

# **Randers Arbejders Byggeforening af 1874**

## **Ledelsesberetning – årsregnskab 2021/2022**



## Boligorganisationen

Årets resultat er et underskud på 109.683 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Følgende budgetafvigelser er årsag til årets underskud:

Besparelser på bruttoadministrationsudgifter	34 tkr.
Forrentning af arbejdskapitalen 0,597%	12 tkr.
<b>Positive budgetafvigelser i alt</b>	<b>46 tkr.</b>
Boligorganisationens andel af kurstab på obligationsbeholdning	156 tkr.
<b>Negative budgetafvigelser i alt</b>	<b>156 tkr.</b>
<b>Budgetafvigelser i alt</b>	<b>-110 tkr.</b>

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejermålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.502,00 kr. årligt pr. lejermålsenhed. Et samlet administrationsbidrag på 4.564,50 kr. årligt pr. lejermålsenhed.

De realiserede nettoadministrationsomkostninger har udgjort 4.375 kr. pr. lejermålsenhed, hvilket er en stigning på 75 kr. i forhold til sidste år (1,74%) men 190 kr. mindre end budgetteret. Besparelsen i forhold til budget skyldes den ovennævnte besparelse på bruttoadministrationsudgifterne, som primært relaterer sig til besparelser på møde- og kontorholdsudgifter.

## Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 3.357.449 kr., hvoraf den disponible del er 2.172.335 kr.

Indskud i Landsbyggefonden på i alt 1.185.115 kr. er bundet i dispositionsfonden og fratrukket den disponible saldo.

Den disponible del udgør 12.136 kr. pr. lejermålsenhed, så der opkræves ikke bidrag i afdelingen.

Afdelingen har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 1.005.098 kr. Heraf er 670.065 kr. indbetalt til Landsbyggefonden (2/3 af de udamortiserede ydelser) og 335.033 kr. til egen dispositionsfond (1/3 af de udamortiserede ydelser).

Der er i året ydet tilskud til lejetab i afdelingen på i alt 213.851 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 32.164 kr. Dette skyldes afdelingens helhedsplan med opstart i oktober 2022, som har resulteret i væsentligt stigende tomgangsudgifter. Blandt andet har et erhvervslejemål har stået tomt hele regnskabsåret.

Lov om almene boliger m.v. blev ændret med virkning fra 1. april 2013 hvorefter dispositionsfonden skal dække den del af afdelingens tab ved fraflytning, der overstiger 336 kr. pr. lejermålsenhed. Der er i året blevet ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingen for i alt 0 kr. I sidste regnskabsår var tilskud også på 0 kr.

Der er ikke ydet yderligere tilskud til afdelingen fra dispositionsfonden.

Der er ikke disponeret tilskud fra trækingsretten til afdelingen.

Samlet set er der en fremgang i den disponible del af dispositionsfonden på 121.183 kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj som viser udviklingen i dispositionsfonden de næste 10 år.

### **Trækningsret i Landsbyggefonden**

Saldo på trækningsretten udgør ved årets udgang i alt 1.185.115 kr., hvoraf 231.376 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 953.739 kr.

Der er indbetalt 77.376 kr. fra afdelingen til trækningsretten.

Der er i året ikke hjemtaget midler fra trækningsretten til forbedringsarbejde i afdelingen.

Boligorganisationen har vedtaget en politik for anvendelse af trækningsret som ligger til grund for tilskud til afdelingen. Politikken understøttes af et prognoseværktøj, som sikrer at der ikke ydes tilskud ud over det disponible beløb.

### **Arbejdskapital:**

Årets underskud på 109.683 kr. er overført til arbejdskapitalen, som udgør 2.080.517 kr. ved årets udgang.

Den disponible del af arbejdskapitalen er faldet med 110 tkr. i forhold til sidste regnskabsår og udgør 1.847.848 kr. ved årets udgang.

Den bundne del af arbejdskapitalen svarer til kapitalindskud i RandersBolig på 232.669 kr.

Der henlægges 165 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen indtil den disponible del udgør 3.188 kr. pr. lejemålsenhed.

Da boligorganisationens disponible del primo regnskabsåret allerede udgør mere end dette beløb, opkræves der ikke bidrag i afdelingen.

Der er udarbejdet et prognoseværktøj som viser udviklingen i arbejdskapitalen de næste 10 år.

## Likviditet

Boligorganisationen har ved årets udgang værdipapirer for 9.399.579 kr. og et samlet bankindestående på 6.466.927 kr. Der kan således rejses likviditet for i alt 15.866.506 kr. på statutidspunktet.

Afdelingen har et indestående på 11.595.267 kr. i boligorganisationen og den disponible del af dispositionsfonden for boligorganisationen udgør i alt 2.172.335 kr.

Der er således fuld likviditet i den fælles formueforvaltning og der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og dispositionsfondens midler.

Afdelingens midler placeres i kapitalforvaltning hos selskabets bankforbindelse og investeres i danske stats- og realkreditobligationer. Den kraftigt stigende realkreditrente har i regnskabsåret resulteret i meget store kurstab på obligationsbeholdningen. De samlede kurstab har udgjort 1.154 tkr. Heraf udgør selskabets andel 156 tkr., som er udgiftsført i resultatopgørelsen. De resterende 998 tkr. relaterer sig til afdelingens midler, og er derfor bogført i afdelingen. Der blev ved bekendtgørelse nr. 1247 åbnet mulighed for, at dette tab bogføres på afdelingens henlæggelser, hvorfor dette kurstab ikke har påvirket årets resultat i afdelingen.

## Afdelingen:

### Tab ved lejeledighed (bilag D)

Der er i året dækket tab ved lejeledighed i afdelingen for i alt 213.851 kr. Af nedenstående tabel i fremgår tabet for afdelingen. En andel af tab ved lejeledighed er opstået på grund af elforbrug i forbindelse med tomgangslejemål. Af ovenstående beløb udgør dette 3.943 kr.

Afdeling	Lejemål	Boliger	Areal	Årsleje	Tab i året	Kr. pr. bolig	Tab i alt Kr. pr. m <sup>2</sup>	I % af årsleje
1	179	152	10.832	7.438.683	213.851	1.407	20	2,87%
I alt	179	152	10.832	7.438.683	213.851	1.407	20	2,87%

Der pågår stadig et arbejde i administrationen med at sikre en hurtig genudlejning af boligforeningens boliger. Der er stor fokus på at genudleje boliger snarest muligt efter modtagelse af opsigelse fra lejer.

Tab ved lejeledighed udgør mere end 2% af årslejen. Grunden til det store lejetab skyldes, at afdelingen i oktober 2022 har opstart af en helhedsplan. Et erhvervslejemål har stået tomt hele regnskabsåret.

### Tab ved fraflytning (bilag E)

Pr. 1. april 2013 er dispositionsfonden pålagt at dække tab ved fraflytning ud over et lovgivningsmæssigt fastsat beløb som afdelingen selv skal dække. Beløbet er i dette regnskabsår på 336 kr. årligt pr. lejemålsenhed som afdelingen selv skal dække.

Lovgiver har ikke taget højde for, at en afdeling kan få indtægter fremadrettet på tab der er realiseret, idet disse altid sendes til inkasso med henblik på senere inddrivelse. Dette sker også i RandersBolig og der er begyndt at komme midler ind i afdelingerne for tidligere afskrevne fordringer.

For at også dispositionsfonden får gavn af denne indtægt blev der i 2013/2014 indført en praksis, hvor afdelingen selv dækker sin andel gennem brug af henlæggelser. Herefter dækker afdelingen svarende til indtægten fra tidligere afskrevne fordringer og i fald der er behov for yderligere dækning træder dispositionsfonden til. Randers Kommune er blevet orienteret om denne praksis og har godkendt denne procedure.

Der er i året blevet ydet tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab ved fraflytning i afdelingen for i alt 0 kr.

Af nedenstående tabel fremgår tab i afdelingen, samt hvorledes tab er dækket.

Afdeling	Lejemål	Boliger	Areal	Årsleje	Tab i alt i året	Dækket afd.	Intrum	Dækket BO	Kr. pr. bolig	Tab i alt Kr. pr. m <sup>2</sup>	I % af årsleje
1	179	152	10.654	7.438.683	52.233	37.164	15.069	-	344	5	0,70%
I alt	179	152	10.654	7.438.683	52.233	37.164	15.069	-	344	5	0,70%

I alt har der været tab ved fraflytning for 52.233 kr. Tabet er steget 39.709 kr. siden sidste regnskabsår.

Afdelingen har dækket tab på i alt 37.164 kr. af henlæggelser. Det resterende beløb er indgået på tidligere afskrevne fordringer.

Der er primært tale om enkeltssager hvor der efter manglende betaling af leje sker udsættelse. Ud over tab af lejeindtægt er der ofte også tale om udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, som fraflytter ikke kan betale.

Det skal nævnes, at der i RandersBolig er iværksat initiativer, der skal modvirke at beboere bliver udsat af lejemålet således at tab hermed mindskes.

## Afdelingens økonomi (bilag A)

Hovedtal for afdelingens økonomi er angivet i nedenstående tabel.

Afdeling	Lejemål	Boliger	Areal	Resultat 2021/2022	Resultatkonto ultimo	Lejeniveau pr. 30/9 - 2022	Stigning i budget 2022/2023		Lejeniveau pr. 1/10 - 2022
							1%	1 kr./m <sup>2</sup> /år	
1	179	152	10.654	69.257	69.257	698	1,02%	7	705
I alt	179	152	10.654	69.257	69.257	698	1,02%	7	705

Årets overskud skyldes, at vi havde forventet og budgetteret med en negativ rente af mellemregning på 0,5%. Som nævnt ovenfor er urealiserede kurstab bogført på afdelingens henlæggelser med et beløb på 997.842 kr. i henhold til bekendtgørelse nr. 1247. Afdelingen har derfor realiseret en positiv rente på 0,597%. (se afsnit om renter af mellemregning og kurstab på obligationer).

- 1 afdeling har en positiv resultatkonto

I afdelingen vil resultatkonto blive budgetmæssigt afviklet inden for en periode af 3 år som foreskrevet.

Som det ses, er der effektueret en mindre lejestigning fra 2021/2022 til 2022/2023 og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 705 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. I helhedsplanen er der indregnet en forventet huslejestigning på 2% årligt.

## Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse (bilag B)

Af nedenstående tabel fremgår status for henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i afdelingen.

Afdeling	Lejemål	Boliger	Areal	Primo	Forbrug	Henlagt	Kursregulering	Ultimo	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m <sup>2</sup>
1	179	152	10.832	8.884.373	-1.256.955	2.067.000	-997.842	8.696.576	57.214	803
I alt	179	152	10.832	8.884.373	-1.256.955	2.067.000	-997.842	8.696.576	57.214	803

Afdelingen har henlagt og udført arbejder ifølge DV-planen. Det betyder, at der ikke forventes pludselige udsving i lejen.

Afdelingen har i året kunne dække forbrug til planlagt vedligeholdelse.

På grund af ny lovgivning skal kurstabet i afdelingen fratrækkes de opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Afdelingen kan dække kurstabet af de opsparede henlæggelser. (se afsnit om renter af mellemregning og kurstab på obligationer)

## Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (bilag C)

Af nedenstående tabel fremgår status for henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Afdeling	Lejemål	Boliger	Areal	Primo	Forbrug	Henlagt	Ultimo	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m <sup>2</sup>
1	179	152	10.832	477.248	-138.255	236.000	574.993	3.783	53
I alt	179	152	10.832	477.248	-138.255	236.000	574.993	3.783	53

Afdelingen har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler, og der henlægges 236.000 kr. hertil.

