td>1.979</td> </tr> <tr> <td>Tilgodehavender</td> <td>3.079</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>39.258</b></td> </tr> <tr> <td>Gæld til egne afdelinger</td> <td>-38.614</td> </tr> <tr> <td>Mellemregninger med servicearealerne (netto)</td> <td>-166</td> </tr> <tr> <td>Skyldige omkostninger mv.</td> <td>-454</td> </tr> <tr> <td><b>Margin</b></td> <td><b>24</b></td> </tr> </tbody> </table>		Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler		Tilgodehavende hos kommunen	34.200	Bankindeståender	1.979	Tilgodehavender	3.079		<b>39.258</b>	Gæld til egne afdelinger	-38.614	Mellemregninger med servicearealerne (netto)	-166	Skyldige omkostninger mv.	-454	<b>Margin</b>	<b>24</b>
Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler																			
Tilgodehavende hos kommunen	34.200																		
Bankindeståender	1.979																		
Tilgodehavender	3.079																		
	<b>39.258</b>																		
Gæld til egne afdelinger	-38.614																		
Mellemregninger med servicearealerne (netto)	-166																		
Skyldige omkostninger mv.	-454																		
<b>Margin</b>	<b>24</b>																		
	Som omtalt ovenfor har det ikke været muligt at få bekræftet størrelsen på tilgodehavende hos Slagelse kommune.																		
	Man har haft likviditetsmæssige udfordringer i afdeling 1, Plejecenter Quistgården, hvilket har medført at Slagelse Kommune har ydet et lån på TDKK 400 i 2021. Lånet ydes som følge af den fejlagtige budgettering og huslejeopkrævning. Lånet afvikles over 15 år på markedsvilkår. I budgettet for 2023 er der indregnet en huslejestigning på 11,5% i forhold til budgettet for 2022. I budgettet er indregnet afvikling på driftslånet over en 15-årig periode.																		
	Ser man på likviditetsmarginen pr. 31. december 2022 er den meget lav, og vi skal opfordre til at man løbende foretager budgetopfølgning, og at man planlægger større arbejder og sikre sig, at der er likviditet til løbende vedligeholdelse, inden arbejdet igangsættes.																		
	En anden årsag der har været medvirkende til likviditetsudfordringerne er, de store opsamlede underskud der er i 9 af afdelingerne. Det opsamlede underskud pr. 31. december 2022 for afdelingerne inkl. servicearealerne udgør TDKK 2.731.																		
	Opsamlede overskud inkl. servicearealerne udgør TDKK 1.531 pr. 31. december 2022.																		
	Netto er der et opsamlet underskud på TDKK 1.200 som er et udtryk for at der har været færre indbetalinger end udbetalinger, og dermed skabt et likviditetsmæssigt pres.																		
	Vi opfordrer til at man fremover indgår aftale med Slagelse Kommune om løbende betaling af aconto bidrag, så man undgår unødigt langvarigt træk på likviderne i afdelingerne, som følge af de regninger som afdelingerne betaler på vegne af servicearealerne/kommunen.																		

## Den udførte revision

### Organisation

Område	Observation
<i>Lovpligtige fortegnelser m.m.</i>	
<p>I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at der er udarbejdet en forretningsorden, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.</p> <p>I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.</p>	<p>Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.</p>
<i>Ledelsesberetningen</i>	
<p>Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af regnskabet.</p>	<p>Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskabet.</p>



## Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

### Revisionsstrategi

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskabet og er udført efter Standarderne for Offentlig Revision nr. 6 og 7.

Plantemaer og emner, der foretages i rotation over en 5-årig periode, er valgt ud fra følgende væsentlighedsbetragtninger:

- Økonomisk væsentlighed
- Retlig væsentlighed (juridisk-kritisk revision)
- Samfundsmæssig/politisk væsentlighed (forvaltningsrevision)

Der henvises til bilag 1, hvor de sidste 3 års udvalgte plantemaer og emner er nærmere beskrevet.

### Juridisk-kritisk revision

Den juridisk-kritisk revision har i år omfattet følgende emner:

- Indkøb
- Salg (korrekt huslejeopkrævning)
- Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.

### Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen har omfattet en vurdering af økonomistyring, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Vurderingerne er blandt andet baseret på analyser af udgifts- og indtægtsposter, beregning af nøgletal, undersøgelser af usædvanlige tendenser i udviklingen samt analyser af budgetafvigelse og realismen i budgettets forudsætninger mm.

Ved gennemførelsen af forvaltningsrevisionen har vi i år valgt følgende emner:

- Mål- og resultatstyring
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

## ***Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat***

### *Juridisk-kritisk revision*

#### Gennemførelse af indkøb

Kontrol af at foretagne indkøb ligger inden for formålet for den almene boligorganisation.

Kontrol af at udbudsregler er overholdt ved nybyggeri og større forbedringsarbejder.

#### Gennemførelse af salg

Kontrol af at husleje er opkrævet i overensstemmelse med godkendt budget.

#### Afgørelser om tildeling af tilskud mv.

Kontrol af at tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen er ydet i overensstemmelse med reglerne.

#### Udført revision

Vi har gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende indkøb. Derudover har vi stikprøvevis kontrolleret, at de gennemførte indkøb vedrører boligorganisationens formål. Der er ikke udbetalt bestyrelseshonorarer.

Ved revisionen har vi kontrolleret, at huslejeopkrævningen er foretaget på baggrund af godkendte budgetter og at gebyrer er opkrævet i overensstemmelse med lovgivningen.

Boligorganisationen har i årets løb tildelt lovpligtige tilskud fra dispositionsfonden. Vores kontrol af disse tilskud, har ikke givet anledning til bemærkninger.

#### Konklusion på juridisk-kritisk revision

Vi har i 2021 konstateret, at der ikke var sket korrekt varsling af huslejereguleringer i afdeling 3 og 7. Dette har fortsat været tilfældet i 2022. Vi skal opfordre til at man får varslet huslejen rettidigt i henhold til driftsbekendtgørelsen.

Vi har i forbindelse med udførelsen af juridisk-kritisk revision konstateret, at boligorganisationen, foruden ovenstående, overholder lovgivningen på de nævnte områder.

## ***Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat*** *Forvaltningsrevision*

### Mål- og resultatstyring

Vurdering af bestyrelsens fastsatte målsætninger og opfølgning herpå

---

Vurdering af om bestyrelsesbeslutninger gennemføres som besluttet

---

Tilfredshedsundersøgelser

---

Afdelingsanalyse

### Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Vurdering af proces for budgetopfølgning på nybyggeri og større renoveringssager



## ***Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat***

### *Mål- og resultatstyring*

#### **Udført revision**

Ældreboligerne i Slagelse Kommune er omfattet af reglerne om forvaltningsrevision, hvilket medfører, at organisationen skal foretage vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af afdelingernes midler og drift. Specifikt skal vurderes, hvorvidt afdelingerne i tilstrækkelig grad har fokus på områder, hvor der er grundlag for forbedring af forvaltningen (målsætninger) og hvor der vil kunne opnås en forbedret sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Som revisor for kommunes ældreboliger skal vi påse, hvorvidt kommunalbestyrelsen opfylder sin lovbestemte pligt til at indføre forvaltningsrevision, og skal på baggrund af det af kommunalbestyrelsen udarbejdede materiale vurdere, om organisationen lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og økonomistyring.

Vi kan i den forbindelse oplyse, at ejendomskontoret hos Slagelse Kommune endnu ikke har etableret målsætninger vedrørende forvaltningsrevision. Vi skal kraftigt opfordre til at der udarbejdes målsætninger på alle relevante områder samt der foretages rapportering herom.

Vi har gennemlæst afdelingsmødereferater og påset at beslutninger effektueres som besluttet.

Vi skal bemærke, at vores revision ikke har omfattet de interne forretningsgange og eventuelle kontroller der måtte være på ejendomskontoret i selve kommunen.

