

Ældreboligerne i Slagelse Kommune

*Revisionsprotokollat til
årsregnskab for 2024*

(siderne 76 – 95)

Indhold

Side

Resultat af den udførte revision..... 76

Rapportering om betydelige forhold77

Særlige forhold 77

Rapportering om betydelige forhold 78

Særlige forhold 78

Rapportering om betydelige forhold 79

Forretningsgange og interne kontroller..... 79

Generelle it-kontroller..... 80

Andre forhold..... 81

p3 Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser 81

Den udførte revision 82

Afdelinger 82

Organisation 85

*Juridisk-kritisk revision og
forvaltningsrevision 87*

Juridisk-kritisk revision 88

Forvaltningsrevision 89

Afslutning 93

Underskrifter 94

*Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og
forvaltningsrevision tidligere år 95*

Resultat af den udførte revision

Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2024.

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 3. februar 2025. 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

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 2024 er der et opsamlet underskud på TDKK 159, som er udtryk for årets underskud (udgifter der ikke har kunne indeholdes i det budgetterede administrationsbidrag). Dette underskud vil blive afviklet i regnskabet 2025 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.

Ved godkendelse af regnskaberne samt protokollen for de kommunale ældreboliger, bekræfter 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 år 2043. De 3 afdelinger er i 2021 sammenlagt og det samlede bidrag pr. 31. december 2023 udgør i afdeling 8 TDKK 86. 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 14 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 har vi fået oplyst, at servicearealet i 2024 dækker forbruget for disse lejemål.

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 318 for lidt i beboerindskud. Ledelsen har oplyst at i takt med at der sker ny indflytning vil der blive opkrævet det korrekte beboerindskud.

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 gennemgået nedenstående forretningsgange hos administrator:



Indbetalinger



Udbetalinger, herunder kreditorer



Opkrævning og rykning af husleje



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

Observation

Slagelse Kommunes ældreboliger administreres af Slagelse Boligselskab ifølge særskilt aftale.

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.

Det er os oplyst, at det som følge af organisationens begrænsede størrelse, og i lighed med andre mindre boligorganisationer, ikke er praktisk muligt fuldt ud at implementere funktionsadskillelse i administrators regnskabsfunktion. Den manglende funktionsadskillelse forøger risikoen for tilstedeværelse af fejl, herunder fejl som følge af besvigelser, samt at sådanne eventuelle fejl forbliver uopdagede.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstaterede forhold der indikerer tilstedeværelsen af hverken utilsigtede fejl eller besvigelser.

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 betydelende i forhold til boligorganisationens evne til at kunne aflægge retvisende årsregnskaber for 2024.

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

Administrator 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 af administrators 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. Det er derfor afgørende, at det anvendte it-system indeholder programmerede kontroller, som sikrer mod besvigelser og utilsigtede fejl. Det er vores generelle vurdering, at EG-bolig opfylder de krav som boligselskabet med rimelighed kan stille til hensigtsmæssigt administrationssystem. I relation til at sikre sig mod tab af data, har vi fået oplyst, at der er indgået aftale med et eksternt it-firma om systembackup.

Vi har i forbindelse med vores revision af administrator foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller.

Vores gennemgang af de generelle it-kontroller har ikke givet anledning til bemærkninger.

Vi har ved gennemgang af ISAE 3402-erklæringen udstedt af it leverandørens revisor ikke konstateret forhold, som har indflydelse på revision af Slagelse Kommunes ældreboliger for 2024.

Den samlede konklusion er, at de generelle it-kontroller i tilknytning til EG A/S, er implementeret og har fungeret effektivt i perioden 1. januar til 31. december 2024.

Andre forhold

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

Revisor skal i henhold til revisionsstandarden 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 hos administrator, drøftet de ledelses- og styringsprocesser, administrator har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Administrator 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.

Vi har under vores revision ikke stødt på forhold, der afkræfter ledelsens og administrators vurdering, ligesom vi under den udførte revision ikke er stødt på fejl som følge af besvigelser eller indikationer på, at besvigelser forekommer.