Årets forbrug er på 138.255 kr.

Der er fokus på henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning ved hver budgetlægning.

## Særlige forhold i boligorganisationen og afdelingen:

### Renter af mellemregning og kurstab på obligationer

Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.

Ændringerne træder i kraft 15. september 2022, og finder anvendelse for regnskaber, der afsluttes efter 15. september 2022.

Der udarbejdes en renteberegning af afdelingens mellemregning på samme måde som tidligere. Dog undtages konti for realiserede og urealiserede kurstab samt kortage.

På grund af denne ændring giver renter af afdelingens mellemregning en indtægt på 0,597%, hvor vi ved budgettering havde forventet en negativ rente på 0,5%.

Som noget nyt udarbejdes der en beregning af realiserede og urealiserede kurstab samt kortage, som videreføres forholdsmæssigt via mellemregning fra boligorganisationen og ud i afdelingen.

Kurstab vises på kt. 131 (renteudgift) og videreføres til kt. 401 afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse via kt. 202 (renteindtægt).

Når kurstabet overføres til afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, så må årets ultimo saldo ikke være mindre end årets henlæggelse. Hvis dette sker, så skal manko afvikles med ekstra henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

I afdelingen kan afdelingens henlæggelse dække årets kurstab som udgør 997.842 kr., så der skal ikke foretages ekstra henlæggelse. Årets afkast for obligationsbeholdning er negativ på 0,7904%.

For boligorganisationen ser det anderledes ud. Boligorganisationen får en renteindtægt af arbejdskapitalen på 11.764 kr., samt et kurstab på 155.664 kr. Dette giver en samlet udgift på 143.900 kr., som skal betales af selskabets arbejdskapital. Derfor er årets resultat i boligorganisationen et underskud.

## Status på helhedsplan

Afdelingen har vedtaget en helhedsplan og nybyggeri. Udgiften hertil udgør på 30 september 2022:

Helhedsplan (afdeling 1) 7.099.918 kr.

Nybyggeri (afdeling 2) 692.030 kr.

Der er hjemtaget forprojekteringskreditter til både helhedsplan og nybyggeri.

Helhedsplan og nybyggeri blev godkendt af Randers Kommune den 15. juni 2020, og den 30. september 2020 blev begge projekter godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde.

Arbejderne opstartes i oktober 2022 og vil strække sig til sommeren 2024. Den samlede økonomi for projekterne udgør i henhold til afholdt licitation ca. 135.000.000 kr.

Helhedsplanen gennemføres for at fremtidssikre afdelingens boliger, og føre dem op til nutidig standard og indretning, samt ved at etablere en række tilgængelighedsboliger. Som følge heraf sammenlægges enkelte boliger således, at de nuværende 152 boliger reduceres til 137 boliger. Derudover etableres 11 helt nye boliger (afdeling 2). Ved helhedsplanens afslutning sammenlægges afdeling 1 og 2 til en samlet afdeling.

Der vil for de boliger, der gennemgår de største renoveringsarbejder, blive tale om genhusning. Denne proces er allerede i gang.

## Udvikling

Den 1. januar 2021 blev der etableret en udviklingsafdeling i RandersBolig. Udviklingsafdelingen har bredt set til formål at arbejde med hvordan RandersBolig og boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig, tager samfundsansvar.

Udviklingsopgaver udføres i henhold til udviklingsstrategien, som RandersBoligs bestyrelse har godkendt i september 2021. Beboerne i boligorganisationerne er centrum for alle opgaver, som udviklingsafdelingen løser, og udviklingsstrategien har særligt fokus på temaerne:

- Fremtidens servicevirksomhed
- Bæredygtighed
- Digitalisering
- Bydelsudvikling

Opgaver i forbindelse med udviklingsstrategien skal rulles ud i RandersBolig og boligorganisationerne sideløbende med de øvrige tiltag og beslutninger i årets løb.

Målsætningerne for udviklingsstrategien har både kortere- og længere sigte. Det er således planlagt, at der skal evalueres på status for strategien både primo 2023 og efter 2030.

For at gennemføre udviklingsprojekter fremadrettet, skal der budgetteres midler fra RandersBolig og boligorganisationerne, som en del af bestyrelsernes beslutningsproces for konkrete projekter.



## Bæredygtighed

Mulighederne omkring boligorganisationernes bidrag til bæredygtighed er blevet analyseret nærmere i foråret 2022, som en del af udviklingsstrategien.

FNs 17 Verdensmål har været rammesættende for dette arbejde, og som resultat af analysen, har bestyrelsen udpeget syv verdensmål, der vil være i fokus for det fremadrettede arbejde med bæredygtighed i boligorganisationen:

Den overordnede ramme

Verdensmål nr. 11 og 12: Bæredygtige byer og lokalsamfund samt Ansvarlig forbrug og produktion

Mennesker i centrum

Verdensmål nr. 3 og 8: Sundhed og trivsel samt Anstændige jobs og økonomisk vækst

Den grønne omstilling

Verdensmål nr. 7, 13 og 15: Bæredygtig energi; Klimaindsats samt Livet på land

Der arbejdes nu videre med at identificere og realisere baselines og målsætninger inden for de udvalgte verdensmåls emner, der både er realistiske og ambitiøse. Samtidig er det essentielt, at indsatserne, der iværksættes for at opnå disse målsætninger, skaber både miljømæssig, social og økonomisk værdi for boligorganisationerne og RandersBolig.

## Konklusion:

Boligorganisationens resultat er et underskud på 110 t.kr. som er overført til arbejdskapitalen. Underskud skyldes boligorganisationens andel af kurstab på obligationer. Der er dog opsparede midler i arbejdskapitalen til at dække dette underskud, og saldo pr. lejemålsenhed er stadig større end fastsat maksimum. Afdelingen skal fortsat ikke betale bidrag til arbejdskapitalen.

Boligorganisationens dispositionsfond er blevet forbedret siden sidste regnskabsår. Da saldo pr. lejemålsenhed fortsat er over fastsat maksimum, skal afdelingen ikke betale bidrag til dispositionsfonden.

Likviditeten er faldet med 225 t.kr., hvilket skyldes en større elevator renovering i afdelingen. Der er opsparede henlæggelser til denne renovering.

Afdelingen realiserede et overskud på 69 t.kr. Dette skyldes, at afdelingen fik en positiv rente af afdelingens mellemregning på ca. 75. t.kr., hvor vi havde forventet og budgetteret med en negativ rente.

Afdelingens opsparing til planlagt vedligeholdelse er faldet, men dette skyldes, at kurstab i henhold til ny lovgivning er overført hertil.

Ledelsen anser årets resultat og boligorganisationens økonomiske stilling som tilfredsstillende.

## Økonomistyring og egenkontrol

### Særlige økonomiske problemer

Der er ingen særlige økonomiske problemer i organisationen. Organisationens økonomi er styrket gennem de seneste år. Afdelingen har en god økonomi, med et rimeligt huslejeniveau og opsparede henlæggelser til at imødegå de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Afdelingen har godkendt en helhedsplan, som er igangværende. Helhedsplanen består af to dele. En renovering af eksisterende lejemål, samt nybyggeri i afdeling 2. De to afdelinger sammenlægges efter afslutningen af helhedsplanen.

Der henvises i øvrigt til kommentarerne specifikt for afdelingen senere i denne ledelsesberetning.

### Den udøvende økonomistyring

Afdelingens driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der udføres halvårlig budgetkontrol, som bestyrelsen gennemgår på deres bestyrelsesmøder. Efterfølgende bliver budgetkontrollen fremsendt til afdelingsbestyrelsen. Budgetkontrollen og gennemgangen er med henblik på at kunne udvise rettidig omhu. Dispositionsfonds- og trækingsretsprognoserne ajourføres løbende efter bestyrelsens beslutninger. Prognoserne bruges som værktøj til at sikre, at midlerne bliver brugt på arbejder der gavner mest og at der er midler nok til fremtidige opgaver. Der udføres kontrol og gennemgang af tomgang hver måned, for at sikre, rettidig indgriben på forhold som kan påvirkes og analysere markedet boligerne er beliggende i. I forbindelse med helhedsplanen, vil der forekomme tomgang, der dækkes enten af dispositionsfonden eller af helhedsplanen.

### Den gennemførte egenkontrol

Der er med virkning fra 2017 indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol.

Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og være med til at sikre, at organisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen drives forsvarligt og effektivt.

Lovgivningen giver i stor udstrækning den enkelte boligorganisation mulighed for at tage stilling til hvilke værktøjer og metoder, det er mest hensigtsmæssigt at anvende.

I RandersBolig har vi allerede udviklet væsentlige værktøjer i en velfungerende egenkontrol. Bestyrelsen og den daglige ledelse i RandersBolig vil fortsætte med at udbygge egenkontrollen med yderligere mål- og nøgletal, som kan bidrage til relevant ledelsesinformation, der understøtter en professionel og fremsynet strategisk og økonomisk styring.

Boligorganisationen administreres af RandersBolig, som arbejder med udarbejdelse af forretningsgange for interne processer, der sikrer god, effektiv og sikker administration, samt opfyldelse af de af RandersBoligs bestyrelse fastsatte målsætninger. Vi har i dag forretningsgange på alle væsentlige områder, områderne er prioriteret efter væsentlighed, og vi bestræber os på at udvikle nye forretningsgange løbende.

Der er ligeledes siden 2013 gennemført intern revision af udvalgte områder som led i egenkontrollen. Senest er der gennemført forvaltningsrevision for 2022. Beskrivelsen heraf fremgår af vedlagte notat – bilag 1.

Egenkontrollen har resulteret i tilfredsstillende resultater på 3 ud af 4 reviderede områder.

I den igangværende udbygning af egenkontrollen har ledelsen i første omgang prioriteret fastlæggelse af konkrete måltal for boligorganisationernes effektiviseringer. Sådanne måltal er fastlagt for alle boligorganisationer, og der arbejdes systematisk med implementering af effektiviseringstiltag og opfølgning på måltal i et tæt samarbejde mellem organisationsbestyrelserne og den daglige ledelse i RandersBolig.

Ledelsen vil i de kommende år fortsat have fokus på effektiv drift og specielt omkring den nye effektiviseringshandleplan 2021 - 2026. Vi har gennemført en analyse af effektiviteten i de enkelte boligorganisationer, som har resulteret i nogle konkrete anbefalinger til effektiviseringstiltag.

I forhold til den igangværende effektiviseringsprojekter kan det nævnes at vi finder og identificere de afdelinger, der har et uindfriet potentiale.

Dette via styringsdialograpporterne hvor der fremgår effektivitetstal for hver enkelt afdeling. Afdelinger, der ligger under 70%.

For afdelinger med et uindfriet potentiale, analyseres samtlige konti i afdelingernes regnskab og budget for, at vurderer hvor vi kan opnå størst resultat.

Der udarbejdes en plan over mulige tiltag for effektivisering for hver konto.

Andre fokuspunkter vil være "Indkøb af varer og tjenesteydelser", hvor vi har etableret et strategisk indkøbssamarbejde med domea.dk, som skal skabe professionalisme og stordriftsfordele ved fælles indkøb.

Vi vil i de kommende år fortsætte implementeringen af effektiviseringstiltag med henblik på at udnytte det store potentiale, som ledelsen i RandersBolig mener, at vi kan realisere ved samarbejde på tværs af afdelingerne og boligorganisationerne.

## Måltal med udgangspunkt i årsregnskabet for 2021/2022

Hensigten med vores måltal er at skabe et forståeligt og brugbart dokument, som på én og samme tid giver bestyrelsen og øvrige interessenter mulighed for at kontrollere, evaluere og forbedre boligorganisationen og dens boligafdeling. Vi ønsker at kunne se tilbage på de seneste års udvikling i boligorganisationen samt boligafdelingen, for derved at blive klædt bedst muligt på til at tage beslutninger, som rækker ud i fremtiden.

