



	Dialogmøde med Ringsted Almene Boligselskab/DAB
<b>Mødedato</b>	5. december 2018
<b>Mødetidspunkt</b>	14.00 – 15.30
<b>Mødested</b>	Kildemarken 39, 4100 Ringsted
<b>Deltagere</b>	<p>Fra boligselskabet: bestyrelseskonsulent Anders Haugaard Jørgensen, afdelingschef Pia Jeppsen og næstformand Michael Lomholt</p> <p>Fra Ringsted Kommune: centerchef Alice Morsbøl, leder af Myndighedsenheden Maria Brændstrup, konsulent Kia Brisson, økonomisk konsulent Morten Dam</p>

## Dagsorden

### 1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

### 2. En gennemgang af centrale regnskabs- og nøgletal for boligorganisationen. Dialog om boligorganisationen og dens afdelingers virksomhed inde for nærmere angivne området. Herunder oplysninger om større udfordringer og initiativer, ved Morten Dam

Bilag 1 blev uddelt og gennemgået på dialogmødet.

Michael Lomholt opfordrede til, at så omfattende bilagsmateriale udsendes forud for mødet.

### 3. Gensidig orientering mellem boligselskabet og kommunen, fælles drøftelse

#### a. Hvad rører sig lige nu hos boligselskabet

Boligselskabet arbejder med at effektivisere driften og udarbejde helhedsplan for Sønderpark. Derudover arbejder boligselskabet med at kvalificere og uddanne de folk, som arbejder med beboerdemokrati på både selskabs- og afdelingsniveau. Det er fx uddannelse inden for jura og økonomi. Der opleves stor tilslutning til dette, bl.a. fordi undervisningen foregår i Ringsted.

#### b. Hvad rører sig lige nu hos Ringsted Kommune

Der er tilstrømning af nye borgere til Ringsted og mangel på boliger. Dette gælder også boliger til de borgere, der har mindst ressourcestærke og ikke har råd til høje huslejer, fx borgere på kontanthjælp. Boligselskabet foreslår evt. et møde i løbet af foråret for at drøfte boligbehovene i Ringsted.



Ringsted  
Kommune

#### **4. Drøftelser vedr. boligsociale indsatser og udfordringer, fælles drøftelse**

- a. Igangværende projekter, tilknyttet puljen til boligsociale indsatser 2018, fælles drøftelse
  - o Hjertestarter – tildelt 17.500 kr.  
Projektet er afsluttet, og regnskabet godkendt. Anden rate er udbetalt.
- b. Orientering om pulje til boligsociale indsatser 2019, v. Alice Morsbøl  
Alice Morsbøl orienterede om, at der var ansøgningsfrist til puljen for 2019 den 10.12.2018. Ansøgningskemaet er ændret lidt fra de foregående år, så boligselskabet bl.a. skal oplyse, om/hvordan projektet skal fortsætte, når bevillingen fra kommunen ophører. Boligselskabet synes, at det er svært at søge midler, når det skal være til nye initiativer. Hvert år i 1. kvartal laves der en orientering til politikkerne om, hvordan de foregående års midler er blevet tildelt og brugt, som evt. kan bruges til inspiration for andre boligselskaber. Orienteringen for 2017 kan læses her:  
<https://ringsted.dk/dagsorden/social-og-arbejdsmarkedsudvalget-21-02-2018> (punkt 2).
- c. Særlige boligsociale udfordringer, fælles drøftelse  
Boligselskabet oplever et godt samarbejde med Ringsted Kommune og politiet hvis de oplever udfordringer, der skal tages hånd om.

#### **5. Drøftelse af aftale vedr. behovsbestemt boliganvisning efter Lov om Almene Boliger, fælles drøftelse**

- a. Boliganvisning efter § 59  
Boligselskabet har godkendt udkast til ny aftale, der skal træde i kraft primo 2019, og som pt. afventer en politisk godkendelse. Boligselskabet synes, der har været en god dialog i arbejdet med at udforme de nye aftaler om boliganvisning.
- b. Trekanten 1  
Boligselskabet gør opmærksomme på den særlige vicevært-funktion, og er glade for at dette er skrevet ind i den nye aftale om boliganvisning.
- c. Boliganvisning efter § 60  
Boligselskabet er tilfreds med de kriterier, der er opsat og muligheden for at boligselskaberne har kunnet vælge til og fra imellem de opsatte kriterier.