Ved godkendelse af dette revisionsprotokollat tilkendegiver kommunalbestyrelsen, at de ikke har mistanke eller kendskab til besvigelser.

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<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.
<i>Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</i>	
I 2024 skal vedligeholdelsesplanerne omfatte mindst 30 år. Vedligeholdelsesplanerne skal hvert 5. år granskes af en uvildig bygningssagkyndig for at vurdere om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige arbejder. Vi har ved vurderingen af, hvorvidt der er henlagt tilstrækkelige midler, set på de kommende 20 år. Vi har ikke vurderet den vedligeholdelsesmæssige stand af afdelingernes ejendomme.	Vi har konstateret at vedligeholdelsesplanerne kun omfatter de kommende 20 år, og ikke 30 år som foreskrevet i driftsbekendtgørelsen. Ud af vedligeholdelsesplanen på 20 år, er de sidste 10 år slået sammen, hvorfor vi ikke kan vurdere om der er henlægges nok fra år 2035-2044. Vi opfordrer til, at vedligeholdelsesplanerne udvides til at omfatte 30 år fra regnskabsåret 2025. I afdeling 6 og 8 afviger den bogførte budgetterede henlæggelse fra det der er budgetteret i vedligeholdelsesplanen for 2025. Vi opfordrer til, at der er sammenhæng mellem de budgetterede henlæggelser på vedligeholdelsesplanerne og de budgetterede henlæggelser i de godkendte budgetter.

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation																																	
Henlæggelser til tab ved fraflytninger																																		
I henhold til lovgivningen skal dispositionsfonden dække den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejes manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over DKK 380 pr. lejemålsenhed for regnskabsåret 2024.	Det er ikke alle afdelinger, der ultimo 2024 har henlagt DKK 380 pr. lejemålsenhed inklusiv næste års henlæggelser. I forbindelse med budgetlægningen budgetterer man med den samlede udgift, som man forventer de enkelte afdelinger maksimalt skal dække. Set i det lys er det vores vurdering, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til at dække deres forpligtelser i forbindelse med tab ved fraflytninger.																																	
Årets resultat																																		
Overblik over årets resultat og opsamlede resultat.	Årets resultat for 2024 samt de akkumulerede resultatkonti inklusive årets resultat pr. 31. december 2024 udgør følgende (TDKK): <table><thead><tr><th></th><th>Årets resultat</th><th>Resultatkonto</th></tr></thead><tbody><tr><td>Afdeling 1, Plejecenter Quistgården</td><td>533</td><td>-243</td></tr><tr><td>Afdeling 3, Borgergade ældreboliger</td><td>-143</td><td>-456</td></tr><tr><td>Afdeling 5, Quistgårdsvej 4</td><td>76</td><td>403</td></tr><tr><td>Afdeling 6, Bjergbyparken</td><td>76</td><td>162</td></tr><tr><td>Afdeling 7, Borgbjergvej 5 og 7</td><td>32</td><td>45</td></tr><tr><td>Afdeling 8, Park Allé</td><td>-98</td><td>-420</td></tr><tr><td>Afdeling 11, Blomstergården</td><td>108</td><td>297</td></tr><tr><td>Afdeling 12, Kastanievej</td><td>49</td><td>30</td></tr><tr><td>Afdeling 13, Rosenkildevej</td><td>66</td><td>60</td></tr><tr><td>Afdeling 14, Skælskør Plejecenter</td><td>-27</td><td>-149</td></tr></tbody></table>		Årets resultat	Resultatkonto	Afdeling 1, Plejecenter Quistgården	533	-243	Afdeling 3, Borgergade ældreboliger	-143	-456	Afdeling 5, Quistgårdsvej 4	76	403	Afdeling 6, Bjergbyparken	76	162	Afdeling 7, Borgbjergvej 5 og 7	32	45	Afdeling 8, Park Allé	-98	-420	Afdeling 11, Blomstergården	108	297	Afdeling 12, Kastanievej	49	30	Afdeling 13, Rosenkildevej	66	60	Afdeling 14, Skælskør Plejecenter	-27	-149
	Årets resultat	Resultatkonto																																
Afdeling 1, Plejecenter Quistgården	533	-243																																
Afdeling 3, Borgergade ældreboliger	-143	-456																																
Afdeling 5, Quistgårdsvej 4	76	403																																
Afdeling 6, Bjergbyparken	76	162																																
Afdeling 7, Borgbjergvej 5 og 7	32	45																																
Afdeling 8, Park Allé	-98	-420																																
Afdeling 11, Blomstergården	108	297																																
Afdeling 12, Kastanievej	49	30																																
Afdeling 13, Rosenkildevej	66	60																																
Afdeling 14, Skælskør Plejecenter	-27	-149																																