Følgende punkter er udvalgt til egenkontrol:

<b>Boligorganisationen</b>
Årets resultat
Administrationshonorar
Dispositionsfond
Arbejdskapital
Egen trækingsret

## Boligorganisationen

### Årets resultat



Boligorganisationen har opnået positive resultater i 4 af de seneste 5 år. Udviklingen og tilpasningen af udgifterne er tilfredsstillende. Indeværende år er stærkt påvirket af kurstab på obligationsbeholdningen.

Årsresultaterne har påvirket boligorganisationens arbejdskapital.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationen indenfor de seneste 5 år kun har opnået overskud i 1 regnskabsår eller et samlet negativt årsresultat.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationen indenfor de seneste 5 år har opnået minimum 2 år med overskud og samtidigt et samlet positivt årsresultat.
- **Måltal** – Når boligorganisationen indenfor de seneste 5 år har opnået minimum 4 år med overskud og samtidigt et samlet positivt årsresultat

Boligorganisationen overholder sit budget, der udviser sparsommelighed og omhu. Bestyrelsen og administrationen har haft, og vil fortsat have fokus på boligorganisationens drift. Dette ses i de seneste års arbejde med effektiv drift.

Omkostningerne overvåges løbende ved kvartalsvis budgetkontrol. Boligorganisationen har opnået måltallet.

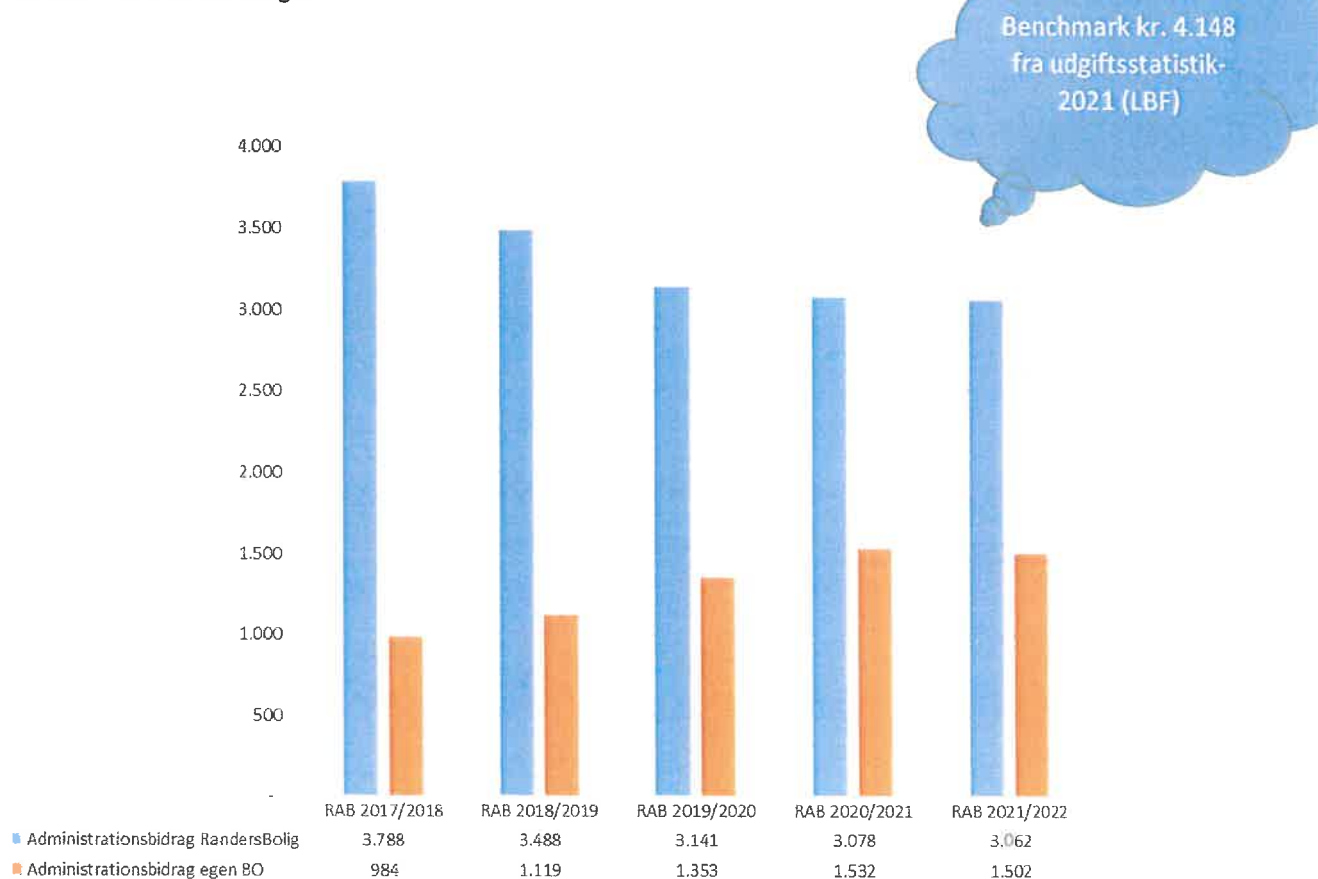
### Administrationsbidraget

Boligorganisationens lejere betaler administrationsbidrag til både RandersBolig og til deres egen boligorganisation.

Boligorganisationens omkostninger er med til at bestemme administrationsbidragets størrelse, der opkræves i afdelingen. Det er derfor vigtigt for organisationen at følge omkostningsniveauet løbende.

Honoraret til RandersBolig er på kr. 3.062 (ifølge senest regnskab) inkl. moms pr. lejemålsenhed.

Til sammenligning er pristallet steget med 10 % fra september 2021 til september 2022. Udviklingen i nettoprisindekset har dermed været højere end boligorganisationens udvikling i nettoadministrationsbidraget.



For at komme under benchmark vil boligorganisationen have fokus på omkostningerne og at effektivisere administrationen. Boligorganisationen har fokus på udgifterne i egen organisation i de kommende budgetter. Som nævnt ovenfor arbejder RandersBolig med effektiv drift, for at reducere omkostningerne og forbedre servicen til afdelingen og dens beboer. Forandringer generelt, boligorganisationens vækst og ændrede lovkrav stiller konstant nye krav til og forventninger om, at kommunikation og samarbejdet med beboerdemokratiet hele tiden er tidssvarende og optimalt. Når kommunikationen forandres, er vi nødt til at være klar og nytænke. Når nye digitaliseringsmuligheder viser sig, vil vi være med og gerne førende.

De igangsatte fokuspunkter vil fortsætte. Her var der tale om effektiv kommunikation, mailkorrespondance med lejerne, E-Boks, afdelingsbestyrelses mail, digital signatur og digitale nyhedsbreve.

Gennemgang af vores processer vil have et særligt fokus for at sikre en høj service for vores kunder, der hvor vi møder vores kunder. Hver leder fra de fem teams økonomi, udlejning, drift, projekt og forvaltning skal samle 3 – 5 medarbejder 3 gange årligt, til drøftelse af forskellige processer (fx indflytning). Medarbejderne skal repræsentere minimum tre forskellige teams.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationens nettoadministrationshonorar er 10% over benchmark.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationens nettoadministrationshonorar er mellem 5-10 % over benchmark.
- **Måltal** – Når boligorganisationens nettoadministrationshonorar er under benchmark.

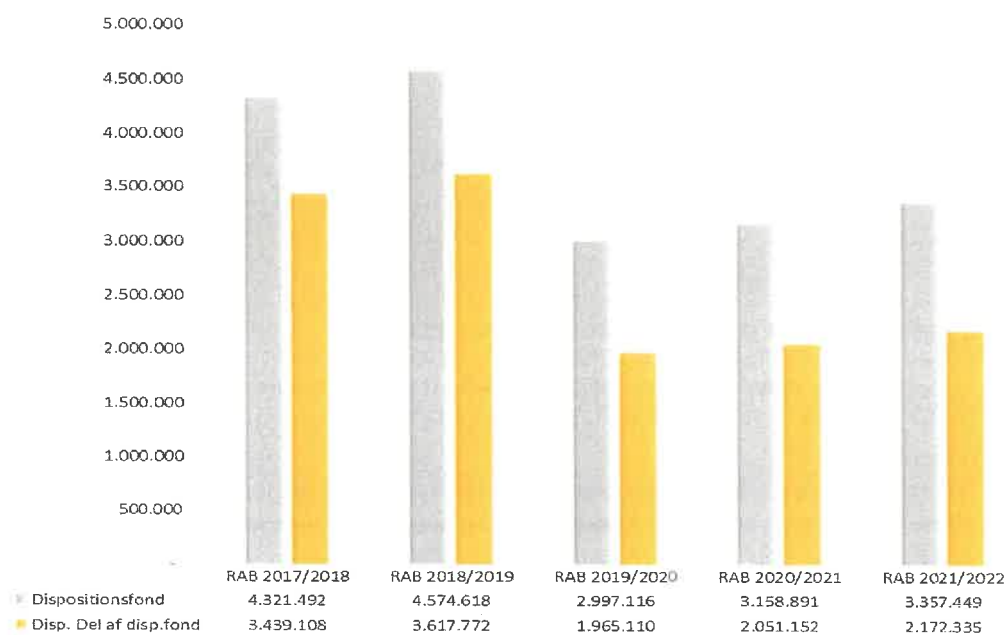
Organisationens administrationsbidrag er kr. 227 over benchmark, svarende til 5,5%. Der vil derfor fortsat være ”opmærksomhed” på at bringe bidraget ned. Dette forventes at kunne opnås ved effektivitetstiltag som digitalisering af flere af vores processer og fokus på energi optimering på el og varme.

Vores forretningsgange bliver løbende gennemgået og analyseret med henblik på forbedringstiltag.

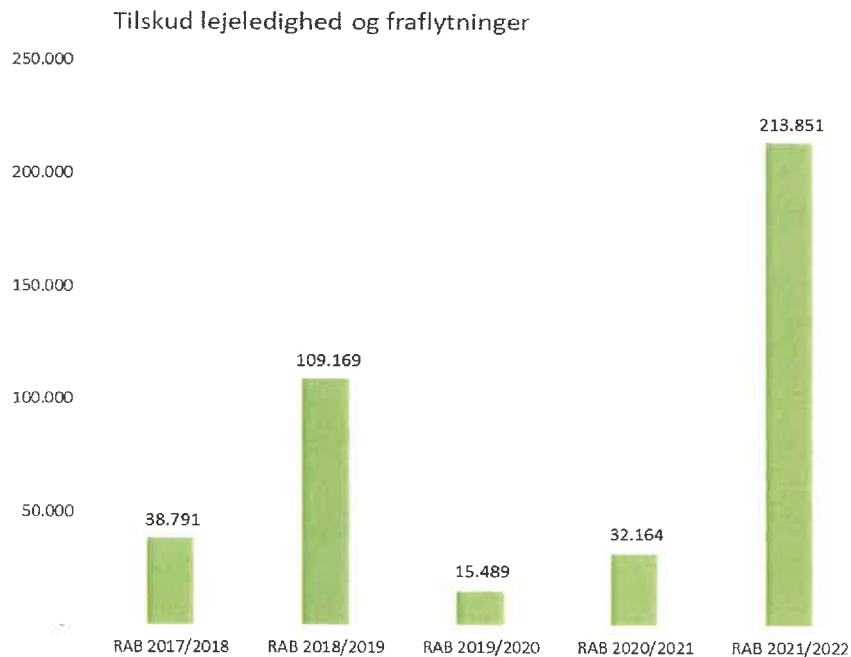
## Dispositionsfonden

Afdelingen er forpligtet til at indbetale til dispositionsfonden, indtil dispositionsfonden som minimum udgør kr. 6.205 (2022) pr. lejemålsenhed. Da boligorganisationen har nået grænsen, har bestyrelsen realiseret deres målsætning om, at dispositionsfondens disponible saldo skal være så stor, at der ikke skal opkræves bidrag i afdelingerne.

