

RANDERS ARBEJDERES BYGGEFORENING AF 1874



**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. OKTOBER 2022 – 30. SEPTEMBER 2023**

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Ledelsesberetning – årsregnskab 2022/2023



Boligorganisationen

Årets resultat er et overskud på 63.954 kr. som overføres til arbejdskapitalen.

Følgende budgetafvigelser er årsag til årets overskud:

| | |
|--|-----------------|
| Besparelser på bruttoadministrationsudgifter | 74 tkr. |
| Forrentning af arbejdskapitalen 1,551% | 29 tkr. |
| Kursgevinst obligationer | 15 tkr. |
| Positive budgetafvigelser i alt | 118 tkr. |
| Mindre indtægt fra administrationsbidrag | 50 tkr. |
| Ekstraordinære udgifter | 4 tkr. |
| Negative budgetafvigelser i alt | 54 tkr. |
| Budgetafvigelser i alt | 64 tkr. |

Der er budgetteret med et administrationsbidrag til RandersBolig på 3.062,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed og et administrationsbidrag til egen boligorganisation på 1.462,50 kr. årligt pr. lejemålsenhed. Et samlet administrationsbidrag på 4.525 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

De realiserede nettoadministrationsomkostninger har udgjort 4.504 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket er et fald i forhold til sidste år på 6,42%, og 21 kr. mindre end budgetteret. Besparelsen i forhold til budget skyldes den ovennævnte besparelse på bruttoadministrationsudgifterne, som primært relaterer sig til besparelser på mødeudgifter og kontorholdsudgifter. Der er også en besparelse på forretningsførelse (administrationsbidrag til RandersBolig) på 33 t.kr. Dette skyldes at afdelingen er i gang med en helhedsplan, og der er løbende igennem regnskabsåret nedlagt 2 lejemål, 12 klubværelser og 7 garager svarende til ialt 15,4 lejemålsenheder. Derfor er der også realiseret en indtægt fra administrationsbidraget, som er 50 tkr. mindre end budgetteret.

På grund af denne ændring af antal lejemålsenheder, er sidste års regnskabstal pr. lejemålsenhed i noterne i årsregnskabet ændret forholdsmæssigt.

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør ved årets udgang 3.518.321 kr., hvoraf den disponible del er 2.241.306 kr.

Indskud i Landsbyggefonden på i alt 1.277.015 kr. er bundet i dispositionsfonden og fratrukket den disponible saldo.

Den disponible del udgør 13.717 kr. pr. lejemålsenhed, så der opkræves ikke bidrag i afdelingen.

Afdelingen har indbetalt ydelser på udamortiserede oprindelige lån med i alt 1.005.183 kr. Heraf er 670.122 kr. indbetalt til Landsbyggefonden (2/3 af de udamortiserede ydelser) og 335.061 kr. til egen dispositionsfond (1/3 af de udamortiserede ydelser).

Der er i året ydet tilskud til lejetab i afdelingen på i alt 283.737 kr. hvilket er en stigning i forhold til sidste års tilskud som var på 213.851 kr.

Lov om almene boliger m.v. blev ændret med virkning fra 1. april 2013 hvorefter dispositionsfonden skal dække den del af de enkelte afdelingers tab ved fraflytning der overstiger 357 kr. pr. lejemålsenhed. Der er i året blevet ydet tilskud til dækning af tab ved fraflytning i afdelingen for i alt 0 kr. Dette er uændret siden sidste regnskabsår, hvor tilskud også var 0 kr.

Der er i regnskabsåret ikke ydet tilskud til afdelingen fra dispositionsfonden eller trækingsretten i Landsbyggefonden.

Dispositionsfondens midler skal forrentes med diskontoen – 2%. Da diskontoen steg til 2,10% den 3. februar 2023 og sluttede på 3,60% den 30. september 2023, er dispositionsfondens midler blevet forrentet i denne periode. Renteindtægten i dette regnskabsår er på 17.648 kr.

Samlet set er der en fremgang i den disponible del af dispositionsfonden på 68.971 kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

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

Trækingsret i Landsbyggefon

Saldo på trækingsretten udgør ved årets udgang i alt 1.277.015 kr., hvoraf 231.376 kr. er bundne indskud. Den disponible saldo på balancetidspunktet udgør 1.045.639 kr.

Der er indbetalt 82.916 kr. fra afdelingen til trækingsretten, samt tilskrevet renter på 8.984 kr.

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

Boligorganisationen har vedtaget en politik for anvendelse af trækingsret 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 overskud på 63.954 kr. er overført til arbejdskapitalen, som udgør 2.156.371 kr. ved årets udgang.