#### **Observation**

Vi har fået oplyst at der som følge af at man er i gang med at opbygge en almen afdeling hos selve kommunen, ikke har haft fokus på forvaltningsrevision, og der derfor ikke er udarbejdet et målsætningskatalog.

Vi skal derfor kraftigt opfordre til at der udearbejdes målsætninger inden for alle relevante områder samt at der foretages rapportering herom.

Det er vores opfattelse, at organisationen generelt har en forsvarlig mål- og resultatstyring, hvor der løbende følges op på fremdriften i de mål, som ejendomskontoret og ledelsen har sat for de kommunale ældreboliger, samt at ledelsen foretager relevante handlinger, hvis fremdriften ikke er som forventet.

## Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

### Mål- og resultatstyring fortsat

#### Udført revision

Vi har, som del af vores forvaltningsrevision i år, foretaget en analyse af husleje- og omkostningsniveauet for de kommunale ældreboliger for indberetningsåret 2021 set i forhold til gennemsnittet for Regionen, ved brug af Landsbyggefondens regnskabsdatabase. I tallene for regionen er korrigeret for ejendomsskatter, bidrag til arbejdskapital og dispositionsfond samt pligtmæssige bidrag. Herudover er korrigeret for afskrivninger samt ydelser på forbedringssager. Disse poster er fratrukket huslejen for regionen én til én.

	Kommunale ældreboliger i Slagelse	Region Sjælland	Forskel
<b>Husleje pr. m<sup>2</sup></b>	1.171	769	-402
Nettokapitaludgifter pr. m <sup>2</sup>	-750	-283	-467
Offentlige og andre faste udg. pr. m <sup>2</sup>	-162	-104	-58
Variable udgifter pr. m <sup>2</sup>	-106	-126	20
Henlæggelser pr. m <sup>2</sup>	-334	-254	-80
Ekstraordinære udgifter pr. m <sup>2</sup>	-6	-102	96
Andre ordinære indtægter pr. m <sup>2</sup>	97	43	54
Ekstraordinære indtægter pr. m <sup>2</sup>	91	82	9
<b>Nettoudgifter pr. m<sup>2</sup></b>	-1.170	-744	-426
Resultat (overskud) pr. m <sup>2</sup>	-1	-25	24
	-1.171	-769	-402

#### Observation

Analysen viser, at en væsentlig årsag til at huslejen pr. m<sup>2</sup> er så høj som den er, skyldes nettokapitaludgifterne som udgør 52% af huslejen. Nettokapitaludgifterne har boligorganisationen inden indflydelse på størrelsen af, da dette er lovbestemt.

Offentlige- og andre faste udgifter ligger ligeledes over niveauet for region Sjælland. Denne kontogruppe har boligorganisationen kun i begrænset omfang mulighed for at påvirke, da denne består af bl.a., forsikringer og bidrag til boligorganisationen.

Henlæggelserne ligger en del over gennemsnittet for regionen, hvilket hovedsageligt skyldes at afdeling 3 og afdeling 11 havde store henlæggelser på istandsættelse ved fraflytning, som blev flyttet over til planlagt- og periodisk vedligeholdelse.

Ekstraordinære poster består for regionen bl.a. negative renter og kursregulering. Da afdelingerne ikke har midler investeret er der ikke renter og kursregulering i Slagelse kommunes ældreboliger.

For de kommunale ældreboliger består ekstraordinære udgifter bl.a. af korrektion tidligere år som består af oprydning af forbrugsregnskaber.

Andre ordinære indtægter består af afvikling af opsamlet overskud fra tidligere år.

## Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

### Mål- og resultatstyring

#### Udført revision

Vi har efterfølgende foretaget en analyse af udviklingen for de kommunale ældreboliger i Slagelse fra 2021 til 2022.