Den disponible dispositionsfond har i regnskabsåret udviklet sig positivt med en stigning på kr. 121.183. Ved årets afslutning udgjorde den disponible dispositionsfond kr. 2.172.335, svarende til 12.136 kr. pr. lejemålsenhed.



Dispositionsfonden hjælper afdelingen med at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Nedenstående illustrerer udviklingen i disse tab.



Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til 80% eller derunder af driftsbekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.
- Opmærksomhed – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til mellem 81% og 99% af driftsbekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.
- **Måltal** – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet lever op til drifts bekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.

Boligorganisationen kan yde tilskud fra dispositionsfonden til renoveringer. Der er pt. en gennemgående holdning hos bestyrelsen til at der prioriteres klimaskærme (tag, vinduer, yderdøre og facader). I regnskabsåret er der ydet tilskud på kr. 0 som tilskud og kr. 213.851 til tab ved lejeledighed.

Bestyrelsen skal sikre, at dispositionsfonden fastholdes på et niveau, så det fortsat bliver muligt at støtte boligorganisationens afdeling. Derudover vil tilskud af anden art løbende blive vurderet.

Som værktøj til styring af dispositionsfonden er der udarbejdet en prognose, der løbende ajourføres samt en oversigt over afdelingens forventede behov for renoveringer opdelt i ”meget presserende” og ”presserende” arbejder.

Administrationen vurderer, at boligorganisationens disponible midler har nået et niveau, som gør, at organisationen er økonomisk robust. Der vil dog være behov for opmærksomhed og sparsommelighed med hensyn til støtte fra dispositionsfonden.

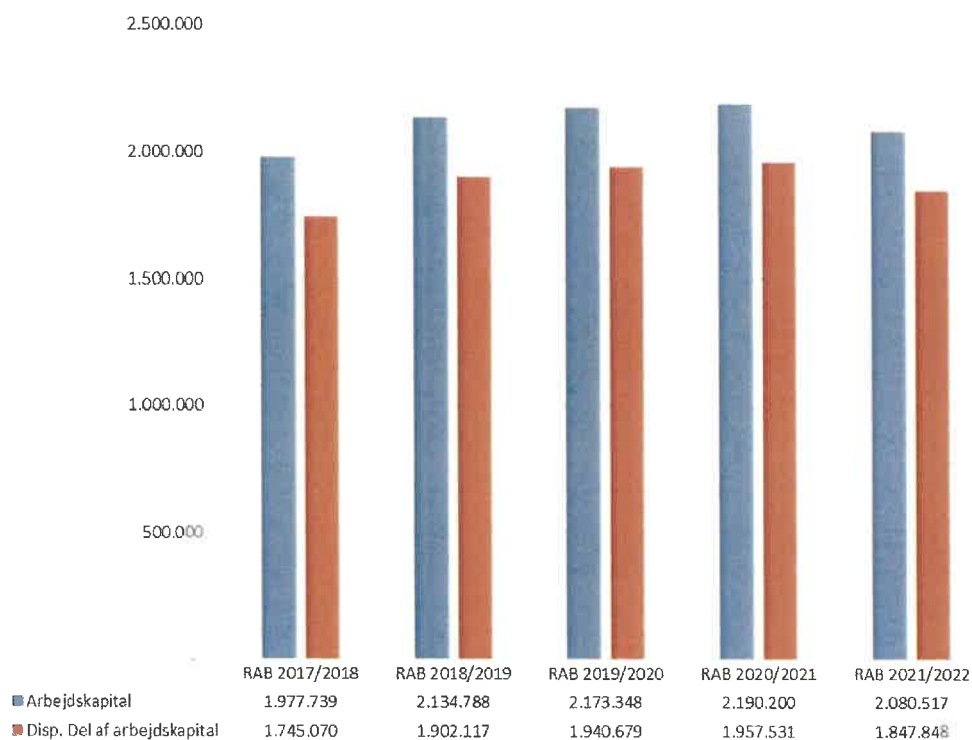


## Arbejdskapital

Arbejdskapitalen er en del af boligorganisationens egenkapital, som skal sikre boligorganisationens robusthed.

Den disponible arbejdskapital udgør i regnskabet kr. 1.847.848. I regnskabsåret har afdelingerne indbetalt kr. 0 pr. lejemålsenhed. I henhold til udmeldt maksimum fra Landsbyggefonden skal boligorganisationen fortsætte med at henlægge, indtil arbejdskapitalen har nået kr. 604.488 svarende til kr. 3.396 (2022) pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens udvikling gennem de seneste 5 år er illustreret herunder.



Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til 80% eller derunder af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet har nået 80% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.
- **Måltal** – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet har nået 100% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen, eller at boligorganisationens eget mål for arbejdskapitalen er nået.

Det er administrationens vurdering, at boligorganisationens bestyrelse har fokus på at bevare boligorganisationens robusthed, samt at undgå at der skal opkræves bidrag i afdelingerne og dermed lejestigninger.

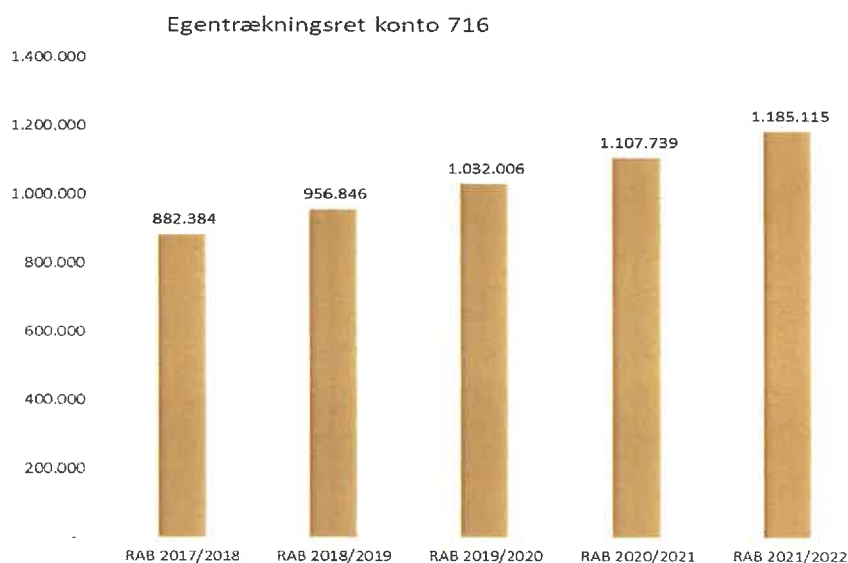
Der henvises til yderligere bemærkninger om boligorganisationens egenkapital under dispositionsfonden.

Boligorganisationens arbejdskapital opfylder organisationens måltal.

### Trækningsret

Boligorganisationens trækningsret opbygges gennem afdelingens indbetalinger af pligtmæssige bidrag. 60 % af indbetalingerne indbetales på boligorganisationens egen trækningsret konto i Landsbyggefonden.

Boligorganisationens afdeling kan modtage tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder m.m. Det maksimale tilskud kan højst udgøre 2/3 af forbedrings- og opretningsarbejderne.



Boligorganisationen har fastlagt en politik for anvendelse af trækningsretsmidler. Politikkerne har alle det fælles træk, at klimaskærmsrenoveringer prioriteres. Administrationen gør opmærksom på, at der er truffet beslutninger, der rækker ud i fremtiden. Der henvises derfor til den af boligorganisationen udarbejdet prognose der viser udviklingen.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed – Når boligorganisationen igennem de seneste 4 regnskabsår ikke har forbrugt egen trækningsret, mens der på regnskabstidspunktet er en opsparing, der overstiger 5 års henlæggelser, og ikke har ansøgt om fremtidig anvendelse af trækningsretten.

- Opmærksomhed – Når boligorganisationen i løbet af de seneste 4 regnskabsår har forbrugt af egen trækingsret, mens der dog på regnskabstidspunktet alligevel er en opsparing, der overstiger 5 års henlæggelser. Samt når boligorganisationen har ansøgt om fremtidig anvendelse af trækingsretten.
- **Måltal** – Når boligorganisationen i løbet af de seneste 4 regnskabsår har forbrugt af egen trækingsret, samtidig med at opsparingen er lavere end 5 års henlæggelser.

Boligorganisationen har i løbet af de seneste 4 regnskabsår forbrugt af egen trækingsret, men der er dog på regnskabstidspunktet en opsparing, der overstiger 5 års henlæggelser. Henlæggelserne svarer til kr. 77.376 pr. år. Boligorganisationen har derfor opmærksomhed på brugen af midlerne. Afdelingen står til at modtage midler fra trækingsretten i forbindelse med reovering af deres klimaskærme og en helhedsplan.

## De 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Fra 2018/2019 blev der fastsat 4-årige mål for afdelingens samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Den nye effektivitetshandleplan 2021 til 2026 er trådt i kraft. I RandersBolig og de administrerede boligorganisationer vil vi bestræbe os på at efterleve denne. Vores fokus vil derfor være på områderne og deres påvirkning på afdelingens budget og regnskab. Vi har ikke ændret vores fokusområder og måltal fra tidligere år, da vi fortsat mener at disse er gode og relevante.

## Forhold, som revisor måtte have påtalt

Der er ikke konstateret væsentlige forhold, som revisor har eller måtte have påtalt.

## Afdelingerne

Følgende punkter er udvalgt til fokusområder for de faste 4-årige mål:

<b>Afdelingerne</b>
Årets resultat konto
Huslejeniveau
Lejeledighed
Tab ved fraflytninger
Henlæggelser
Afdelingens samlede driftsudgifter (konto 139)
Effektiv drift

## Årets resultat

Opmærksomhed og fokus på kostægte budgettering vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationens boligafdeling set over en 5-årig periode har opnået årsresultater, som udgør mere end +/- 4% i forhold til boligafdelingens årlige huslejeindbetalinger.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationens boligafdeling set over en 5-årig periode har opnået årsresultater, som udgør mere end +/- 3% i forhold til boligafdelingens årlige huslejeindbetalinger.
- **Måltal** – Når boligorganisationens boligafdelinger set over en 5-årig periode har opnået årsresultater, som udgør mere end +/- 2% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.

Set over en 5-årig periode, har afdelingen ikke haft over- eller underskud gennem flere år, svarende til mere end samlet set 5% af den samlede husleje pr. år.

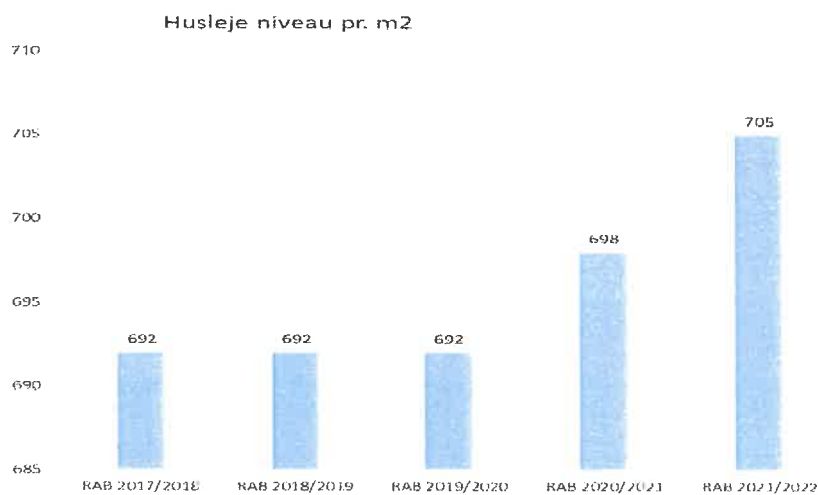
For bestyrelsen er det vigtigt at tilsikre realistiske budgetter som er i balance. Bestyrelsens fokus vil derfor være at sikre dette sker i fremtiden, som det også har været tilfældet i de foregående år.

