



Ældre- og psykiatrisoliger i Slagelse Kommune

Revisionsprotokollat til årsregnskaberne for 2015

Ældre- og psykiatrilogier i Slagelse Kommune

Revisionsprotokollat til årsregnskaberne for 2015

Indhold

Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Kommentar og supplerende bemærkninger	5 - 17
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	18 - 36
Lovpligtige oplysninger	37 - 39
Afslutning	40

Indledning

1 Som repræsentantskabsvalgte revisorer for Boligselskabet Sjælland, som i henhold til administrationsaftale varetager administration af Ældre- og psykiatrilogier i Slagelse Kommune afdeling 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 101, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 110 og 111 har vi afsluttet revisionen af udkast til årsregnskaberne for 2015.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsrapporterne 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 årsregnskaberne.

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 administration 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 administrator i Boligselskabet Sjælland, drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen 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 mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Forretningsgang og intern kontrol

- 8 Ældre- og psykiatriboliger i Slagelse Kommune 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 Ældre- og psykiatriboliger 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 for-

valtningen (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 Ældre- og psykiatriloger 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 2015 rapporteret på en lang række kpi-mål dækkende HR, drift, sekretariat og byggeri. Bestyrelsen har på bestyrelsesmøder gennemgået rapporteringen. Rapportering viser at over halvdelen af kpi-målene var opfyldt mens den resterende del er delvis eller ej opfyldt ved udgangen af 2015. 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.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

18 Om den afsluttende revision af årsregnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Likvide midler

19 Likvide midler indestår på separate bankkonti tilhørende kommunen. Likvide midler indestår på to separate bankkonti tilhørende kommunen. Slagelse kommune er således kontohaver til Danske Bank, kt. 4319022708, der pr. 31. december 2015 har en saldo på DKK 6.570.743 samt en konti i Jyske Bank, der pr. 31. december 2015 har en saldo på DKK 23.000.000. I forbindelse med vores revision har vi indhentet bekræftelse på kontienes størrelse fra Slagelse Kommune.

20 Mellemværendet med administrator pr. 31. december 2015 specificeres således:

Indestående Danske Bank A/S		6.570.743
Indestående i Jyske Bank A/S		23.000.000
Mellemværende administrator, afdeling 1	2.633.996	
Mellemværende administrator, afdeling 2	1.041.866	
Mellemværende administrator, afdeling 3	2.002.396	
Mellemværende administrator, afdeling 4	2.400.257	
Mellemværende administrator, afdeling 5	3.055.487	
Mellemværende administrator, afdeling 6	2.918.844	
Mellemværende administrator, afdeling 7	2.192.152	
Mellemværende administrator, afdeling 8	1.014.399	
Mellemværende administrator, afdeling 9	1.288.890	
Mellemværende administrator, afdeling 10	1.042.694	
Mellemværende administrator, afdeling 11	9.262.992	
Mellemværende administrator, afdeling 12	1.044.321	
Mellemværende administrator, afdeling 101	-22.483	
Mellemværende administrator, afdeling 102	11.826	
Mellemværende administrator, afdeling 105	-58.857	
Mellemværende administrator, afdeling 106	44.419	
Mellemværende administrator, afdeling 107	-33.655	
Mellemværende administrator, afdeling 108	-22.282	
Mellemværende administrator, afdeling 109	-50.106	
Mellemværende administrator, afdeling 110	-3.621	
Mellemværende administrator, afdeling 111	-236.604	29.526.933
		-43.810

21 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 kvartalsvis. Vedrørende øvrige afregninger giver kommunen meddelelse ved hver overførsel. Pr. 31. december 2015 er indeståendet på bankkontoen DKK 43.810 større end mellemværendet med afdelingerne, svarende til mellemregning med administrator. Vi har konstateret, at mellemværende med administrator siden 1. januar 2015 er udlignet kvartalsvis i henhold til forretningsgangen.