	Kommunale ældreboliger i Slagelse i 2021	Kommunale ældreboliger i Slagelse i 2022	Forskelle
<b>Husleje pr. m<sup>2</sup></b>	1.171	1.196	25
Nettokapitaludgifter pr. m2	-750	-756	6
Offentlige og andre faste udg. pr. m2	-162	-216	54
Variable udgifter pr. m2	-106	-95	-10
Henlæggelser pr. m2	-334	-229	-105
Ekstraordinære udgifter pr. m2	-6	-45	40
Andre ordinære indtægter pr. m2	97	48	49
Ekstraordinære indtægter pr. m2	91	13	78
<b>Nettoudgifter pr. m2</b>	<b>-1.170</b>	<b>-1.282</b>	<b>111</b>
Resultat (overskud) pr. m2	-1	86	-87
	-1.171	-1196	25

#### Observation

Af tabellen til venstre ses, at især henlæggelserne er faldet, hvilket skyldes de ekstraordinære henlæggelser der blev ført i 2021. Vi skal opfordre til at man sikrer at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dække den fremtidige vedligeholdelse af ejendommene, især taget prisstigningerne in mente.

Stigningen i ekstraordinære udgifter vedrører afvikling af opsamlet underskud i afdeling 0.

Faldet i andre ordinære indtægter skyldes at afvikling af opsamlet resultat i de respektive afdelinger er faldet som følge af opsamlet resultater bliver mindre og mindre som følge af underskuddene i afdelingerne.

Faldet i ekstraordinære indtægter skyldes især regulering af henlæggelserne i afdeling 3 og 11, som var en engangspostering i 2021.

Ud fra analysen er det nok svært at finde områder der kan opnå større besparelser på, da det især er nettokapitaludgifterne der er den største udgiftspost. Herudover skal vi opfordre til at man sikrer sig at henlæggelserne er tilstrækkelige, da det kunne indikere at henlæggelserne de kommunale ældreboliger lå i den lave ende set i forhold til niveauet for regionen.

## ***Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat***

### *Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter*

#### **Udført revision**

Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter som led i forvaltningsrevisionen kan sammenfattes til at være en undersøgelse af, om budgetstyring af flerårige investeringsprojekter er rettet mod at sikre en sparsommelig, produktiv og effektiv anvendelse af ressourcerne, og om det er muligt at følge op på dette.

Vurderingen af budgetstyring af flerårige investeringsprojekter omfatter bl.a. undersøgelser af, om der løbende følger op på drifts- og likviditetsbudgetter med henblik på at kunne prioritere mellem aktiviteterne og sikre tilpasningsmuligheder ved ændringer i behovet, og om ledelsen løbende måler produktivitetsudviklingen eller gennemfører analyser af, om ressourcerne står mål med produktionens omfang.

#### **Observation**

Vi har i forbindelse med vores gennemgang konstateret, at der ikke er etableret en forretningsgang vedrørende flerårige investeringsprojekter.

Vi skal opfordre til, at der etableres en forretningsgang til budgetstyring af flerårige investeringsprojekter.

## Afslutning

### Afslutning

I forbindelse med revisionens afslutning indhenter vi den daglige ledelses underskrift på en regnskabsberklæring omhandlende regnskabsaflæggelsen og fuldstændigheden af såvel regnskabsmaterialet som øvrige informationer, der kan have indvirkning på regnskabet.

Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med afdelingsmødereferat af mødet den 13. september 2022 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i regnskabet.

Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i regnskabet.

I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber erklæres:

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

## ***Underskrifter***

Ringsted, den xx. xxxx 2023  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE34359

Nikolaj Bo Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE47264

Siderne 28 - 49 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2023.

**Underskrift af kommunalbestyrelsens medlemmer:**



## Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år

### Juridisk-kritisk revision

	2020	2021	2022
Gennemførelse af indkøb	x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud m.v.			x

Som omtalt under det respektive afsnit i protokollen konstaterede vi i 2021 at huslejen i afdeling 3 og 7 ikke var korrekt varslet. Tidligere års gennemgang af ovenstående plantemaer har i øvrigt ikke givet anledning til bemærkninger.

### Forvaltningsrevision

	2020	2021	2022
Aktivitets- og ressourcestyring		x	
Mål- og resultatstyring			x
Styring af offentlige indkøb			
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	x	x	x

Tidligere års gennemgang af ovenstående plantemaer har ikke givet anledning til bemærkninger.