Afdeling 2 vil ikke blive kommenteret her, da regnskabet kun udviser et byggeregnskab, ikke et perioderegnskab.

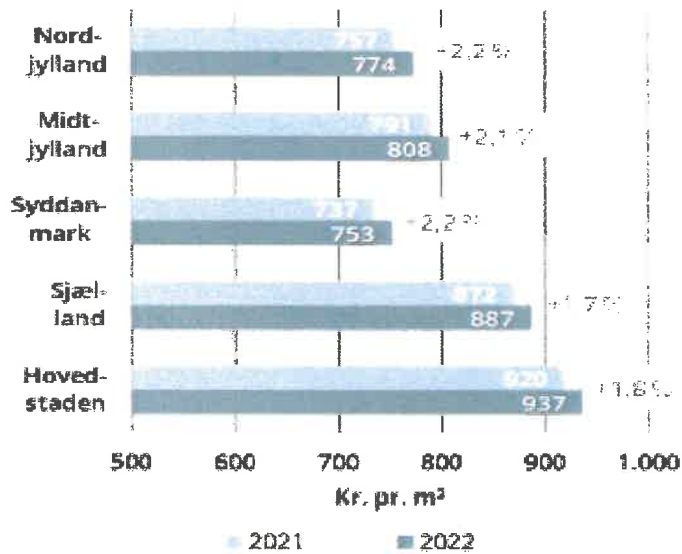
### Huslejeniveau

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationens boligafdeling har et huslejeniveau, der ligger kr. 80 pr. m<sup>2</sup> over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationens boligafdeling har et huslejeniveau, der ligger kr. 40 – 80 pr. m<sup>2</sup> over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.
- **Måltal** - Når boligorganisationens boligafdeling har et huslejeniveau, der ligger 0 – 40 pr. m<sup>2</sup> over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.



**Figur 2: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner, 2021 og 2022**



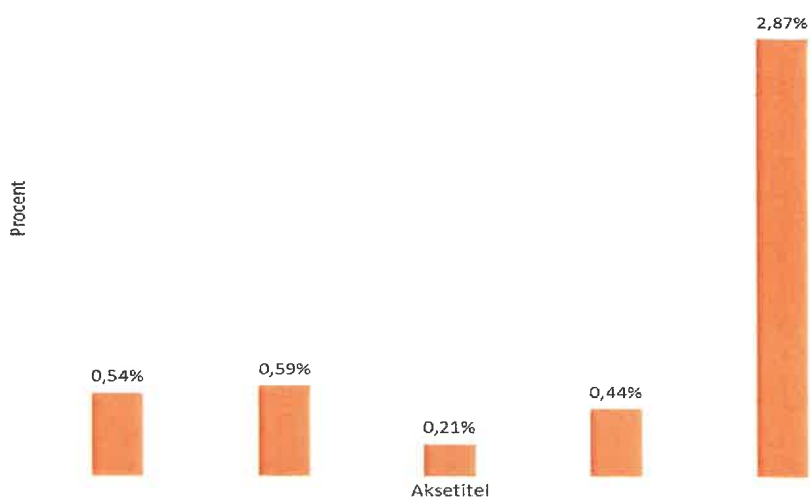
Boligorganisationens måltal er opfyldt for de seneste regnskabsår. Afdelingens huslejeniveau på 705 kr. pr. m<sup>2</sup> ligger under niveauet for Midtjylland, som udgør 808 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Lejeledighed

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mere end 2% af den samlede huslejeindbetaling.
- Opmærksomhed - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mindre end 2% af den samlede huslejeindbetaling.
- **Måltal** – Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mindre end 1% af den samlede huslejeindbetaling.

Tab ved lejeledighed i procent



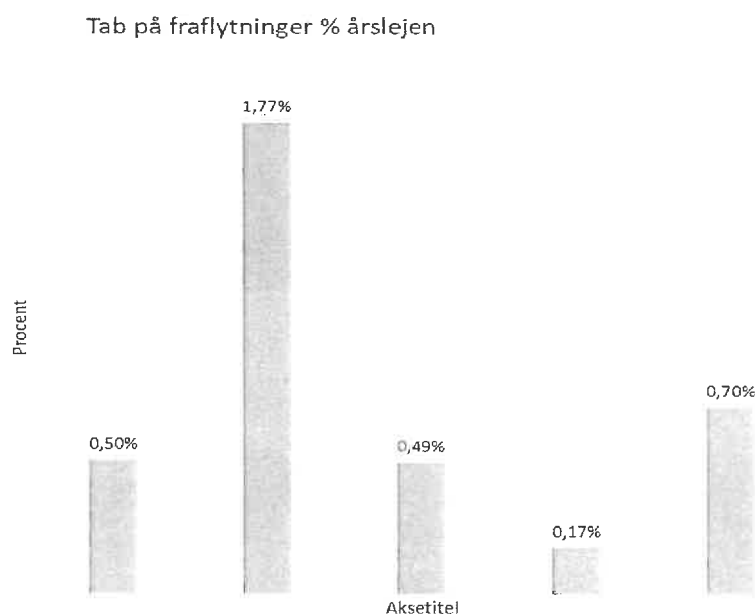
Måltallet er ikke opnået, hvilket gør at bestyrelsen har fokus på situationen omkring lejeledighed. Da afdelingen er i gang med en stor renovering (helhedsplan) over flere år, vil der være tomgang, derfor vil der være stort fokus på fraflytninger, tab og tomgang.

Samlet set er organisationens måltal ikke opnået i indeværende regnskabsår, men resultatet var forventet.

## Tab ved fraflytninger

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set overstiger kr. 500 pr. lejemål.
- Opmærksomhed - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set ikke overstiger kr. 400 - 500 pr. lejemål.
- **Måltal** – Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set ikke overstiger den i driftsbekendtgørelsen oplyste sats pr. lejemål kr. 357 (2022).



I regnskabsåret er det samlede tab kr.5 pr. lejemålsenhed.

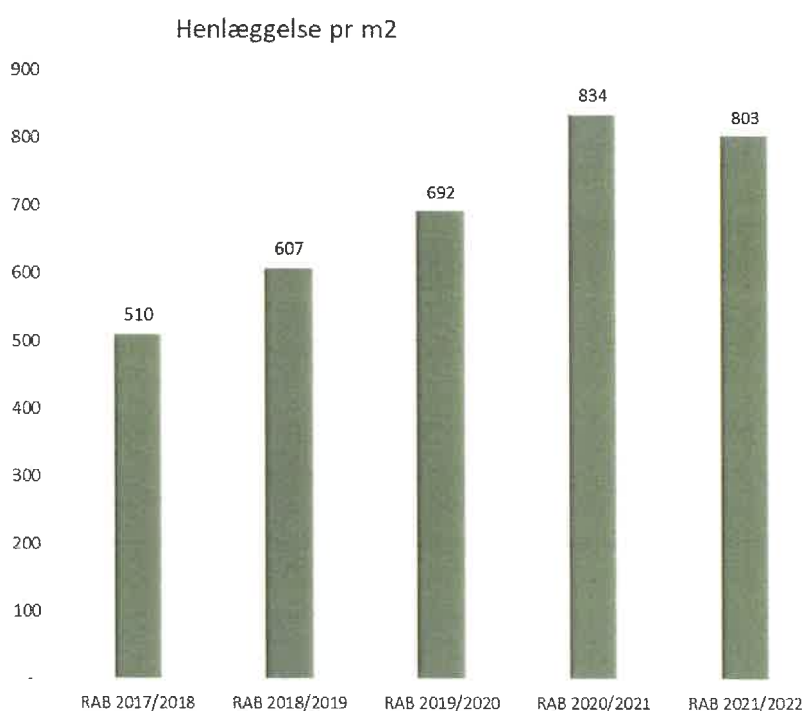
Boligorganisationens tab ligger i "måltal".



## Henlæggelser

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når henlæggelserne på regnskabstidspunktet til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er mindre end kr. 450 pr. m2 eller såfremt der er indarbejdet anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- Når henlæggelserne på regnskabstidspunktet til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er mindre end kr. 525 pr. m2 eller såfremt der er indarbejdet anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- **Måltal** – Når der i boligafdelingen på regnskabstidspunktet er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, som overstiger kr. 525 pr. m2, og der samtidig ikke er gjort brug af anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.



En gang årligt opdateres den 30-årige vedligeholdelsesplan for boligafdelingen, og i den forbindelse fastlægges niveauet for opsparing til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Ud fra et minimumskrav anbefales et henlæggelsesniveau på kr. 525 pr. kvadratmeter.

Der gøres opmærksom på at der er indregnet et kurstab på kr. 997.842, der reducerer henlæggelserne. Derudover forventes der en reovering af kloak, der koster kr. 2.849.000.

Boligorganisationen har opnået måltallet for henlæggelser. Det vurderes ligeledes, at afdelingen har opsparret til kommende vedligeholdelsesarbejder.

### Afdelingens samlede driftsudgifter (konto 139)

Over den kommende 4-årige periode har organisationen en målsætning om, at afdelingernes samlede driftsudgifter kun har en moderat stigning, således at effektiviseringsmålsætningen opnås.

For boligorganisationen betyder det, at der skal effektiviseres frem mod 2026. Et vigtigt princip i aftalen er, at effektiviseringer direkte får betydning for huslejen enten i form af en mere afdæmpet eller direkte faldende huslejeudvikling eller via midler til henlæggelser.

Driftsudgiftsposterne, der analyseres på, er fortsat:

- 109 Renovation
- 110 Forsikringer
- 111 Afdelingens energiforbrug
- 112 Bidrag til boligorganisationen
- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 118 Særlige aktiviteter
- 119 Diverse udgifter
- 117 Istandsættelse ved fraflytning
- 121 Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning

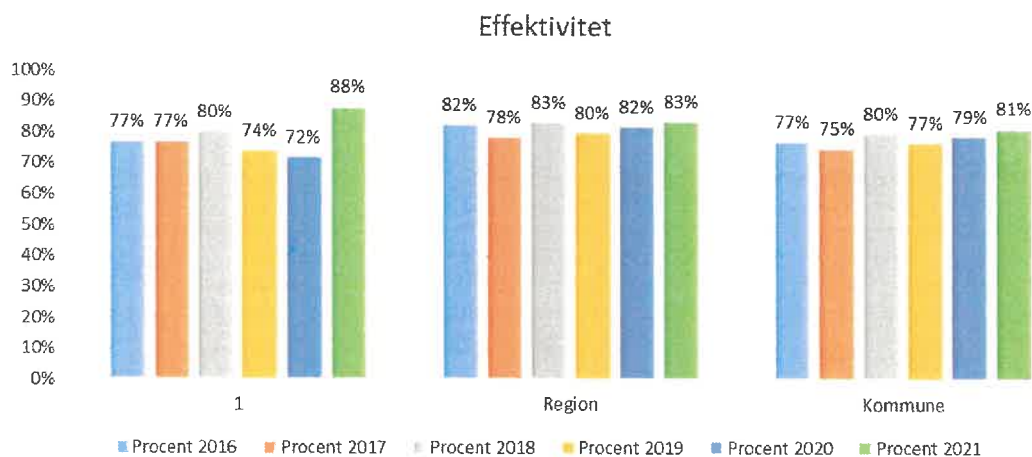
Det giver os muligheden for, at boligorganisationen kan træffe beslutninger om effektiviseringer i forhold til lokale forhold. Det skal blandt andet ses i lyset af, at der kan være stor forskel på effektiviseringspotentialerne og effektivitet mellem de forskellige boligorganisationer og boligafdelinger.

