



*Afdeling 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,  
10 og 11 Slagelse Kommune*  
Revisionsprotokollat til årsreg-  
skab for 2014

# Afdeling 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 Slagelse Kommune Revisionsprotokollat til årsregnskabet for 2014

## Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Kommentar og supplerende bemærkninger	5 - 18
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	19 - 36
Lovpligtige oplysninger	37 - 39
Afslutning	40

## Indledning

1 Som repræsentantskabsvalgte revisorer for Boligselskabet Sjælland, som i henhold til administrationsaftale varetager administration af boliger for Slagelse kommune har vi afsluttet revisionen af udkast til årsregnskabet for 2014.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporten mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores ajourføringsprotokollat af 13. marts 2015, siderne 46-50.

## Konklusion på den udførte revision

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

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

## Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

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

## *Kommentar og supplerende bemærkninger*

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

5 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.

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

7 Vi har som led heri med ledelsen og administrator Boligselskabet Sjælland, drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen 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 mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

### *Forretningsgang og intern kontrol*

8 Afdelingerne administreres af Boligselskabet Sjælland ifølge særskilt aftale.

9 Som revisorer for Boligselskabet Sjælland har vi foretaget en nærmere gennemgang, vurdering og stikprøvevis efterprøvning af de af ledelsen etablerede regnskabssystemer og interne kontroller på en række udvalgte områder. Vore undersøgelser har primært været rettet mod de interne kontroller, som vi tillægger vægt i vor vurdering af risikoen for væsentlige, uopdagede fejl ved årsregnskabsaflæggelsen.

10 Det er samtidig vores opfattelse, at Boligselskabet Sjælland IT-anvendelse er væsentlig og betydende for Boligselskabet Sjællands daglige drift, hvorfor vi har vurderet de generelle IT-kontroller, udvalgte forretningsprocesser, systemer og interne kontroller.

11 Vi skal oplyse, at de udførte revisionshandlinger ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger til forretningsgange, interne kontroller og registreringssystemer hos Boligselskabet Sjælland.

### *Forvaltningsrevision*

12 Boligerne 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.

13 Som revisorer for Boligselskabet Sjælland skal vi påse, hvorvidt bestyrelsen opfylder sin lovbestemte pligt til at indføre forvaltningsrevision, og skal på baggrund af det af bestyrelsen udarbejdede materiale vurdere, om organisationen lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet, effektivitet og økonomistyring.

14 Boligerne i Slagelse Kommune køber en samlet pakke indeholdende administration med tilhørende serviceydelser i Boligselskabet Sjælland og har derfor ikke egen administration. Denne pakke indebærer at Boligselskabet Sjælland skal levere de ydelser på de vilkår der er aftalt. Det vil sige at leverancen skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og myndighedsforskrifter, herunder almenboliglovgivningen og dertil knyttede administrative bestemmelser, reglerne om forvaltningsrevision og tillige i overensstemmelse med god administrations- og forvaltningsskik samt gældende vedtægter. Kontrakten omfatter administration og ejendomsforvaltning af alle lejemål i afdelingerne. Afdelingerne har på denne måde tilsluttet sig de målsætninger og forretningsgange, som er gældende i Boligselskabet Sjælland.

15 Vi kan i den forbindelse oplyse, at Boligselskabet Sjælland på mange måder opfylder intentionerne vedrørende forvaltningsrevision, og på alle væsentlige områder har hensigtsmæssig og effektive forretningsgange. Vi bemærker, at vi i forbindelse med vor revision har konstateret, at ledelsen fortsat er i proces med forbedring af forretningsgange og styrkelse af interne kontroller.

16 I Boligselskabet Sjællands forretningsstrategi og øvrige strategier er der opregnet en række målsætninger for boligorganisationen, herunder visionen om at blive Danmarks Bedste Boligselskab. Nogle af nøgleordene er effektivitet, service og ressourcebevidsthed. Vi kan på baggrund af seneste rapportering konstatere at de vedtagne målsætninger er operationelle og målbare og giver grundlag for en vurdering af produktivitet, effektivitet og sparsommelighed.

17 Boligselskabet Sjælland har hver måned i 2014 rapporteret på en lang række kpi-mål dækkende HR, drift, sekretariat og byggeri. Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 18. marts 2014 gennemgået rapporteringen for hele 2013. Rapportering viser at ca. halvdelen af kpi-målene var opfyldt og tilsvarende, at den øvrige halvdel er delvis eller ej opfyldt ved udgangen af 2013. Vi har fået oplyst, at bestyrelsen i løbet af 2015 vil lave en tilsvarende gennemgang for 2014. Specifikt i forhold til sparsommelighed har vi konstateret, at de bestyrelsesgodkendte regler for grænser og udbud overholdes. Vi har endvidere konstateret, at en række af de godkendte kpi'er knytter sig til sparsommelighed, herunder personalenormering.