#### **6. Behov for at indgå aftaler mellem boligselskabet og Ringsted Kommune, fælles drøftelse**

- a. Hvilke gældende aftaler findes mellem boligselskabet og Ringsted Kommune



Ringsted  
Kommune

Ringsted Kommune og Ringsted Almene Boligselskab har i 2017 indgået aftale om et kollektivt bofællesskab i en almen familiebolig til flygtninge.

b. Status på gældende aftaler

Boligselskabet synes, det var en god proces i forhold til at udarbejde aftalen om et kollektivt bofællesskab til flygtninge. Boligselskabet gør opmærksom på, at de mangler en tilbagemelding fra Integrationsteamet i forhold til at støtte flygtningene i at deltage i de lokale aktiviteter, så de ikke isoleres og er ensomme.

- c. Behov for kollektivt bofællesskab til 2 flygtninge, ved Alice Morsbøl  
Alice Morsbøl orienterede om, at der opleves et behov for at oprette flere kollektive bofællesskaber til flygtninge – det kan både være i 3. værelses- og 4. værelses boliger. Ringsted Kommune modtager få flygtninge, men der er behov for boliger til dem, vi allerede har modtaget, så de kan komme ud i samfundet. Boligselskabet tilkendegav, at de er åbne for at tage dialogen, men de opfordrede til, at kommunen også drøfter muligheden med de øvrige boligselskaber.

**7. Fremtidsperspektiver, herunder nybyggeri, fælles drøftelse**

Boligselskabet oplyser, at de er meget interesseret i at bygge i Ringsted, da de gerne vil være med til at sikre boliger til dem, der gerne vil flytte til Ringsted.

Derudover er boligselskabet også interesseret i fx at oprette seniorbofællesskaber. Boligselskabet inviterede Ringsted Kommune til at tage kontakt, når/hvis dette bliver aktuelt at drøfte videre, bl.a. i forhold til boformer til ældre. Boligselskabet har gode erfaringer med dette fra Egedal og tilbyder gerne en inspirationstur hertil.

**8. Ny prisstruktur på affaldsafhentning, herunder på nedgravet beholder og storskrald**

Boligselskabet har ønsket dette punkt på dagsordenen. De oplever udfordringer med de nedgravede beholdere, bl.a. i forhold til prisfastsættelse og varsler ved godkendelse af budgetter. Boligselskabet opfordrer til, at kommunen har fokus på dette fremadrettet. Da ingen af deltagerne fra Ringsted Kommune arbejder inden for dette fagområde, er der uddelt kontaktoplysninger på den ansvarlige medarbejder for affaldsordningen på mødet, så boligselskabet kan drøfte dette videre med ham.

**9. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.

## Bilag 1. Dialog om boligorganisationen og dens afdelingers virksomhed inde for nærmere angivne området



Ringsted  
Kommune

**Driftsbekendtgørelsen § 112.** Den tilsynsførende kommunalbestyrelse og boligorganisationen skal føre en styringsdialog i form af regelmæssige møder om boligorganisationens virksomhed, herunder om udviklingen i de enkelte boligområder. Kommunalbestyrelsen sørger for, at der holdes et dialogmøde årligt. Indkaldelse til dialogmødet skal ske skriftligt og med passende varsel.

### Delegationsplan for Plan- og Boligudvalget 2018

Tilsyn og styringsdialog (Beslutning delegeret til administrationen)

- Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. (Almenboligloven) § 164, stk. 1. Gennemsyn af årsregnskaber - herunder sideaktiviteter - der ikke giver anledning til bemærkninger.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 117 og § 119 Gennemsyn af årsregnskaber - herunder sideaktiviteter - der ikke giver anledning til bemærkninger.

Boligorganisationens revisorpåtegning er uden modifikationer og fremhævede forhold bortset fra at det er fremhævet at boligorganisationen, korrekt i henhold til Lov om almene boliger, har medtaget budgettal som ikke har undergået revision. Beslutningskompetencen ligger derfor hos administrationen.

