

Afd. 13-11 Kædehuse

Regnskab for 01-10-2018 til 30-09-2019

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	310	LBF-afdelingsnr.	1100	Kommunenr.	730
A/B Andelsbo		Kædehuse		Randers Kommune	
Marsvej 1		Ålholmvej 2-8, Hjortholmvej 2-26, Matrupvej 1-9 + 2-8		Laksetorvet 1	
Postboks 916		8930 Randers NØ		8900 Randers C	
8960 Randers SØ				Tlf.: 89151515	
Tlf.:	7026 0076			E-mail: randers.kommune@randers.dk	
E-mail:	post@randersbolig.dk				
Hjemmeside:	www.randersbolig.dk				
CVR-nr.:	1504 1412				
BBR-ejendomsnr.					
730 12278					
Matrikeltekst					
Sek Dronningborg hgd., Dronningborg m.fl.					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		27	3.375	1	27,0
	3	2	250	1	2,0
	4	25	3.125	1	25,0
Boligoplysninger i alt		27	3.375		27,0
Andre lejemål					
- P-pladser		0	0		0,0
Lejemålsoplysninger i alt		27	3.375		27,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Ja	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Ja
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
	Antal lejemål	Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift	
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	27	3.375,0		01-01-1969	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	27	3.375,0			
Boliger i tæt / lav byggeri					
Boligafgifter					
Leje pr. m ²	435,56		0,00	0,00%	

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018/2019	Budget 2018/2019 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	Budget 2019/2020 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	Regnskab 2017/2018 <i>i 1.000 kr.</i>
Resultatopgørelse						
Udgifter						
Ordinære udgifter						
105.9	1	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	428.195	443	443	443
Offentlige og andre faste udgifter						
106		Ejendomsskatter	210.004	204	212	201
109	2	Renovation	54.669	45	59	47
110		Forsikringer	17.193	19	17	17
111		Afdelingens energiforbrug:				
		1. El og varme til fællesareal	941	0	0	1
		3. Målerpasning m.v.	3.105	4	4	3
112		Bidrag til boligorganisationen:				
	3	1. Administrationsbidrag	117.625	119	117	116
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	403.538	391	409	384
Variable udgifter						
114	4	Renholdelse	41.601	47	45	43
115	5	Almindelig vedligeholdelse	21.691	55	40	26
116		Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser				
	6	1. Afholdte udgifter	150.945	430	437	105
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-150.945	-430	-437	-105
119	7	Diverse udgifter	18.454	18	20	18
119.9		Variable udgifter i alt	81.745	120	105	88
Henlæggelser						
120	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelse :	535.000	535	534	515
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	0	0	8	0
123		Tab ved fraflytning m.v.	0	0	9	9
124.8		Henlæggelser i alt	535.000	535	551	524
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.448.478	1.489	1.508	1.439
Ekstraordinære udgifter						
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
		1. Afdrag (konto 303.1)	0	0	0	1
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0	1
139		Udgifter i alt	1.448.478	1.489	1.508	1.439
140		Årets overskud der anvendes til:				
		2. Overført til opsamlet resultat	55.731	0	0	79
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.504.210	1.489	1.508	1.519

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018/2019	Budget 2018/2019	Budget 2019/2020	Regnskab 2017/2018
				<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	13	Boligafgifter og leje:				
		1. Almene familieboliger	<u>1.478.280</u>	1.478	1.481	1.481
202	14	Renter	14.873	0	0	5
203		Andre ordinære indtægter:				
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>11.000</u>	11	27	32
203.9		Ordinære indtægter	1.504.153	1.489	1.508	1.518
		Ekstraordinære indtægter				
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	<u>56</u>	0	0	1
208		Ekstraordinære indtægter i alt	56	0	0	1
209		Indtægter i alt	1.504.210	1.489	1.508	1.519
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.504.210	1.489	1.508	1.519