18 I kommende revisionsprotokoller vil vi specifikt omtale vort arbejde og konklusionerne vedrørende forvaltningsrevision.

### ***Redegørelse for den udførte revision med kommentarer***

19 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige pointer og forhold.

### Likvide midler

20 Likvide midler indestår på en separat bankkonto tilhørende kommunen. Likvide midler indestår på en separat bankkonto tilhørende kommunen. Slagelse kommune er således kontohaver til Danske Bank, kt. 4319022708, der pr. 31. december 2014 har en saldo på DKK 24.502.305. I forbindelse med vores revision har vi indhentet bekræftelse på kontoens størrelse fra Slagelse Kommune.

21 Mellemværendet med administrator pr. 31. december 2014 specificeres således:

Indestående Danske Bank A/S		24.534.377
Mellemværende administrator, afdeling 1	745.142	
Mellemværende administrator, afdeling 2	725.388	
Mellemværende administrator, afdeling 3	2.012.781	
Mellemværende administrator, afdeling 4	2.263.452	
Mellemværende administrator, afdeling 5	2.284.241	
Mellemværende administrator, afdeling 6	2.413.694	
Mellemværende administrator, afdeling 7	1.874.466	
Mellemværende administrator, afdeling 8	1.364.274	
Mellemværende administrator, afdeling 9	1.466.391	
Mellemværende administrator, afdeling 10	1.375.304	
Mellemværende administrator, afdeling 11	8.204.949	24.730.082
		<u>195.705</u>

22 Vi har konstateret, at mellemværendet for samtlige afdelinger med administrator består af den likvide bankbeholdning, skyldige kreditorer samt lejeafregninger. Forretningsgangen er at den likvide del afregnes kvartalvis. Vedrørende øvrige afregninger giver kommunen meddelelse ved hver overførsel. Pr. 31. december 2014 er indeståendet på bankkontoen DKK 195.705 mindre end mellemværendet med afdelingerne, svarende til mellemregning med administrator. Vi har konstateret, at mellemværende med administrator siden 1. januar 2014 er udlignet i september 2014 samt i februar 2015.

### Årets resultat

23 Årets resultat samt de akkumulerede resultatkonti inklusiv årets resultat for 2014 udgør følgende (TDKK):

	Årets resultat	Resultat-konto
Afdeling 1, Plejecenter Quistgården	-122.880	-219.784
Afdeling 2, Plejecentret Lützensvej	-12.793	-145.748
Afdeling 3, Borgergade Ældreboliger	-193.056	-309.761
Afdeling 4, Nygade Ældreboliger	-114.116	-161.333
Afdeling 5, Quistgårdsvej Ældre- og Plejeboliger	-34.252	-84.657
Afdeling 6, Bjergbyparken	228.901	487.494

Afdeling 7, Plejecentret Møllebakken	-121.254	-121.254
Afdeling 8, Park Allé	-24.613	37.877
Afdeling 9, Vejsgård Allé	88.821	88.821
Afdeling 10, Halsebyvænget	-9.335	-9.335
Afdeling 11, Borgergade Ældreboliger	1.932.197	1.932.197

24 Vi har konstateret, at de anførte resultater fra tidligere år afvikles budgetmæssigt over 3 år som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v., dog med undtagelse af afdelingerne 6 Bjergbyparken, hvor overskud afvikles budgetmæssigt over mere end 3 år.

#### *Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse*

25 Der er på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdeling 8 Park Allé, 9 Vejsgård Allé, 10 Halsebyvænget og 11 Blomstergården. Vedligeholdelsesplaner viser de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i de kommende 10 år, og på baggrund af disse forventede udgifter beregnes den nødvendige årlige henlæggelse. Reglerne foreskriver samtidig, at der kun kan anvendes henlagte midler til de formål, som midlerne er henlagt til. Som følge heraf har det ikke været muligt for os at vurdere om årets henlæggelse og de budgetterede henlæggelser er i overensstemmelse med planerne, ligesom vi ikke kan vurdere om henlæggelserne konto 401 er tilstrækkelige. Vi har derfor ikke kunnet foretage kontrol af, hvorvidt henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er anvendt efter reglerne.