### Rettidighed

Regnskabsårets afslutning var 31. marts 2018. Rettidig indberetning af regnskab er 6 måneder efter – 1. oktober. Regnskab er indberettet rettidigt i LBF den 9. september 2018.

Styringsrapporten skal indberettes efter en af kommunalbestyrelsen fastsat frist. Ingen frist angivet -- > rettidig. Fremadrettet vil styringsrapporten have frist 15. september.

### Gennemgang af styringsrapport

#### Effektivitetstal og Mål

Benchmark mod en gruppe (min. 30) lignende (størrelse, boligtype, beliggenhed) afdelinger som er billigere for en række udvalgte driftskonti (109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122) pr. lejemål - "best praksis". Effektiviseringspotentialet er den procentvise udgiftsforskel, der som minimum er på alle konti mellem "Best practice" og afdelingen. Baseret på 2016 tal.

Flere oplysninger: <http://www.almeneffektivitet.dk/>

0-70 % indikerer stort effektiviseringspotentiale. De røde afdelinger er som minimum 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 % dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 % billigere på samtlige benchmarkede konti.

Tallene i nedenstående tabel indikere at Ringsted Almene Boligselskab samlet set er "grøn" og således effektive. Af nedenstående tabel fremgår det at boligselskabet er mere effektive end de gennemsnitlige boligselskaber i kommunen og i regionen.



Ringsted  
Kommune

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Ringsted	003	Hovmarkshuset A		i/t	85,0	0,0	0,0
Ringsted	004	Ringstedgården		57	85,0	78,3	82,1
Ringsted	015	Solhaven		72	85,0	78,3	82,1
Ringsted	018	Skovgården		78	85,0	78,3	82,1
Ringsted	013	Kildemarken III		80	85,0	78,3	82,1
Ringsted	002	Hovmarkshuset		81	85,0	78,3	82,1
Ringsted	007	Sneslev		81	85,0	78,3	82,1
Ringsted	011	Trekanten II		82	85,0	78,3	82,1
Ringsted	005	Sønderpark		85	85,0	78,3	82,1
Ringsted	009	Ørslev		88	85,0	78,3	82,1
Ringsted	001	Balstruphuse		100	85,0	78,3	82,1
Ringsted	008	Kildemarken		100	85,0	78,3	82,1
Ringsted	010	Trekanten I		100	85,0	78,3	82,1
Ringsted	012	Møllevænget		100	85,0	78,3	82,1

### Tilsynsystema – ”Røde afdelinger (udmeldt af ministeriet)

Tilsynsystema I forbindelse med vedtagelsen af lovforslag om effektivisering af den almene sektor i 2016 meddelte ministeriet, at der fremover vil blive udmeldt tilsynsystemaer, som kommuner og organisationer opfordres til at adressere i styringsdialogerne.

Tilsynsystemaet for 2017-2018 er ”røde afdelinger”, det vil sige afdelinger, som har en beregnet effektivitet på under 70 % og derfor er røde i figuren over effektivitetstal i styringsrapporten, se effektivitetsmarkering ovenfor.

I Ringsted Almene Boligselskab er der en enkelt ”rød afdeling” – Ringstedgården.

LBF organisationsnr.:	0355
Organisationsnavn:	Ringsted Boligselskab
LBF afdelingsnr.:	004
Afdelingsnavn:	Ringstedgården
Byggeafsnitsadresser:	Søgade 26-30, Sjællandsgade 2
Byggeafsnits BBR-numre:	70247
Vægtet ibrugtagningssår:	1967
Gruppe:	Gruppe 9. Boliger på over 90 m <sup>2</sup> i etagebyggeri fra før 1975
Regnskabsperiode start:	01-04-2017
Regnskabsperiode slut:	31-03-2018

#### Stamdata

Antal byggeafsnit i drift:						1
Boliger i drift:	Tæt/Lav		Etage		I alt:	
	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>	Antal:	m <sup>2</sup>
Familieboliger (lejl.):			28	2.535	28	2.535
Ældreboliger:						
Ungdomsboliger:						
I alt:			28	2.535	28	2.535