Den udførte revision

Afdelinger

Område	Observation
<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.
Sikkerhed for afdelingernes opsparede midler	
Tilgodehavende hos kommunen	34.200
Bankindeståender	9.849
Tilgodehavender	73
	44.122
Gæld til egne afdelinger	-42.564
Mellemregninger med servicearealerne (netto)	-1.031
Skyldige omkostninger mv.	-666
Margin	-139
	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 er indregnet afvikling på driftslånet over en 15-årig periode.
	Ser man på likviditetsmarginen pr. 31. december 2024 er den meget lav, og vi opfordrer til at man løbende foretager budgetopfølgning, og at man inden arbejdet igangsættes, planlægger større arbejde og sikrer sig, at der er likviditet til løbende vedligeholdelse.
	En anden årsag, der har været medvirkende til likviditetsudfordringerne, er de store opsamlede underskud, der er i 4 af afdelingerne. Det opsamlede underskud pr. 31. december 2024 for afdelingerne udgør TDKK 1.268.
	Det opsamlede overskud udgør for de resterende 6 afdelinger TDKK 997 pr. 31. december 2024.
	Netto er der et opsamlet underskud på TDKK 271, som er et udtryk for at der har været færre indbetalinger end udbetalinger, og dermed skabt et likviditetsmæssigt pres.
	Vi har fået oplyst, at man i 2023 har indgået en aftale med Slagelse Kommune om løbende betaling af aconto bidrag, så man undgår unødigt langvarigt træk på likviditeten 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>	
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.	Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.
I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.	

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 4 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 budgetafvigelser og realismen i budgettets forudsætninger mm.

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

- Aktivitets- og ressourcestyring
- 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 forbindelse med udførelsen af juridisk-kritisk revision konstateret, at boligorganisationen overholder lovgivningen på de nævnte områder.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Forvaltningsrevision

Aktivitets- og ressourcestyring

Vurdering af proces for budgetudarbejdelse og -opfølgning

Vurdering af forretningsgange og interne kontroller vedrørende husleje og debitorer, indkøb og kreditorer, lønninger og likvide beholdninger

Vurdering af administrationsbidrag pr. lejemålsenhed eventuelt ved brug af Landsbyggefondens tvillingeværktøj

Vurdering af løn til ejendomsfunktionærer pr. lejemålsenhed

Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter

Vurdering af proces for budgetopfølgning på nybyggeri og større renoveringssager

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Aktivitets- og ressourcestyring

Udført revision

Vurderingen af aktivitets- og ressourcestyringen som led i forvaltningsrevisionen kan sammenfattes til at være en undersøgelse af, om boligorganisationens aktivitets- og ressourcestyring 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 aktivitets- og ressourcestyringen omfatter bl.a. undersøgelser af, om boligorganisationen løbende følger op på driftsbudgetter med henblik på at kunne prioritere mellem aktiviteterne og sikre tilpasningsmuligheder ved ændringer i behovet, og om bestyrelsen løbende måler produktivitetsudviklingen eller gennemfører analyser af, om ressourcerne står mål med produktionens omfang.