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse		Regnskab 2018/2019	Regnskab 2017/2018
				i 1.000 kr.	
Balance pr. 30. september 2019					
Aktiver					
Anlægsaktiver					
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		8.438.220	8.438
		1. kontantværdi 01-10-2017	21.300.000		
		2. heraf grundværdi	7.591.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering		8.438.220	8.438
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	0		0
304.9		Anlægsaktiver i alt		8.438.220	8.438
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender			
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	58.117		53
	19	7. Forudbetalte udgifter	67.333	125.450	63
307		Likvide beholdninger			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.450.981	3.450.981	3.026
309.9		Omsætningsaktiver i alt		3.576.431	3.142
310		Aktiver i alt		12.014.651	11.580

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018/2019	Regnskab 2017/2018
i 1.000 kr.				
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.037.972	2.654
402	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	186.070	186
405	22	Tab ved fraflytning m. v.	43.506	44
406.9		Henlæggelser i alt	3.267.548	2.883
407	23	Opsamlet resultat + / -	135.080	90
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	3.402.628	2.974
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408	24	Oprindelig prioritetsgæld i alt	1.230.618	1.373
409.1		Beboerindskud	175.500	176
411		Afskrivningskonto for ejendom	7.032.102	6.889
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	8.438.220	8.438
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	124.200	124
416		Anden langfristet gæld	0	0
417		Langfristet gæld i alt	8.562.420	8.562
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	38.880	33
421	26	Skyldige omkostninger	10.722	11
426		Kortfristet gæld i alt	49.602	44
430		Passiver i alt	12.014.651	11.580

Eventualforpligtelse:

Indeksregulering af beboerindskud i perioden 1965 - 1975 kr. 82.480 er ikke opført i afdelingens balance, og repræsenterer således en eventualforpligtelse for afdelingen.

Afd. 13-11 Kædehuse

Note	Regnskab 2018/2019	Regnskab 2017/2018
	i 1.000 kr.	
Noter		
1 105.9 Nettokapitaludgifter		
Prioritering ved nominallån		
Henl. svar.t. prioritetsafdrag	142.706	152
Prioritetsrenter (-morarenter)	28.125	33
Administrationsbidrag	5.191	6
Ydelse vedr. afviklede prioriteter:		
Andel til dispositionsfond	84.057	84
Andel til Landsbyggefonden	168.116	168
Nettokapitaludgifter i alt	428.195	443
2 109 Renovation		
Fast renovation	54.669	47
	54.669	47
3 112.1 Administrationsbidrag		
Administrationsbidrag egen organisation	23.463	14
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	869	511
Administrationsbidrag RandersBolig	94.162	102
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	3.487	3.788
Administrationsbidrag i alt	117.625	116
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	4.356	4.299
4 114 Renholdelse		
Funktionæromkostninger m.v.	41.601	43
	41.601	43
5 115 Almindelig vedligeholdelse		
Terræn	325	0
Bygning, klimaskærm	1.025	11
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	5.434	9
Bygning, fælles indvendig	4.553	0
Bygning, tekniske installationer	10.354	6
	21.691	26
6 116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse :		
Terræn	15.694	0
Bygning, klimaskærm	34.725	31
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	43.356	29
Bygning, fælles indvendig	1.462	0
Bygning, tekniske installationer	55.579	45
Materiel	130	0
	150.945	105

Afd. 13-11 Kædehuse

Note	Regnskab 2018/2019	Regnskab 2017/2018
	i 1.000 kr.	
7 119 Diverse udgifter :		
Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.620	4
Afdelingsbestyrelsens udgifter :		
Mødeudgifter	36	0
Godtgørelses honorar	0	2
Kurser	0	1
Beboerudgifter :		
Beboeraktiviteter	9.656	8
Administration i afdelingen :		
Kontorartikler	286	0
Telefon	2.566	1
Lokaleudgifter	2.291	2
Diverse udgifter :		
Udlejningsomkostninger	0	1
	<u>18.454</u>	<u>18</u>
8 120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse (401) :		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	535.000	515
Samlet henlæggelse pr. m ² i hele kr.	<u>159</u>	<u>153</u>
13 201 Boligafgifter og leje :		
Almene familieboliger	<u>1.469.988</u>	<u>1.470</u>
Gennemsnit leje pr. m ² i hele kr.	436	436
Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	8.292	11
Almene familieboliger i alt	<u>1.478.280</u>	<u>1.481</u>
14 202 Renter		
Tilgodehavende hos boligorganisationen	14.873	5
	<u>14.873</u>	<u>5</u>
15 206 Korrektion tidligere år		
Øvrige korrektioner	56	1
	<u>56</u>	<u>1</u>