For at få en indikation af hvorfor afdelingens beregnede effektivitet er under 70 % har vi indsat de bagvedliggende driftskonto i Landsbyggefondens Tvillingeværktøjet. De 10 sammenlignelige boligafdelinger er i modsætning til effektivitetsberegningen fordelt ud over landet

Du sammenligner med: 0355004 Ringsted														
LBF-nr	Navn	Byggeri art	Antal m2	Udeareal m2	Regnskabsdata									
					109 Renovation	110 Forsikringer	111 Afdeling	112.1 Administrations	114 Renholdelse	115 Almindelig	117.1 Istandsættelse	121 Istandsættelse	122.1 Istandsættelse	122.2 Istandsættelse
0355004	Ringsted Boligselskab: Ringstedgården	Etage	2.535	3.151	30	28	25	70	125	12	8	8	15	0
<b>Tvillinger:</b>														
LBF-nr	Navn	Byggeri art	Antal m2	Udeareal m2	Regnskabsdata									
					109 Renovation	110 Forsikringer	111 Afdeling	112.1 Administrations	114 Renholdelse	115 Almindelig	117.1 Istandsættelse	121 Istandsættelse	122.1 Istandsættelse	122.2 Istandsættelse
0031162	Boligkontoret Århus: 62 Skejbyparken	Etage	3.875	4.168	13	7	19	52	73	8	8	15	0	0
0039051	HAB: 51, Remisen	Etage	4.317	9.369	23	13	0	50	37	19	10	7	0	0
0450020	Ribe Boligforening: 20, Skyttevej	Tæt/Lav	4.161	20.050	21	10	7	50	76	14	7	7	0	0
1013020	DOMI Bolig: 20, Vestergade, Hou	Etage	4.654	7.021	25	8	19	46	45	34	13	21	0	0
0688002	Hillerød Boligselskab: Rytterparken 1	Etage	3.290	6.441	27	14	20	49	102	1	9	0	0	0
0031146	Boligkontoret Århus: 46 Vistoftparken	Tæt/Lav	4.059	10.147	15	7	0	50	47	37	16	16	0	0
0700125	Boligselskabet Nordsjælland: Ullerød Punkthuse II	Etage	4.611	17.946	22	9	24	61	123	44	2	0	0	0
0233047	Samvirkende Boligselskaber: 3052 Lykkebo	Tæt/Lav	3.451	6.906	30	19	33	71	74	0	23	0	14	39
0553093	Vestsjællands Almene Boligselskab: 93, Tuse 1/Hirsevænget	Tæt/Lav	3.941	22.084	41	15	13	60	41	30	13	29	0	0
0925002	Lejerbo, Brande: 147-0, Drosselvej/Fuglevænget	Tæt/Lav	2.789	13.952	34	19	5	62	79	10	12	39	0	0
Gennemsnit tvillinger					25	12	14	55	70	20	11	14	1	4
Forskel					5	16	11	15	55	-8	-3	-14	-1	-4

Vores analyse i Tvillingeværktøjet indikere at den lave beregnede effektivitet kan henføres til konti 109 renovation, 110 forsikringer, 111 afdelingen energiforbrug, 112.1 Administrationsbidrag, og 114 Renholdelse. Særligt udgifterne pr. m2 på driftskonto 114 renholdelse ligger væsentlig over de sammenlignelige afdelinger.