Observation

Ældreboligerne godkender inden regnskabsårets start budget for det kommende år. Disse anvendes til fastsættelse af huslejen samt planlægningen af forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.

Vi har, som tidligere nævnt gennemgået administrators forretningsgange og interne kontroller, som efter vores opfattelse, er hensigtsmæssige og udgør et godt grundlag for registrering af ældreboligernes transaktioner samt dermed for udarbejdelse af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen udøver en ansvarlig økonomistyring.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision – fortsat

Aktivitets- og ressourcestyring

Udført revision

Produktivitet vedrører forholdet mellem anvendelsen af ressourcer og produktionens omfang.

Kommunale afdelinger indberettes ikke til LBF, hvorfor der via Landsbyggefondens regnskabsdatabase har sammenholdt de kommunale afdelinger med alle almene boligafdelinger i hele region Sjælland. På baggrund heraf kan følgende oversigt over administrationsbidrag pr. lejemålsenhed opstilles på baggrund af regnskabsåret 2023:

Administrationsudgift pr. lejemålsenhed	
Slagelse Kommunes ældreboliger	4.260
Vægtet gennemsnit for alle afdelinger i regionen	4.508
Forskel ift. sammenlignelige boligselskaber (%)	-5,82%

Observation

Analysen viser at Slagelse kommunes ældreboliger har 6% lavere administrationsudgifter i forhold til almene afdelinger i region Sjælland.

Administrationsudgiften er faldet med 25% siden vi sidst havde fokus på området i 2020.

I 2024 er administrationsudgiften uændret i forhold til 2023.

Vi har foruden ovenstående ligeledes undersøgt udviklingen i renholdelse i afdelingerne. Renholdelse består af lønudgifter til f.eks. ejendomsfunktionærer og andet personale i de respektive afdelinger. Renholdelse kan ligeledes bestå af eksternt personale der er hyret ind.

I 2023 lå udgiften på renholdelse pr. lejemålsenhed på DKK 5.744 for Slagelse Kommunes ældreboliger. Dette er 17% lavere end gennemsnittet for Region Sjælland, som ligger på DKK 6.935.

I 2024 er udgiften pr. lejemålsenhed steget til DKK 7.455, hvilket er en stigning på 30% i forhold til sidste år, som følge af at man i 2024 har ført renholdelse fordelt på alle afdelinger i stedet for selskabet.

Vi har fået oplyst af administrator at en medvirkende årsag til stigning i renholdelse skyldes at man i 2024 har anvendt eksternt ejendomsservice, hvilket har resulteret i et højt omkostningsniveau. Kommunen er efterfølgende gået tilbage til at anvende kommunens egne ansatte, hvilket skulle afspejle sig i et lavere renholdelsesniveau i 2025.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at Slagelse Kommunes ældreboliger har lavere omkostninger til renholdelse pr. LME i 2023 sammenlignet med Region Sjælland.

Det er vores vurdering, at administrator forvalter de kommunale lejeres midler på en forsvarlig og hensigtsmæssig måde.

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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 opfordrer 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 regnskabserklæring omhandlende regnskabsaflæggelsen og fuldstændigheden af såvel regnskabsmaterialet som øvrige informationer, der kan have indvirkning på regnskabet.

Vi har fået oplyst at der ikke afholdes bestyrelsesmøder for de kommunale ældreboliger, hvorfor vi ikke har gennemlæst referater.

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 22. september 2025
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Nikolaj Bo Pedersen
Statsautoriseret revisor

Siderne 76 - 95 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2025.

Underskrift af kommunalbestyrelsens medlemmer:

Bilag 1 – Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision tidligere år

Juridisk-kritisk revision

	2021	2022	2023	2024
Gennemførelse af indkøb	x	x	x	x
Gennemførelse af salg	x	x	x	x
Afgørelser om tildeling af tilskud mv.	x	x	x	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

	2021	2022	2023	2024
Aktivitets- og ressourcestyring	x			x
Mål- og resultatstyring		x		
Styring af offentlige indkøb			x	
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	x	x	x	x

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