Den disponible del af arbejdskapitalen er steget med 63.954 tkr. i forhold til sidste regnskabsår og udgør 1.923.702 kr. ved årets udgang.

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

Ledelsen anser udviklingen i arbejdskapitalen for tilfredsstillende. Årets overskud skyldes besparelser på bruttoadministrationsudgifter, en forrentning af arbejdskapitalen på 1,551% samt boligorganisationens andel af kursgevinst på obligationer. *Der henvises til afsnittet "særlige forhold" for en omtale af renter og kursgevinst.*

Der henlægges 176 kr. pr. lejemålsenhed til arbejdskapitalen indtil den disponible del udgør 3.369 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.

Randers Arbejderes Byggeforening havde pr. 30. september 2022 i alt bogført boligforeningsandele på 11.900 kr., som består af medlemsindskud i boligorganisationen fra før 2010. Værdien har været uændret lige siden 2010, hvilket betyder, at der ikke har været indbetalt eller tilbagebetalt andel ved et medlemskabs indmeldelse eller ophør, og det forventes ikke at blive aktuelt fremadrettet. På opfordring fra revisionen, har organisationsbestyrelsen på møde den 8. december 2022 besluttet, at boligorganisationsandele overføres til arbejdskapitalen med virkning fra sidste års tal.

Likviditet

Boligorganisationen har ved årets udgang værdipapirer for 11.709.833 kr. og et samlet bankindestående på 5.506.388 kr. Der kan således rejses likviditet for i alt 17.216.221 kr. på statustidspunktet.

Afdelingen har et indestående på 12.863.020 kr. i boligorganisationen og den disponible del af dispositionsfonden for boligorganisationen udgør i alt 2.241.306 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. I sidste regnskabsår resulterede den kraftigt stigende realkreditrente i meget store kurstab på obligationsbeholdningen. Selskabets andel af kurstab blev udgiftsført i sidste regnskabsår og afdelingens andel af kurstab blev bogført i afdelingen i sidste regnskabsår. Det blev ved bekendtgørelse nr. 1247 bestemt, at afdelingens tab blev bogført på afdelingens henlæggelser, hvorfor dette kurstab ikke har påvirket sidste års resultat i afdelingen. I dette regnskabsår har boligorganisationen fået en kursgevinst på obligationsbeholdningen, hvilket giver boligorganisationen en indtægt i regnskabsåret, og er medvirkende til årets overskud. I

afdelingen bliver kursgevinsten bogført på afdelingens henlæggelser, og nedbringer dermed det kurstab, som blev bogført på henlæggelser i sidste regnskabsår.

Der henvises til afsnittet "særlige forhold" for en omtale af renter og kursgevinst.

Afdelinger:

Tab ved lejeledighed (bilag D)

Der er i året dækket tab ved lejeledighed i afdelingen for i alt 283.737 kr. Af nedenstående tabel fremgår tabet for afdelingen. En andel af tab ved lejeledighed er opstået på grund af el-forbrug i forbindelse med tomgangslejemål. Af ovenstående beløb udgør dette 15.687 kr.

| Afdeling | Lejemål | Boliger | Areal | Årsleje | Tab i året | Kr. pr. bolig | Tab i alt Kr. pr. m ² | I % af årsleje |
|----------|---------|---------|--------|-----------|------------|---------------|-------------------------------------|----------------|
| 1 | 163 | 138 | 10.379 | 7.356.324 | 283.737 | 2.056 | 27 | 3,86% |
| I alt | 163 | 138 | 10.379 | 7.356.324 | 283.737 | 2.056 | 27 | 3,86% |

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 samt flere lejemål som ikke er omfattet af genhusning.

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 357 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 ² | I % af årsleje |
| 1 | 163,4 | 138 | 10.654 | 7.356.324 | 48.589 | 35.361 | 13.228 | - | 352 | 5 | 0,66% |
| I alt | 163,4 | 138 | 10.654 | 7.356.324 | 48.589 | 35.361 | 13.228 | - | 352 | 5 | 0,66% |

I alt har der været tab ved fraflytning for 48.589 kr. Tabet er faldet ca. 4 t.kr. siden sidste regnskabsår.

Der er indgået 13 tkr. fra tidligere afskrevne fordringer. Den resterende del af tab ved fraflytning på 36 tkr. er dækket af afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning.