RandersBolig og de administrerede boligorganisationer vil, som beskrevet i aftalen, have et specielt fokus på de boligafdelinger, som fortsat har et uindfriet potentiale og fælles indkøb af varer og tjenesteydelser. Der vil ligeledes være fokus på ansvarsfordelingen i aftaleteksten, nemlig at boligorganisationens bestyrelse har ansvaret for tilrettelæggelsen af effektiv drift i boligorganisationen og dens afdelinger og ansvaret for vedligeholdelse af afdelingernes bygninger m.v., herunder sikring af tilstrækkelige henlæggelser hertil.

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed – Når boligorganisationens afdeling ligger under 70% i effektivitet
- Opmærksomhed - Når boligorganisationens afdeling ligger mellem 70 til 90% i effektivitet
- **Måltal** – Når boligorganisationens afdeling ligger på 90 til 100% i effektivitet.

Nedenfor vises afdelingernes effektivitet over de sidste 4 år. Tallene er hentet fra Almenstyringsdialog.dk



Afdelingens effektivitetstal er inddelt i intervaller, hvor et effektivitetstal under 70% samt mellem 70% - 90% indikerer et større og mindre effektivitetspotentiale, og over 90% indikerer effektiv drift.

Ifølge styringsrapporten 2022 har afdelingen en effektivitets procent på 88%. Det gør at boligorganisationen har "opmærksomhed" på situationen. Det skal dog bemærkes, at afdelingen har bevæget sig meget i den rigtige retning og er meget tæt på måltallet.

"Opmærksomheden" er derfor rettet mod yderligere besparelser på følgende områder:

- Gennemgang af belysningskilder og udskiftning til energibesparende
- Indførelse og optimering af E-syn
- Løbende ajourføring og gennemgang af Indkøbsaftaler
- Digital kommunikation
- Energioptimering i forbindelse med renoveringen
- Inde komfort i lejlighederne
- Ejendomsskat



## **RandersBolig Forvaltningsrevision 2022**

Hvert år gennemfører RandersBolig forvaltningsrevision som en del af selskabets egenkontrol i overensstemmelse med kravene i lovgivningen.

Forvaltningsrevisionen har til formål at vurdere, om RandersBolig lever op til krav om effektivitet, produktivitet og sparsommelighed. Derudover redegøres for økonomistyringen i RandersBolig og de administrerede boligorganisationer samt egenkontrollen i henhold til driftsbekendtgørelsens §70.

Effektivitet, produktivitet og sparsommelighed er en integreret del af processerne hos RandersBolig. Bedre udnyttelse af ressourcerne i ejendomsdriften og administrationen samtidig med nybyggerier og dermed tilgang af boliger giver mulighed for at administrere og drifte flere boliger uden proportional tilgang af kapacitet.

Denne kontrol af forretningsgange og opnåede mål bliver givet til bestyrelsen og til revisionen. Det er revisionens ansvar at efterse, at der er gennemført egenkontrol og påtegne denne med eventuelle bemærkninger. Kommunen bliver orienteret om indsatsen. Særligt væsentlige aspekter tages op i styringsdialogen mellem boligorganisationerne og kommunerne.

For boligorganisationer, som er administreret af en almen administrationsorganisation, er det tilstrækkeligt, at administrationsorganisationen gennemfører forvaltningsrevision på de administrerede boligorganisationers vegne. Det vil i praksis sige, at RandersBoligs forvaltningsrevision foregår som en stikprøvekontrol på udvalgte områder på tværs af boligorganisationerne. Derfor vil resultater, som fremkommer ved gennemgangen blive beskrevet, selvom disse ikke direkte omfatter den pågældende boligorganisation, da dette vil tegne et billede af den foretagne kontrol og status for procedurernes overholdelse.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i perioden fra juni til august 2022 i et samarbejde mellem direktøren, forvaltningschefen og nøglemedarbejdere i RandersBolig. De reviderede områder er udvalgt af ledelsen, og udgør en række vitale områder for både RandersBoligs, og de administrerede boligorganisationers drift. Udvælgelsen er endeligt godkendt ved beslutning i RandersBoligs bestyrelse den 25. april 2022.

De områder, der er udtaget til dette års forvaltningsrevision, er følgende:

1. Udflytningssager
2. Til- og framelding af el for beboerne
3. Fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata
4. Månedlig lønudbetaling

Udvælgelse af konkrete enkeltsager til kontrol af forretningsgange, arbejdsgange og processer i øvrigt er foretaget efter et tilfældighedsprincip.

Primo 2021 er der udarbejdet en oversigt over forretningsgangene, som skal sikre, at de 9 – 10 væsentligste områder bliver gennemgået med max. 5 års mellemrum.

Kriterierne for at områder er udvalgt er, at de skal have betydning for boligorganisationerne og afdelingernes økonomi, have en væsentlig samfundsmæssig/politisk risiko og sigte mod sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Følgende er af administrationen vurderet som "væsentlige områder":

- Indkøb
- Løn- og ansættelse
- Huslejeindtægter
- Tildeling af tilskud
- Rettighedsbestemte overførsler (Deadline)
- Aktivitets- og ressourcestyring (DV-planer)
- Mål- og resultatstyring
- Budgetstyring af flerårige projekter
- Kapitalforvaltning

De enkelte områder er nærmere beskrevet i forretningsgangen "forvaltningsrevision".

Forretningsgangen og de udvalgte områder blev på bestyrelsesmødet den 30. november 2021 godkendt af bestyrelsen.

Indeværende års forvaltningsrevision og dens resultater beskrives nedenfor og medtages som bilag til ledelsesberetningerne for både RandersBolig og de administrerede boligorganisationer.

Notatet gives til revisor i forbindelse med dennes revision for regnskabsåret 2021/22 samt regnskabsåret 2022 for Boligselskabet af 2014 og RandersBolig. Resultaterne kan medtages i revisionsprotokollatet for den enkelte boligorganisation efter revisors vurdering.

Årets valg af kontrolområder skal ses i sammenhæng med tidligere års forvaltningsrevision, idet vi tilstræber en varieret udvælgelse af væsentlige nøgleområder. Der er udarbejdet en rotationsplan for forvaltningsrevisionen. Denne rotationsplan danner grundlag for udvælgelse af områder til revision i de enkelte regnskabsår. De områder, som i de enkelte år udvælges til revision, vil dog stadig blive forelagt for RandersBoligs bestyrelse til godkendelse. Dette for at give mulighed for, at bestyrelsen har indflydelse på, at områder med særlig opmærksomhed bliver underlagt revision.

Vi prioriterer det videre arbejde med hovedvægt på områder, hvor der er potentiale til effektiv drift og til begrænsning af tab samt forebyggelse af tab. Der lægges vægt på områder, hvor der i tidligere år har været konstateret potentiale for forbedringer i forretningsgangen med henblik på at kontrollere, om ændringerne i forretningsgangen har resulteret i de tilsigtede forbedringer i forvaltningen. Herudover er der fokus på inddragelsen og serviceringen af beboerdemokratiet, blandt andet ved udarbejdelse af handlingsplaner omkring effektiv drift. Handleplanerne har fokus på bestyrelsesansvar og styringsdialog, afdelinger med uindfriet potentiale, indkøb af varer og tjenesteydelser og energibesparelser.

## 1. Udflytningssager

Området er beskrevet i forretningsgang for "Udflytningssager", som er godkendt af ledelsen den 2. oktober 2016.

Forretningsgangen findes under godkendte forretningsgange på fælles drev, som er tilgængeligt for alle relevante medarbejdere i RandersBolig.

### Sagsbehandlingstider

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Opsigelsesvarsel  | Op til 3 måneder   |
| • Fra indkaldelsen til selve synet                                    | Mindst 8 dage      |
| • Fra fraflytning til flyttesyn                                       | Højst 14 dage      |
| • Fra flyttesyn til overslagsbrev                                     | Højst 14 dage      |
| • Fra arbejdets afslutning til modtagelse af regninger                | 14 dage            |
| • Fra regningernes modtagelse til endelig opgørelse håndværkerregning | 28 dage fra sidste |
| • Fra endelig opgørelse til betaling:                                 | Max 14 dage        |
| • Samlet rykkerprocedure i tilfælde af manglende betaling:            | Max. 3 måneder     |
| • Svar på klage over flytteregning                                    | 8 dage             |

## Tidslinje



---

Opsigelse Indkaldelse til syn Forsyn Fraflytning Syn Overslagsbrev Kontrol af arb. Kontrol Afregning Betaling af regninger

### Service­mål

At overholde de enkelte sagsbehandlingstider, samt at sikre en gennemført sagsbehandling af udflytningssager.

### Testresultat

Stikprøven har omfattet de samme 25 udflytningssager. Oversigten over de udvalgte udflytningssager er vedlagt som **bilag 1**, specificeret på selskab og lejemål.

Alle 25 sager er varslet med min. 8 dage.

22 fraflytningssyn er afholdt på dagen for oplyst fraflytning eller så tæt på denne som muligt. 2 er synet 3 til 4 dage efter fraflytning, dette grundet i weekend. 1 lejemål er synet længe før meldt fraflytning, dette grundet i lejers personlige forhold.

24 sager har modtaget "overslagsbrevet" rettidigt mens en sag har overskrevet de 14 dage med 2 dage.

I 19 sager er endelig afregning sket indenfor 28 dage mens 6 sager ikke har overhold vores mål om 28 dage efter modtagelsen af sidste faktura vedrørende sagen.

Ledelsen anser det, at forretningsgangen ikke er ajourført siden 2016 for utilfredsstillende. Forretningsgangen forventes ajourført inden udgangen af 1 kvartal 2023. Det er et krav fra ledelsen, at de fra E-syn effektivitetsforbedringer indføres og efterleves.

Testresultatet anses af ledelsen som tæt på tilfredsstillende, dog med forbedringsmuligheder på området omkring "endelig afregning". Det er et klar mål, at fraflytter modtager den endelige afregning rettidigt.



## Bemærkninger

Kontrollen af området har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen.

## 2. Til- og framelding af el for beboerne

Området er beskrevet i "forretningsgang - Til- og framelding af el for beboerne", som forefindes på fællesdrev under godkendte forretningsgange. Forretningsgangen er sidst godkendt den 3. juni 2021 af ledelsen.

Formålet med forretningsgangen er at sikre at alle beboere er tilmeldt el ved indflytning, hvis de har givet accept til tilmelding på samtykkeerklæringen.

Ved kontraktskrivning skal indflytter også udfylde og underskrive en samtykkeerklæring. På den kan indflytter bl.a. give samtykke til om RandersBolig må til- og framelde el, som sikrer at indflytter har el ved indflytning, og frameldes i rettet tid ved fraflytning.

Ved indflytters tilmelding til forbrugsleverandør frameldes tidligere lejer i samme arbejdsgang.

Forsyningsselskabet trækker informationer om nye lejere 10 dage før den første i en måned og 10 dage før den 15 i en måned. Hvis en indflytter springer fra 10 dage før overtagelsesdato, skal Verdo kontaktes via e-mail.