#### Dialog:

- Er der særlige forhold der gør sig gældende?
  - Boligselskabet forklarede at årsagen til at de gennemsnitlige udgifter pr. m2 på konto 114 var højere end i de sammenlignelige afdelinger er at afdelingen har lønninger til ejendomsfunktionærer på konto 114. De ansatte ejendomsfunktionærer medfører at afdelingen spare penge på konto 116 Planlagt & periodisk vedligeholdelse. Da konto 116 ikke indgår i beregningen af effektivitet er beregningen ikke retvisende. Dette understøttes af at huslejen i Ringstedgården er under 400 kr. pr. kvm. Hvilket er den laveste i RAB.
- Udgiftsmål i organisationens årsberetning:
  - ”Afdelingen har stort fokus på at holde huslejen i ro. Afdelingen indeholder både boliger og erhvervslejemål og afdelingen skal fremstå pæn og tidssvarende. Herudover har afdelingen fokus på udbud af indkøb for at nedbringe omkostningerne.”
- Analyser af organisationens effektivitetspotentialer
- Diskuter tiltag der evt. kunne være relevante for organisation med udgangspunkt i nedenstående eksempler.
  - Nedenstående liste blev kort diskuteret da boligselskabet allerede arbejdede med en række af de nedenstående punktet, herunder samdrift. Af styringsrapporten fremgik de at boligselskabet arbejder på alle niveauer af organisationen på effektivisering, hvilket også indikeres af de flotte effektivitetstal for boligselskabet.

#### Eksempler på tiltag som effektive organisationer har gjort



Ringsted  
Kommune

- Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning, samt overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og én indkøbsansvarlig
- Bedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakte
- Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
- Energioptimering af fællesarealer - fx LED-belysning og fjernvarme
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig
- Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
- Administrative stordriftsfordele fx ved sammenlægning af afdelinger
- Digitale selvbetjeningsløsninger

### Den Nye affaldsordning (forslag til fremtidigt samarbejde..)

Af styringsrapporten fremgik det at boligorganisationen ønskede at diskutere den nye affaldsordning. På mødet uddybede Michael Lomholt de praktiske problemer boligorganisationen har i forhold til f.eks. nedgravning af affaldssystemer mv. Michael orienterede herudover om de udfordringer boligorganisationen har med at vedtage ændringer i budgetterne når der kommer ændringer i udgifterne forbundet med renovation. Ringsted Kommune lovede at være opmærksomme på de praktiske udfordringer fremadrettet. Kommunen formidlede nedenstående kontaktoplysninger til den ansvarlige for den nye affaldsordning:

Ansvarlig for den nye affaldsordning er Torben Strøyer Jensen i Teknik- og Miljøcenteret. Han står gerne til rådighed for spørgsmål og dialog. Torben Strøyer Jensen har telefonnummer 57 62 63 77 og mail: [tsj@ringsted.dk](mailto:tsj@ringsted.dk)

## Gennemgang af centrale regnskabs- og nøgletal for Boligorganisationen

### Kontrol antal lejemålsenheder

Det er kontrolleret at antallet af lejemål er uændret i forhold til sidste år. Kontrollen gav ikke anledning til bemærkninger.

### Lejemålsenheder

<b>Boliglejemål</b>	1.123	1.017 Familieboliger 106 Ældreboliger
<b>Erhverv</b> (herunder institutioner - tjek lejeforhold hvis kommunen er lejer)	9	1 lejemåldenhed pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup> - 19 lejemålsenheder
<b>Garager, carporte</b> (ændring i forhold til sidste regnskab)	142	1/5 lejemålsenhed

Det er det samme antal lejemålsenheder som sidste år.

I alt 1.170 Lejemål (1.123 boliger, 19 erhvervslejemål, 28 garager)

### Henlæggelser

Det er kontrolleret at lovkravene til henlægger var overholdt. Kontrollen gav ikke anledning til bemærkninger, jf. nedenfor.

Der har ikke i året været indbetalt bidrag til dispositionsfonden eller arbejdskapitalen. Dispositionsfonden udgør 11.242 kr. pr. lejemålsenhed. Når dispositionsfonden indeholder over 5.655 kr. pr. lejemål (2017 regnskab) skal der ikke indbetales til fonden. Årets bidrag til arbejdskapital kan maks. Udgøre 160 kr. pr. lejemål.

### Henlæggelser til dispositionsfond

Lovkrav opfyldt (ja/nej) (konto 533 og 803)	ja
--	----



Ringsted  
Kommune

Bidrag til dispositionsfond (kr. pr. lejemålsenhed)	Forrige opdatering 2017	Seneste opdatering 2018
Henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre	566 kr.	571 kr.
Indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør	5.655 kr.	5.700 kr.

