

Afd. 13-11 Kædehuse

Regnskab for 01-10-2019 til 30-09-2020

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 (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		27	3.375	1	27,0
	1	0	0	1	0,0
	3	2	250	1	2,0
	4	25	3.125	1	25,0
	1	0	0	1	0,0
	1	0	0	1	0,0
Boligoplysninger i alt		27	3.375		27,0
Andre lejemål					
- Institutioner		0	0	1 pr. påbegyndt 60 m ²	0,0
- P-pladser		0	0		0,0
Lejemålsoplysninger i alt		27	3.375		27,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus		Nej	Forbrugsmåling:		
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:		
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%

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget	Regnskab
			2019/2020	2019/2020	2020/2021	2018/2019
				<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
Resultatopgørelse						
Udgifter						
Ordinære udgifter						
105.9	1	Nettokapitaludgifter (Beboerbetalning)	442.236	443	443	428
Offentlige og andre faste udgifter						
106		Ejendomsskatter	212.039	212	216	210
109	2	Renovation	58.042	59	65	55
110		Forsikringer	17.212	17	17	17
111		Afdelingens energiforbrug:				
		1. El og varme til fællesareal	1.557	0	0	1
		3. Målerpasning m.v.	3.105	4	4	3
112		Bidrag til boligorganisationen:				
	3	1. Administrationsbidrag	113.694	117	113	118
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	405.649	409	415	404
Variable udgifter						
114	4	Renholdelse	40.278	45	45	42
115	5	Almindelig vedligeholdelse	6.538	40	40	22
116		Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser				
	6	1. Afholdte udgifter	102.729	437	1.017	151
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-102.729	-437	-1.017	-151
119	7	Diverse udgifter	12.607	20	21	18
119.9		Variable udgifter i alt	59.423	105	106	82
Henlæggelser						
120	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelse :	534.000	534	545	535
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	8.000	8	5	0
123		Tab ved fraflytning m.v.	9.000	9	9	0
124.8		Henlæggelser i alt	551.000	551	559	535
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.458.308	1.508	1.523	1.448
Ekstraordinære udgifter						

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget	Regnskab
			2019/2020	2019/2020	2020/2021	2018/2019
				<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	67	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	67	0	0	0
139		Udgifter i alt	1.458.375	1.508	1.523	1.448
140		Årets overskud der anvendes til: 2. Overført til opsamlet resultat	58.677	0	0	56
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.517.052	1.508	1.523	1.504
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	13	Boligaftager og leje: 1. Almene familieboliger	1.478.280	1.481	1.478	1.478
202	14	Renter	11.772	0	0	15
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	27.000	27	45	11
203.9		Ordinære indtægter	1.517.052	1.508	1.523	1.504
		Ekstraordinære indtægter				
208		Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	0
209		Indtægter i alt	1.517.052	1.508	1.523	1.504
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.517.052	1.508	1.523	1.504

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	
			2019/2020	2018/2019
			<i>i 1.000 kr.</i>	
Balance pr. 30. september 2020				
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		1. kontantværdi 01-10-2018	21.300.000	
		2. heraf grundværdi	7.591.800	
302.9		Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering	8.438.220	8.438
304.9		Anlægsaktiver i alt	8.438.220	8.438
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	55.012	58
	17	6. Andre debitorer	19	0
	18	7. Forudbetalte udgifter	67.386	67
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.934.188	3.451
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.056.604	3.576
310		Aktiver i alt	12.494.824	12.015

Afd. 13-11 Kædehuse

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	
			2019/2020	2018/2019
			<i>i 1.000 kr.</i>	
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	3.469.244	3.038
402	20	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	194.070	186
405	21	Tab ved fraflytning m. v.	52.506	44
406.9		Henlæggelser i alt	3.715.820	3.268
407	22	Opsamlet resultat + / -	166.757	135
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	3.882.577	3.403
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408	23	Oprindelig prioritetsgæld i alt	1.127.450	1.231
409.1		Beboerindskud	175.500	176
411		Afskrivningskonto for ejendom	7.135.270	7.032
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	8.438.220	8.438
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning		124.200
416		Anden langfristet gæld	0	0
417		Langfristet gæld i alt	8.562.420	8.562
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	38.880	39
421	25	Skyldige omkostninger	10.947	11
426		Kortfristet gæld i alt	49.827	50
430		Passiver i alt	12.494.824	12.015