Ved syn noteres målerstanden på ind-/udflytningsrapporten – men udelukkende som en kontrolmåling.

Oversigten over de gennemgåede til- og frameldinger er vedlagt som **bilag 2**.

## Testresultat

Der er udvalgt 25 til test.

Testresultatet viser, at forretningsgangen er fulgt i 25 af 25 tilfælde.

Ledelsen anser derfor testresultatet som tilfredsstillende, idet forretningsgangen fungerer efter hensigten.

## Bemærkninger

Kontrollen af området har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen.

### 3. Fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata

Der er udarbejdet en forretningsgang for fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata, som er godkendt af ledelsen den 30. januar 2017. Forretningsgangen er tilgængelig for alle medarbejdere på fælles drev under godkendte forretningsgange.

Formålet er at forhindre der kan ske tilsigtede og utilsigtede fejl, herunder besvigelser ved oprettelse/ændring i bankkonto oplysninger på en kreditor.

Medarbejdere med adgang til at oprette og ændre i stamdata på kreditor og som samtidig har adgang til godkendelse i netbank.

Der indføres en opdagende kontrol af ændret bankkonto på en kreditor. Ændringer kontrolleres af andet personale end økonomi.

Hver måned laver IT afdelingen et udtræk af kreditorlog, på alle kreditorer der er foretaget ændring på. Udtrækket gemmes i mappe på økonomidrevet. P:\kreditor\log over kreditorer.

En medarbejder fra andet team end økonomi kontrollerer herefter om de indtastede oplysninger stemmer overens med kilden til oprettelsen/ændringen.

Der er foretaget forvaltningsrevision for perioden maj 2021 - maj 2022.

I "log over kreditorer" er der udvalgt 3 uvilkårlige ændringer, disse er sammenholdt med dokumentation i mappe for pågældende kreditor i "stamdata".

Der er testet 37 ændringer. Ændringerne havde karakterer af:

- Ændring af bankkontonummer
- Ændring af FI-nummer
- Oprettelse af kreditorer

Datoen for dokumentation glemt i mappen er sammenholdt med måneden for ændringen.

Dokumentationen er kontrolleret. Dokumentationen er faktura, mail fra leverandør, udlægs bilag (bestyrelsesmedlemmer) samt CVR/virksomhedsregistrerer.

Datoen for kontrol er sammenholdt med datoen for udtræk.

### **Service**mål

Kontrollen foretages en gang pr. måned.

Testresultaterne fremgår af **bilag 3**.

## Testresultat

I 37 ud af 37 test, er dokumentationen gemt i mappen i samme måned som ændringen er sket og fremgår af log for sammen måned.

Al dokumentation har været tilfredsstillende og bestået af de beskrevne dokumentationstyper.

I 15 ud af 37 stikprøver er kontrollen af log sket mere end en måned efter udtræk.

Ved nærmere undersøgelser omkring årsagen til det utilfredsstillende resultat omkring kontrollen, er det fremkommet, at den medarbejder, som udførte kontrollen har været sygemeldt. En "vikar" blev udpeget, men har ikke fungeret tilfredsstillende.

Stikprøven viser, at forretningsgangen under normale forhold fungerer tilfredsstillende.

## Bemærkninger

Revisionen af området har givet anledning til ændringer omkring backupfunktionen. Kontrollen er flyttet til forvaltningsteamet, der består af flere personer.

Revisionen har ligeledes resulteret i at der arbejdes på at ændre proceduren for oprettelse af nye kreditorer / leverandører.

Ledelsen forventer i foråret 2023 at godkende nye forretningsgange omkring:

- Eksterne samarbejdspartnere
- Formular til oprettelse af kreditor

## 4. Månedlig lønudbetaling

Der er udarbejdet en forretningsgang - for månedlig udbetaling løn, som er godkendt af ledelsen den 17. juni 2022. Forretningsgangen er tilgængelig for alle medarbejdere på fælles drev under godkendte forretningsgange.

Formålet skal sikre, at lønudbetalingen sker i overensstemmelse med overenskomstmæssige aftaler og relevante love svarende til markedet. Lønnen udbetales den 3. sidste hverdag i måneden.

Lønmedarbejder med adgang til lønsystemet og adgang til lønsystemets registre. For at kunne bruge lønsystemet kræves et personligt brugernavn og adgangskode.

Udbetaling af løn bliver lavet af lønmedarbejderen. Lønnen udarbejdes iht. Ansættelseskontrakt, overenskomst og gældende lovgivning.

Når lønnen er udarbejdet, laves en testkørsel. Direktøren i RandersBolig tager stikprøvekontrol af forskellige selskaber/teams/afdelinger, inden den endelige lønkørsel effektueres.

Når direktøren gennemgår/laver stikprøvekontrol, sker det for at undgå evt. sammenfald i bankkontonumre, personer eller timer. Når der er godkendelse fra direktøren, køres den endelige lønkørsel.

## Service mål

Gennemføres ved alle lønudbetalinger

Der er udvalgt perioden februar til august til kontrol i alt 7 måneder.

## Testresultat:

I 7 ud af 7 måneder er lønudbetalingen sket rettidigt.

Boligbutikken er udvalgt 1 gang, forvaltningen 2 gange, Ledelsen 1 gang, Drift 1 gang, økonomi 1 gang. Derudover er boligselskaberne AndelsBo og Boligselskabet af 2014 udvalgt en gang hver.

Direktøren har modtaget og godkendt samtlige lønudbetalinger rettidigt.

## Bemærkninger

Kontrollen af området har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen.

## Konklusioner

Forretningsgangen for udflytning anses af ledelsen som værende tæt på tilfredsstillende, dog med forbedringsmuligheder på området omkring ”endelig afregning”. Det er et klar mål, at samtlige fraflyttere modtager den endelige afregning rettidigt.

Til- og framelding af el for beboerne sker i overensstemmelse med forretningsgangen, og testresultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende. Det er konstateret, at forretningsgangen er fulgt i 25 af 25 tilfælde, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Forretningsgangen for fuldmagtsforhold ved kreditor stamdata fungerer særdeles tilfredsstillende. Der er en målopfyldelse på 100% for alle servicemål undtagen et, efter kontrollen. Løsningen for efterkontrollen synes dog nærtstående ved at flytte kontrollen til team forvaltning. Denne løsning er godkendt af ledelsen.

Forretningsgangen for månedlig udbetaling løn sker i overensstemmelse med lovgivningen og forretningsgangen for området. Testresultatet viser en 100% målopfyldelse, og ledelsen anser resultatet som meget tilfredsstillende. Den udførte test giver ikke anledning til bemærkninger.

I 2022 blev 25 forretningsgange ajourførte og godkendt.

Udarbejdet den 24. oktober 2022 – KTH og MTC

Tilrådt af bestyrelsen for RandersBolig den 23. november 2022.



Regnskab for 01-10-2021 til 30-09-2022

<b>BOLIGSELSKAB</b>		<b>ADMINISTRATOR</b>		<b>TILSYNSFØRENDE KOMMUNE</b>	
LBF-Boligorganisationsnr.	723	Boligorganisations nr.:	8039	Kommunernr.	730
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874		RandersBolig		Randers Kommune	
Marsvej 1		Marsvej 1		Laksetorvet 1	
Postboks 916		8960 Randers SØ		8900 Randers C	
8960 Randers SØ				Tlf.: 8915 1515	
Tlf.:	7026 0076	Tlf.:	7026 0076	E-mail:	randers.kommune@randers.dk
E-mail:	post@randersbolig.dk	E-mail:	post@randersbolig.dk		
Hjemmeside:	www.randersbolig.dk	Hjemmeside:	www.randersbolig.dk		
CVR-nr.:	1899 7819	CVR-nr.:	3212 7282		

Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	å lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		140	10.293	1	140,0
Klubværelse		12	361	1	12,0
<b>Boligoplysninger i alt</b>		<b>152</b>	<b>10.654</b>		<b>152,0</b>
<b>Andre lejemål</b>					
- Erhvervslejemål		2	178	1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	3,0
- Institutioner		0	0	1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	0,0
- Garager/carporte		119	0	1/5	24,0
<b>Afdelinger i alt</b>			<b>10.832</b>		<b>179,0</b>

Renteberegning, satser og lignende		
Renteberegning :	Dag til Dag	
Rentesagser ( gennemsnit ) :		Fastsat maksimum for arbejdskapitalen 2021/2022 3.188 kr. pr. lejemålsenhed
- Udlån	1,00%	
- Afdelinger i forvaltning		
1. henlagte midler	0,597%	Fastsat maksimum for dispositionsfonden 2021/2022 5.826 kr. pr. lejemålsenhed
2. driftmidler	0,597%	
Dispositionsfond	0,00%	

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Budget	Budget	Regnskab
			2021/2022	2021/2022	2022/2023	2020/2021
				<i>i 1.000 kr.</i>	<i>i 1.000 kr.</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>	
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>						
<b>UDGIFTER</b>						
<b>Ordinære udgifter</b>						
501		Bestyrelsesvederlag m.v. 1. Afdelinger i drift	12.561	12	13	12
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	26.312	38	38	24
511	*	Personaleudgifter	111.281	113	103	93
512	*	Forretningsførelse	548.187	548	548	551
513	*	Kontorholdsudgifter	43.390	63	64	47
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.422	3	4	4
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	0	0	0	0
521		Revision	40.000	40	40	39
530		<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>783.153</b>	<b>817</b>	<b>810</b>	<b>770</b>
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	1.247.664	102	157	307
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden	1.134.058	1.018	1.049	1.050
540		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>3.164.875</b>	<b>1.937</b>	<b>2.016</b>	<b>2.126</b>
541	*	<b>Ekstraordinære udgifter</b>	213.851	50	550	232
550		<b>Udgifter ialt</b>	<b>3.378.725</b>	<b>1.987</b>	<b>2.566</b>	<b>2.358</b>
551		Overskudsfordeling: 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0	17
560		<b>Udgifter og evt. overskud ialt</b>	<b>3.378.725</b>	<b>1.987</b>	<b>2.566</b>	<b>2.375</b>
<b>INDTÆGTER</b>						
<b>Ordinære indtægter</b>						
601		Administrationsbidrag:				
601.1	*	Egne afdelinger i drift	817.045	817	810	825
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	0	0	0	0
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	1.103.764	102	157	268
604	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden	1.134.058	1.018	1.049	1.050
607		Diverse	324	0	0	0
610		<b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>3.055.192</b>	<b>1.937</b>	<b>2.016</b>	<b>2.143</b>
611	*	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	213.851	50	550	232
		<b>Indtægter ialt</b>	<b>3.269.042</b>	<b>1.987</b>	<b>2.566</b>	<b>2.375</b>
621		Årets underskud overført til konto 805	109.683	0	0	0
630		<b>Indtægter og evt. underskud ialt</b>	<b>3.378.725</b>	<b>1.987</b>	<b>2.566</b>	<b>2.375</b>



Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021 <i>i 1.000 kr.</i>
<b>BALANCE</b>				
<b>AKTIVER</b>				
		<b>Anlægsaktiver</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter (kt. 805)	232.669	233
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	1.185.115	1.108
720		<b>Anlægsaktiver ialt</b>	<b>1.417.784</b>	<b>1.340</b>
		<b>Omsætningsaktiver</b>		
		<b>Tilgodehavender</b>		
723		Godkendt administrationsorganisation Randers Bolig	0	0
725		Debitorer	0	1
727		Forudbetalte udgifter	0	1
730		Tilgodehavende renter m.v.	49.680	30
731		Værdipapirer	9.399.579	10.475
732		Likvide beholdninger		
		2. Bankbeholdning	6.466.927	5.616
740		<b>Omsætningsaktiver ialt</b>	<b>15.916.185</b>	<b>16.123</b>
750		<b>Aktiver ialt</b>	<b>17.333.969</b>	<b>17.464</b>