Årets resultat

22 Årets resultat samt de akkumulerede resultatkonti inklusiv årets resultat for 2015 udgør følgende (TDKK):

	Årets resultat	Resultat-konto
Afdeling 1, Plejecenter Quistgården	42.505	-135.978
Afdeling 2, Plejecentret Lützensvej	306.831	177.702
Afdeling 3, Borgergade Ældreboliger	91.413	-179.448
Afdeling 4, Nygade Ældreboliger	75.678	-38.455
Afdeling 5, Quistgårdsvej Ældre- og Plejeboliger	437.194	437.108
Afdeling 6, Bjergbyparken	325.459	795.516
Afdeling 7, Plejecentret Møllebakken	118.470	-2.784
Afdeling 8, Park Allé	51.717	89.594
Afdeling 9, Vejsgård Allé	538	89.359
Afdeling 10, Halsebyvænget	-88.123	-97.458
Afdeling 11, Blomstergården	810.728	2.742.925
Afdeling 101, Serviceareal – Plejecenter Quistgården	-26.074	-26.074
Afdeling 102, Serviceareal – Plejecenter Lützensvej	6.394	6.394
Afdeling 105, Serviceareal – Quistgårdsvej Ældreboliger	-63.278	--63.278
Afdeling 106, Serviceareal – Bjergbyparken	44.028	44.028
Afdeling 107, Serviceareal – Plejecentret Mølleparken	-35.333	-35.333
Afdeling 108, Serviceareal – Park Allé	-23.064	-23.064
Afdeling 109, Serviceareal – Vejsgårds Allé	-53.775	-53.775
Afdeling 110, Serviceareal - Halsebyvænget	-5.390	-5.390
Afdeling 111, Serviceareal – Blomstergården	-237.195	-237.195

23 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.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

24 Der er på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne i Slagelse Kommune. Slagelse Kommune er i gang med at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger, og forventer dem udarbejdet senest 1. juni 2016. 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.

25 Vi har i flere afdelinger konstateret, at der er anvendt midler på konto 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse som ikke er budgetteret i drifts- og vedligeholdelsesplanerne, da disse ikke er udarbejdet. Der er valgt at kontere på konto 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse for at skåne beboerne for en direkte belastning på konto 115 almindelig vedligeholdelse.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

26 I afdeling 2 Plejecentret Lützensvej har henlæggelserne til tab ved fraflytning ikke været tilstrækkelige til at dække årets forbrug. Der er således udgiftsført DKK 3.654.

27 I afdeling 7 Plejecentret Møllebakken har henlæggelserne til tab ved fraflytning ikke været tilstrækkelige til at dække årets forbrug. Der er således udgiftsført DKK 14.545. Henlæggelserne til tab ved fraflytning vurderes desuden at være utilstrækkelige.

28 I afdeling 11 Blomstergården har henlæggelser til tab ved fraflytning ikke været tilstrækkelige til at dække årets forbrug. Der er således udgiftsført DKK 17.529.

29 Slagelse Kommune har desuden valgt, at afdeling 2 Plejecentret Lützensvej, afdeling 5 Quistgårdsvej Ældre- og Plejeboliger, afdeling 7 Plejecentret Møllebakken og afdeling 11 Blomstergården dækker årets tab ved fraflytninger fuldt ud, og således ikke kun DKK 319 pr. lejemålsenhed i henhold til driftsbekendtgørelsen. Efter driftsbekendtgørelsen bør kommunen dække det resterende tab udover DKK 319 pr. lejemålsenhed.

Ejendommens anskaffelsessum

30 Det er overfor os oplyst, at i afdeling 8 Park Allé har det ikke været muligt at indregne ejendommen på baggrund af godkendt skema C. Ejendommens anskaffelsessum er derfor indregnet til hovedstolen på realkreditlånet, jf. konto 408.

31 Det er overfor os oplyst, at i afdeling 9 Vejsgård Allé har det ikke været muligt at indregne ejendommen på baggrund af godkendt skema C. Ejendommens anskaffelsessum er derfor indregnet til hovedstolen på realkreditlånet, jf. konto 408.

32 Det er overfor os oplyst, at i afdeling 11 Blomstergården har det ikke 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 alle afdelinger i Ældre- og psykiatriboliger i Slagelse Kommune er fritaget for betaling af ejendomsskat. Vi har 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 7 Plejecentret Møllebakken. Vi skal anbefale, at forholdet afklares i 2016.

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 Halsebyvænget 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 boerne via varmeregnskabet som reglerne foreskriver.

Lovpligtige oplysninger

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

37 Vi har indhentet sædvanlig regnskaberklæring 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 protokol og regnskab for 2014 er godkendt d. 22. juni 2015.

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.

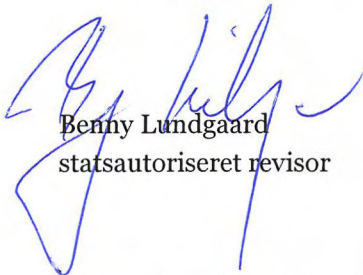
Afslutning

- 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 15. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor



René Søeborg
statsautoriseret revisor

Siderne 58 - 65 er behandlet på kommunalbestyrelsesmødet den / 2016