Afd. 13-11 Kædehuse

Note		Regnskab 2018/2019	Regnskab 2017/2018
		<i>i 1.000 kr</i>	
16	301 Ejendommens anskaffelsessum :		
	Anskaffelsessum primo	8.260.725	8.261
	+ Tilgang i året	177.495	177
		<u>8.438.220</u>	<u>8.438</u>
	- Afdraget i årets løb (kt. 125.1)	0	-1
18	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	6.210	9
	Antenne	51.907	44
		<u>58.117</u>	<u>53</u>
19	305.7 Forudbetalte udgifter :		
	Ejendomsskatter	53.010	51
	Renovation	14.323	12
		<u>67.333</u>	<u>63</u>
20	401 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse :		
	Saldo ved årets begyndelse	2.653.917	2.244
	+ Årets henlæggelser (kt.120)	535.000	515
	- Forbrugt i året (kt.116.2)	-150.945	-105
		<u>3.037.972</u>	<u>2.654</u>
21	402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) :		
	Saldo ved årets begyndelse	186.070	186
	+ Årets henlæggelser (kt.121)	0	0
		<u>186.070</u>	<u>186</u>
22	405 Tab ved fraflytning m.v. :		
	Saldo ved årets begyndelse	43.506	35
	+ Årets henlæggelser (kt.123)	0	9
		<u>43.506</u>	<u>44</u>
23	407 Opsamlet resultat		
	407.1 Saldo primo	90.349	43
	+ Årets overskud (kt. 140)	55.731	79
	- Overført til drift	-11.000	-32
		<u>135.080</u>	<u>90</u>
24	408 Oprindelig prioritetsgæld :		
	Hovedstol : Rentefod : Långiver : Udløb:		
	520.000 3,00 Nykredit A/S 2019 0 42		
	1.646.000 0,00 Realkredit Danmark 2030 1.230.618 1.332		
		<u>1.230.618</u>	<u>1.373</u>
25	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	38.880	33
		<u>38.880</u>	<u>33</u>
26	421 Skyldige omkostninger		
	Afsatte lønningsomkostninger	4.083	5
	Skyldige kreditorer	4.639	3
	Diverse	2.000	3
		<u>10.722</u>	<u>11</u>

Påtegninger

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:

Ved beslutningen om oprettelsen og finansieringen af driftscentret er der indgået aftale om, at alle afdelinger er forpligtiget til at dække ydelserne på lån i spositionsfonden i fællesskab. Afdeling Bjellerupparken skal derfor modtage betaling fra øvrige afdelinger i boligforeningen til at dække udgiften til ydelser på lånet i hele dets løbetid. Det var aftalt at lånet er rente og afdragsfrit de første 10 år.

Første afdrag er den 1. april 2026. Afdelingen dækker egen forholdsmæssige andel på disse ydelser.

For at efterleve lovgivningen har ledelsen truffet beslutning om, at dispositionsfoden dækker ydelsen i de resterende år, hvor lånet er aftalt rente og afdragsfrit. Dette er orienteret til organisationsbestyrelsen den 26. september 2017.

Randers, den 06.02.2020

Kenneth Taylor Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og den øverste myndighed i A/B Andelsbo

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation A/B Andelsbo, afdeling 11, for regnskabsåret

1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noters. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Afd. 13-11 Kædehuse

Påtegninger

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Påtegninger

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den 06.02.2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Randers, den /