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021
			<i>i 1.000 kr.</i>	
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
801		Boligorganisationsandele	11.900	12
803	*	Dispositionsfond	3.357.449	3.159
805	*	Arbejdskapital	2.080.517	2.190
810		<b>Egenkapital ialt</b>	<b>5.449.866</b>	<b>5.361</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
820		<b>Langfristet gæld ialt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
821.1	*	Afdelinger i drift	11.595.267	11.845
823		Godkendt administrationsorganisation	760	1
825		Leverandører	586	7
826	*	Skyldige omkostninger	240.626	214
829		Feriepengeforpligtigelser	4.631	3
830	*	Anden kortfristet gæld	42.233	34
840		<b>Kortfristet gæld ialt</b>	<b>11.884.103</b>	<b>12.103</b>
850		<b>Passiver ialt</b>	<b>17.333.969</b>	<b>17.464</b>

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Note	NOTER REGNSKAB	Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.			<i>kr. 1.000</i>
Mødeudgifter, gaver		8.020	9
Repræsentantskabsmøder		1.104	5
Kursusudgifter		17.188	10
		<u>26.312</u>	<u>24</u>
511 Personaleudgifter			
Lønninger administrativt personale		79.884	75
Pension administrativt personale		15.415	10
Andre ydelser til social sikring		711	1
Personaleudgifter		4.519	4
Driftsudgifter, biler		1.626	1
Regnskabsmæssig assistance		9.125	1
		<u>111.281</u>	<u>93</u>
512 Forretningsførelse			
Administrationsbidrag til RandersBolig		548.187	551
		<u>548.187</u>	<u>551</u>
513 Kontorholdsudgifter			
Kontorudgifter		2.779	4
Markedsføring		693	0
Gebyrer		18.441	17
Annoncer		1.587	3
IT-udgifter		3.081	2
Forsikring		1.122	1
Telefon		293	0
Internet		15.394	19
		<u>43.390</u>	<u>47</u>
514 Kontorlokaleudgifter			
Vand og varme		1.422	4
		<u>1.422</u>	<u>4</u>

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Note	Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021
533 / Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til 604 dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetaling til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden:		
.2 Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån (803.4)	335.033	318
.5 Indbetalinger til Landsbyggefonden (803.4)	670.065	605
.8 Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (803.11)	128.960	126
	<b>1.134.058</b>	<b>1.050</b>
541 Ekstraordinære udgifter :		
Tilskud fra dispositionsfond		
Tilskud til afdelingen	0	200
	0	200
Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning		
Tilskud til tab ved lejeledighed	213.851	32
	213.851	32
	<b>213.851</b>	<b>232</b>
601 Administrationsbidrag egne afdelinger i drift		
Bruttoadministrationsudgifter (530)	783.153	770
Nettoadministrationsomkostninger	783.153	770
Nettoadministrationsomkostninger pr. lejemålsenhed i hele kr.	4.375	4.300
512 Forretningsføreromkostninger		
Administrationsbidrag til RandersBolig	548.187	551
Administrationsbidrag til RandersBolig pr. lejemålsenhed	3.062	3.078

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Note		Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021
<b>603 Renteindtægter</b>			
.1	Afdelinger	997.842	198
.3	Obligationsbeholdning inkl. kursgevinst	105.923	69
		<u>1.103.764</u>	<u>268</u>
<b>532 Renteudgifter</b>			
.2	Afdelinger	75.413	0
.3	Bankgæld	18.746	5
.5	Kurstab, obligationer m.v.	1.150.498	300
.6	Kurtage m.v. obligationsbeholdning	3.008	1
		<u>1.247.664</u>	<u>307</u>
	Nettorenteindtægt (-udgift)	<u>-143.900</u>	<u>-39</u>
	Nettorenteindtægt (-udgift) pr. lejemålsenhed i hele kr.	<u>-804</u>	<u>-218</u>
<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Tilskud til lejeledighed	213.851	32
	Tilskud til renovering af elevator i afdelingen	0	200
		<u>213.851</u>	<u>232</u>

## Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Note	Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021
<b>715 Kapitalindskud, sideaktiviteter</b>		
Kapitalindskud i Sideaktiviteter	232.669	233
	<u>232.669</u>	<u>233</u>
<b>716 Indskud i Landsbyggefonden</b>		
Bundne A-G indskud	231.376	231
Primo saldo	876.363	801
Årets tilgang	77.376	76
Indestående trækingsretskonto	953.739	876
	<u>1.185.115</u>	<u>1.108</u>
<b>803 Dispositionsfond :</b>		
.1 Saldo primo	3.158.891	2.997
<b>Tilgang :</b>		0
.4 Ydelser fra afdelingers udamortiserede lån	1.005.098	923
.11 Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	128.960	126
.12 Renter af egen trækingsret fra LBF	0	0
<b>Afgang :</b>		
.21 Tilskud m.v. jf. specifikation ( 541 )	0	-200
.22 Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning jf. specifikation	-213.851	-32
.24 Indbetalinger fra Landsbyggefonden	-721.649	-655
.26 Tilskud fra LBF til afdelingerne ( Egen trækning )	0	0
.50 <b>Saldo ultimo :</b>	<u>3.357.449</u>	<u>3.159</u>
<b>Saldo ultimo opdelt :</b>		
<b>Bunden del :</b>		
.32 Finansiering af administrationsejendom	0	0
.35 Indskud i Landsbyggefonden ( 716 )	1.185.115	1.108
.40 <b>Bunden del :</b>	<u>1.185.115</u>	<u>1.108</u>
<b>Disponibel del :</b>	<u>2.172.335</u>	<u>2.051</u>
.50 <b>Saldo ultimo :</b>	<u>3.357.449</u>	<u>3.159</u>
<b>Disponibel saldo pr. lejemålsenhed i hele kr.</b>	<u>12.136</u>	<u>11.459</u>

## Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

Note	Regnskab 2021/2022	Regnskab 2020/2021
<b>805 Arbejdskapital :</b>		
.1 Saldo primo	2.190.200	2.173
<b>Tilgang :</b>		
.2 Overført fra resultatopgørelse	0	17
<b>Afgang :</b>		
.4 Årets underskud	-109.683	0
<b>.50 Saldo ultimo :</b>	<u>2.080.517</u>	<u>2.190</u>
<b>Saldo ultimo opdelt :</b>		
<b>Bunden del :</b>		
Kapitalindskud i Sideaktiviteter	232.669	233
<b>Bunden del :</b>	<u>232.669</u>	<u>233</u>
<b>Disponibel del :</b>	<u>1.847.848</u>	<u>1.958</u>
<b>Saldo ultimo :</b>	<u>2.080.517</u>	<u>2.190</u>
<b>Disponibel saldo pr. lejemålsenhed i hele kr.</b>	<u>10.323</u>	<u>10.936</u>
<b>821.1 Gæld til afdelinger i drift:</b>		
Mellemregning i afdeling 1	11.595.267	11.845
	<u>11.595.267</u>	<u>11.845</u>
<b>826 Omkostninger</b>		
Afsat revision 2021/2022	40.000	39
DA barsel 3. kvrt.	648	0
Skyldige indbetalinger til Landsbyggefonden	199.978	175
	<u>240.626</u>	<u>214</u>
<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
Skyldig pension, ATP m.m.	42.233	34
	<u>42.233</u>	<u>34</u>





	Omsætning	Driftsresultat (+ overskud) (- underskud)	Egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendt Byfornyelses-selskaber m.v. (§ 20 og § 31, stk. 6).		0	232.669
16. Etablering og indskud i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).			
16.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).			
17.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk. 4)			
20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenørydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			

**Udenfor sideaktivitetsafdelinger rubriceres følgende aktiviteter**

21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§ 3 og § 31, stk.1).
22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§ 5).
23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§ 7).
24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger, der falder inden for formålet (§ 8, stk. 1 og 2).
25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§ 9, stk. 1).
26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o. lign. (§ 18).
27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§ 12).
28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§ 25).
29. Afholdelse af udgifter til idé- og arkitektkonkurrencer i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§ 26).

**Pantsættelser og forpligtelser i øvrigt:**

Ingen.

**Administrators påtegning**

Randers, den 8/12 2022

**RandersBolig**

\_\_\_\_\_  
Kenneth Taylor Hansen  
Direktør

## Påtegninger

---

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til afdelingen og øverste myndighed i Randers Arbejderes Byggeforening af 1874*

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Randers Arbejderes Byggeforening af 1874, for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 de 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen 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 årsregnskabet

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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

### 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 regnskabsbrugere 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 for 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 revisionsbevis, 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 note-oplysningerne, 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

### 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 boligorganisationen, 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

## Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

### Påtegninger

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 boligorganisationen, 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.

Randers, den 8/12 2022

**Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 53 37 19 14

---

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702

---

**Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874**

**Påtegninger**

**Organisationsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Randers, den 8/12 2022

\_\_\_\_\_

Mogens Vive

\_\_\_\_\_

Malene Dyrborg

\_\_\_\_\_

Jette Panduro Pedersen

\_\_\_\_\_

Lars Klok

\_\_\_\_\_

Lone Jensen

\_\_\_\_\_

**Øverste myndigheds påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Randers, den

\_\_\_\_\_

formand

\_\_\_\_\_

Dirigent

## Boligorganisationen:

	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
1.		Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			X
2.		Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X
3.		Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.		Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b.	Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
	c.	Løbende retssager?		X	
	d.	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
	e.	Andre forhold?		X	
5.	1	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		
6.		Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.		Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

## Afdelinger:

	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
9.		Er der afdelinger:			
	a.	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
	b.	2 Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10.		Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		X	
11.		Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	b.	Løbende retssager?		X	
	c.	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	d.	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
	e.	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
	f.	Andre forhold?		X	
12.		Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	a.	3 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
	b.	3 Istandsættelse ved fraflytning?		X	
	c.	3 Tab ved fraflytning?		X	
13.		Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

## SELSKAB 14 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

### Noter til spørgeskema

Note

**5 Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdlingers tab som følge af lejeledighed**

Dispositionsfonden har i året dækket tab i afdelingen på 213.851 kr.

Afdelingen har en helhedsplan, hvilket har givet større tab ved lejeledighed end tidligere.

**9b Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?**

Der er underfinansiering i afdeling 1. Der er større udgifter til helhedsplan end hævet på byggekreditten.

Dette udlignes i nyt regnskabsår.

Administrators påtegning

Randers, den 8/12 2022

RandersBolig

---

Kenneth Taylor Hansen  
Direktør

## Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

### Påtegninger

### Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskemaet

#### *Til Randers kommune og øverste myndighed i Randers Arbejderes Byggeförening af 1874*

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om, hvorvidt medfølgende spørgeskema for den almene boligorganisation Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 er udarbejdet efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse. Spørgeskemaet er besvaret på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber for 1. oktober 2021 - 30. september 2022, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Randers kommune og øverste myndighed i Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 til vurdering af, om kravene til skemabesvarelse i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen er opfyldt, og kan ikke anvendes til andet formål.

#### **Ledelsens ansvar**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for besvarelse af spørgeskemaet på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt ledelsen i alle væsentlige henseender har besvaret spørgeskemaet på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Vi har som led i vores undersøgelser stikprøvevist undersøgt information, der understøtter besvarelse af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved besvarelse er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i alle væsentlige henseender er besvaret i overensstemmelse med oplysningerne i den almene boligorganisationens årsregnskaber for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Randers, den 8/12 2022

#### **Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 53 37 19 14

---

Kristian Stenholm Koch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28702