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 2019/2020	Regnskab 2018/2019
		<i>i 1.000 kr.</i>
Noter		
1 105.9 Nettokapitaludgifter		
Prioritering ved nominallån		
Henl. svar.t. prioritetsafdrag	103.168	143
Prioritetsrenter (-morarenter)	25.048	28
Administrationsbidrag	3.576	5
Ydelse vedr. afviklede prioriteter:		
Andel til dispositionsfond	103.541	84
Andel til Landsbyggefonden	206.902	168
Nettokapitaludgifter i alt	<u>442.236</u>	<u>428</u>
2 109 Renovation		
Fast renovation	57.451	55
Andre renovationsudgifter	591	0
	<u>58.042</u>	<u>55</u>
3 112.1 Administrationsbidrag		
Administrationsbidrag egen organisation	28.897	23
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	1.070	869
Administrationsbidrag RandersBolig	84.797	94
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	3.141	3.487
Administrationsbidrag i alt	113.694	118
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	4.211	4.356
4 114 Renholdelse		
Funktionæromkostninger m.v.	36.678	42
Anden renholdelse	3.600	0
	<u>40.278</u>	<u>42</u>
5 115 Almindelig vedligeholdelse		
Bygning, klimaskærm	0	1
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	2.329	5
Bygning, fælles indvendig	0	5
Bygning, tekniske installationer	3.879	10
Materiel	331	0
	<u>6.538</u>	<u>22</u>
6 116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse :		
Terræn	17.058	16
Bygning, klimaskærm	14.951	35
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	37.748	43
Bygning, fælles indvendig	98	1
Bygning, tekniske installationer	32.266	56
Materiel	607	0
	<u>102.729</u>	<u>151</u>

Afd. 13-11 Kædehuse

Note	Regnskab 2019/2020	Regnskab 2018/2019
		<i>i 1.000 kr.</i>
7 119 Diverse udgifter :		
Kontingent Boligselskabernes Landsforening	3.706	4
Afdelingsbestyrelsens udgifter :		
Mødeudgifter	77	0
Beboerudgifter :		
Beboeraktiviteter	5.375	10
Administration i afdelingen :		
Kontorartikler	250	0
Telefon	1.570	3
Lokaleudgifter	1.380	2
Diverse udgifter :		
Diverse	250	0
	12.607	18
8 120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse (401) :		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	534.000	535
Samlet henlæggelse pr. m ² i hele kr.	158	159
9 121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402) :		
Henlæggelse i alt	8.000	0
Henlæggelsesbeløb pr. m ² i hele kr.	2	0
10 134 Korrektioner tidligere år :		
Korrektion vedrørende tidligere år	67	0
	67	0
13 201 Boligafgifter og leje :		
Almene familieboliger	1.469.988	1.470
Gennemsnit leje pr. m ² i hele kr.	436	436
Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	8.292	8
Almene familieboliger i alt	1.478.280	1.478
14 202 Renter		
Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.772	15
	11.772	15

Afd. 13-11 Kædehuse

Note	Regnskab 2019/2020	Regnskab 2018/2019
		<i>i 1.000 kr</i>
15 301 Ejendommens anskaffelsessum :		
Anskaffelsessum primo	8.260.725	8.261
+ Tilgang i året	177.495	177
	<u>8.438.220</u>	<u>8.438</u>
16 305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Varme	3.105	6
Antenne	51.907	52
	<u>55.012</u>	<u>58</u>
17 305.6 Andre debitorer		
Diverse debitorer	19	0
Afdeling sparekasselån pr. md.	0	0
	<u>19</u>	<u>0</u>
18 305.7 Forudbetalte udgifter :		
Ejendomsskatter	53.010	53
Renovation	14.376	14
	<u>67.386</u>	<u>67</u>

Påtegninger

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Randers, den 09.02.2021

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 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. 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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 09.02.2021

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 /