26 I afdeling 1 Plejecenter Quistgården har vi konstateret, at der er i drifts- og vedligeholdelsesplanen er budgetteret med anden kapitalanskaffelse på TDKK 436 i 2019.

#### *Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning*

27 I afdeling 7 Plejecentret Møllebakken vurderes henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning at være utilstrækkelige.

#### *Henlæggelser til tab ved fraflytning*

28 I afdeling 7 Plejecentret Møllebakken vurderes henlæggelserne til tab ved fraflytning at være utilstrækkelige.

#### *Afdeling 8, Park Allé*

29 Det er overfor os oplyst, at det ikke har været muligt at indregne ejendommen på baggrund af godkendt skema C. Ejendommens anskaffelsessum er derfor indregnet til hovedstolen på realkreditlånet, jf. konto 408.

#### *Afdeling 9, Vejsgård Allé*

30 Det er afdelingens først driftsår og regnskabet omfatter perioden 1. marts 2014 – 31. december 2014. Det er overfor os oplyst, at det ikke har været muligt at indregne ejendommen på baggrund af godkendt skema C. Ejendommens anskaffelsessum er derfor indregnet til hovedstolen på realkreditlånet, jf. konto 408.

### *Afdeling 10, Halsbyvænget*

31 Det er afdelingens først driftsår og regnskabet omfatter perioden 1. december 2012 – 31. december 2014. Det er overfor os oplyst, at det ikke har været muligt at indregne ejendommen på baggrund af godkendt skema C. Ejendommens anskaffelsessum er derfor indregnet til hovedstolen på realkreditlånet, jf. konto 408.

### *Afdeling 11, Blomstergården*

32 Det er afdelingens først driftsår og regnskabet omfatter perioden 6. januar 2014 – 31. december 2014. Det er overfor os oplyst, at det ikke har været muligt at indregne ejendommen på baggrund af godkendt skema C. Ejendommens anskaffelsessum er derfor indregnet til hovedstolen på realkreditlånet, jf. konto 408.

### *Fritagelse for betaling af ejendomsskat*

33 Vi skal bemærke, at afdeling 9 Vejsgård Allé og 11 Blomstergården efter det oplyste er fritaget for betaling af ejendomsskat. Vi har ikke modtaget dokumentation herfor.

### *Beboerindskud og forhøjet indskud*

34 Vi skal bemærke, at det ikke har været muligt at afstemme beboerindskud og forhøjet indskud med boligsystemet i afdeling 4 Nygade Ældreboliger og 6 Bjergbyparken. Vi skal anbefale, at forholdet afklares i 2015.

### *Tingbog*

35 For en god ordens skyld skal vi anføre, at anskaffelsessummen for de enkelte ejendomme samt den relaterede finansiering juridisk set er ejet af Slagelse Kommune, hvorfor vi ikke har indhentet tingbogsattester og bekræftelse på ekstern på gæld.

### *Merinvestering solceller*

36 For en god ordens skyld skal vi anføre, at der i afdeling 9 Vejsgård Allé og 10 Halsbyvænget ikke er indregnet indtægt på konto 203 svarende til ydelse på lån vedrørende solceller. Dette skyldes, at der ikke udarbejdes varmeregnskab og ydelse på lån kan således ikke afregnes med beboerne via varmeregnskabet som reglerne foreskriver.

### *Lovpligtige oplysninger*

#### *Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer*

37 Vi har indhentet sædvanlig regnskabsberetning underskrevet af administrerende direktør Bo Jørgensen og regnskabschef Louise Bjerggaard Thomsen fra Boligselskabet Sjælland.

### *Lovpligtige fortegnelser m.m.*

38 I overensstemmelse med kravene i lov om drift af almene boliger har vi påset, at revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne. Slagelse Kommune har over for os oplyst, at de endnu ikke har behandlet protokollen og regnskaberne for 2013.

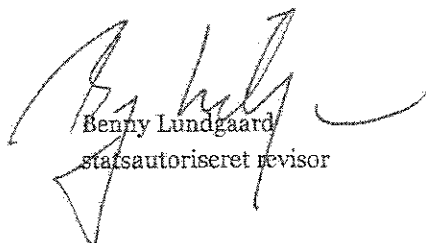
39 I overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om statsautoriserede revisorers erklæringer m.v. har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

### **Afslutning**


40 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi oplyse:

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

Holbæk, den 13. marts 2015  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor



Torben Nørskov Jensen  
statsautoriseret revisor

Siderne 51 - 57 er behandlet på kommunalbestyrelsesmødet den / 2015