#### Henlæggelser til arbejdskapital

Lovkrav opfyldt (ja/nej) (konto 533 og 805)	Ja
--	----

Bidrag til arbejdskapital (kr. pr. lejemålsenhed)	Forrige opdatering 2017	Seneste opdatering 2018
Årligt bidrag til arbejdskapital kan maksimalt udgøre	160 kr.	161 kr.
Indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør	3.095 kr.	3.119 kr.

#### Sideaktiviteter

De sideaktiviteter, som boligorganisationerne kan drive, er udtømmende beskrevet i sideaktivitetsbekendtgørelsen. Boligorganisationen har nedenstående sideaktiviteter:

15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte Byfornyelsesselskaber m.v. (§ 20 og § 31, stk. 6).	2.916	389.334
--	-------	---------

Boligorganisationens sideaktiviteter er samlet i "Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder" – LBF-afdelingsnr. 94000. Afdelingens regnskab udviser et resultat på 2.916 kr. (renteindtægter) og en egenkapital på 389.334 kr. (195.000 kr. driftskapital, 194.334 kr. overført overskud).

Ingen bemærkninger til sideaktiviteter.

#### Revisionsbemærkninger

Kommunens har gennemgået revisionsprotokollatet samt revisionens kommentarer til bestyrelsens årsberetning. Overordnet set har revisionen ikke bemærkninger til boligselskabets beretning, men revisionen har fremhævet efterfølgende forhold vedr. Sønderpark i hhv. beretningen og protokollatet som blev diskuteret på mødet.



Ringsted  
Kommune

## Oversigt over lejemål i Sønderpark

Lejemål	Bruttoetage-areal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål
Almene familieboliger	30.649,80	400
Almene Ungdomsboliger	-	0
Almene ældreboliger	-	0
<b>Boligoplysninger i alt :</b>	<b>30.649,80</b>	<b>400</b>
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	
	1	1.422,12 36
	2	10.914,12 168
	3	4.149,44 48
	4	14.164,12 148
	5	- 0

### Årsberetning

"...uden forbehold eller fremhævelser bortset fra revisionspåtegningen på årsregnskabet for afdeling Sønderpark, der er forsynet med nedenstående fremhævelse om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift (fremhævelse glemt i revisorpåtegning, men fremgår af protokollat):

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

"I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingens indtægter og udgifter er i balance, herunder at afdelingen foretager henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i fornødent omfang. På vores forespørgsel oplyser administrator, at afdelingen med baggrund i udarbejdet tilstandsrapport om bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand har udarbejdet en helhedsplan jf. almenboliglovens regler omfattende påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv., idet manglende støtte vil have for store konsekvenser for huslejeniveauet, idet påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. forventeligt vil udgøre et betydeligt tre cifret millionbeløb indebærende en lejestigning på mere end 50 %. **Manglende ekstern driftsstøtte/finansieringsstøtte vurderes at betydevæsentlig risiko for, at afdelingen inden for en kort årrække vil blive ramt af lejeledighed, idet boniteten af afdelingens lejemål ikke vil være tilfredsstillende som følge af kombinationen af afdelingens beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt det påkrævede lejeniveau.** Afdelingen har endnu ikke modtaget de fornødne tilsagn om økonomisk støtte til finansiering af påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

### Revisionsprotokollat

#### Sønderpark helhedsplan

- Afdelingens økonomiske situation

tilstandsrapport angående bygningernes vedligeholdelsesmæssige tilstand viser at bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand er meget kritisk på en række områder, idet bygningerne i flere tilfælde har væsentlige fejlkonstruktioner og udtjente bygningsdele, der bør afhjælpes for, at bygningerne fremadrettet sikres mod tiltagende nedslidning og dårligt indeklima. Opretnings- og udbedringsarbejder mv. skønnes at udgøre et betydeligt trecifret millionbeløb som ikke er indeholdt i afdelingens vedligeholdelsesplan. Revisor konkludere at:



Ringsted  
Kommune

*” afdelingens økonomi grundlæggende ikke er i balance og således forventelig fremadrettet - som følge af væsentligt risiko for lejeledighed inden for en kort årrække - vil realisere ikke uvæsentlige underskud. Afdelingen vil forventeligt ikke kunne inddække underskud ved egen drift, idet en forøget husleje må forventes at resultere i en forøget lejeledighed. Det vurderes endvidere, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke er tilstrækkelige.”*

Boligselskabet forklarede at der var udarbejdet en helhedsplan for de påkrævede opretnings- og udbedringsarbejde i afdeling Sønderpark og at Landsbyggefonden havde besigtiget afdelingen og var positivt stemt over for en ansøgning om kapitaltilførsel til helhedsplanen. Kapitaltilførsel ydes med 1/5 tilskud fra boligorganisationen, 1/5 lån fra kommunen, 1/5 lån fra realkreditinstitut, 1/5 lån fra Landsbyggefonden og 1/5 tilskud fra Landsbyggefonden. Det blev aftalt at Pia Jeppesen lavede en orientering om sagen som kunne danne grundlag for en orientering af Byrådet i Ringsted Kommune.

### **De øvrige afdelinger**

Revisionens bemærkninger til de øvrige afdelinger i protokollatet er overordnet gengivet nedenfor. Bemærkningerne blev hurtigt gennemgået med boligselskabet, med de vurderes ikke at have betydning for kommunens tilsyn.

### **Afdelingerne Kildemarken og Kildemarken III**

- Medlemskab af Grundejerforeningen Kildemarken

Revisor anbefaler at afholdte grundejerforeningsudgifter periodiseres i afdelingernes årsregnskab, således at indregnede udgifter er svarende til de faktiske afholdte udgiftsandele i grundejerforeningen.

### **Afdeling Kildemarken III**

- Sikkerhed for henlagte midler

For ovenstående afdelinger er forbedringsarbejder, tilgodehavender og eventuelt akkumuleret underskud ved regnskabsårets udløb finansieret blandt andet af afdelingernes henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er delvist illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering.

### **Forvaltningsrevision**

Revisionens overordnede bemærkninger til boligselskabets forvaltning fremgår nedenfor. Bemærkningerne og revisionen konklusion på forvaltningsrevisionen blev kort gennemgået og diskuteret. Særligt blev behovet for at synliggøre og dokumentere boligselskabets udførte arbejde diskuteret og boligselskabet fortalte at det var noget de arbejder på.

#### Finansiell styring

Der laves rutinemæssigt budgetopfølgning – revisor har ikke observeret væsentlige budgetafvigelse

#### Kapacitetsstyring

Efteruddannelse, digitalisering, samdrift. Dokumentation for kvalitet og besparelse.

#### Aktivitetsstyring

Dokumentation for kvalitet og besparelse.

#### Egenkontrol

*Arbejdet med egenkontrollen skal prioriteres på baggrund af en vurdering af områdernes væsentlighed og risiko. Det forventede udbytte ved egenkontrollen skal stå i rimeligt forhold til omkostninger ved indsatsen.*



Ringsted  
Kommune

### **Konklusion på forvaltningsrevision**

*"... vurdering, at boligorganisationen på de udvalgte driftsområder målrettet arbejder med henblik på at tage skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift."*

*"... forretningsgangsbeskrivelser på væsentlige driftsområder med fordel bør ajourføres i lyset af driftsbekendtgørelsens nye bestemmelser om effektiv forvaltning samt fremme af sparsommelighed."*

*"... boligorganisationen formaliserer de fastsatte retningslinjer for god økonomistyring og egenkontrol, der har sit udgangspunkt i væsentlighed og risiko og således, at alle væsentlige driftsområder inden for en 5-årig periode vil være omfattet af egenkontrollen. Herved forbedres boligorganisationens mulighed for at **synliggøre og dokumentere** det udførte arbejde for metodisk at fremme effektivitet og kvalitet inden for alle væsentlige driftsområder."*

På baggrund af styringsdialogen og revisors forvaltningsrevision vurderer kommunen at boligselskabet forvalter den almennyttige boligorganisation professionelt.

### **Konklusion på regnskabsgennemgangen**

Regnskabet for Ringsted Almene Boligselskab 2017/18 er godkendt.