Der er primært tale om enkeltsager 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 2022/2023 | Resultatkonto ultimo | Lejeniveau pr. 30/9 - 2023 | Stigning i budget 2023/2024 | | Lejeniveau pr. 1/10 - 2023 |
|----------|---------|---------|--------|--------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | | | | | | | I % | I kr./m ² /år | |
| 1 | 163,4 | 138 | 10.201 | 162.883 | 232.140 | 721 | 4,26% | 31 | 752 |
| I alt | 163,4 | 138 | 10.201 | 162.883 | 232.140 | 721 | 4,26% | 31 | 752 |

Årets overskud skyldes, at vi havde forventet og budgetteret en negativ rente af mellemregning på 0,5%, men der blev realiseret en positiv rente af mellemregning på 1,551% i alt 188 tkr.

Der henvises til afsnittet "særlige forhold" for en omtale af renter og kursgevinst.

Afdelingen har en positiv resultatkonto, som vil blive budgetmæssigt afviklet indenfor en periode på 3 år som foreskrevet.

Der er effektueret en lejestigning fra 2022/2023 til 2023/2024 på 4,26% og det gennemsnitlige lejeniveau ligger fortsat i et fornuftigt leje på 752 kr. pr. m² pr. år.

På grund af ændring af antal lejemålsenheder og antal m² løbende i regnskabsåret, stemmer lejen pr. m² i noten til kt. 201 lejeindtægt ikke overens med den reelle pris pr. m². I noten er huslejen pr. m² et gennemsnit af årets lejeindtægt.

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 ² |
|----------|---------|---------|--------|-----------|----------|-----------|----------------|------------|---------------|------------------------|
| 1 | 163,4 | 138 | 10.379 | 9.694.418 | -441.715 | 2.067.000 | -902.449 | 10.417.254 | 75.487 | 1.004 |
| I alt | 163,4 | 138 | 10.379 | 9.694.418 | -441.715 | 2.067.000 | -902.449 | 10.417.254 | 75.487 | 1.004 |

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

På grund af ny lovgivning er kurstab på obligationsbeholdningen fra sidste regnskabsår på 997.842 kr. fratrukket de opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Årets kursgevinst på obligationsbeholdning har nedskrevet sidste års kurstab med 95.393 kr. Det 'parkerede' kurstab er på 902.449 kr. ved regnskabsårets afslutning. Afdelingen kan alle dække kurstab af de opsparede henlæggelser. *Der henvises til afsnittet "særlige forhold" for en omtale af renter og kursgevinst.*

Afdelingen har i året kunne dække både forbrug og opsamlet kurstab af de opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

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 ² |
|----------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------------|------------------------|
| 1 | 163,4 | 138 | 10.379 | 574.993 | -27.231 | 236.000 | 783.762 | 5.679 | 76 |
| I alt | 163,4 | 138 | 10.379 | 574.993 | -27.231 | 236.000 | 783.762 | 5.679 | 76 |

Afdelingen har i året kunne dække udgifter til istandsættelse ved fraflytning med henlagte midler og årets henlæggelse udgør 236.000 kr.

Årets forbrug er på 27.231 kr.

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

Særlige forhold i boligorganisationen og afdelinger:

Renter af mellemregning og kursgevinst 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 trådte i kraft fra sidste regnskabsår.

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

På grund af denne ændring giver renter af afdelingens mellemregning en indtægt på 1,551%, hvor vi ved budgettering havde forventet en negativ rente på 0,5%. Boligorganisationen har også fået forrentet arbejdskapitalen med en indtægt på 1,551%.

Der udarbejdes en beregning af realiserede og urealiserede kurstab/kursgevinster samt kurtage, som videreføres forholdsmæssigt via mellemregning fra boligorganisationen og ud i afdelingen. Her 'parkeres' det akkumulerede kurstab på afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

I sidste regnskabsår var der et kurstab på 997.842 kr., hvorimod vi i dette regnskabsår har en kursgevinst på 95.393 kr. Det 'parkerede' kurstab fra sidste regnskabsår er i dette regnskabsår blevet nedskrevet til 902.449 kr.

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

Når det akkumulerede kurstab er overført til afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, 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 de opsparede henlæggelser dække det akkumulerede kurstab, så der skal ikke foretages en ekstra henlæggelse.

For boligorganisationen ser det anderledes ud. Boligorganisationen får en renteindtægt af arbejdskapitalen på 28.836 kr., samt en kursgevinst på 14.622 kr. Dette giver en nettoindtægt på 43.457 kr. som er medvirkende til årets overskud.

Status på helhedsplan

Afdelingen har vedtaget en helhedsplan, som omfatter en større renovering af afdelingens boliger samt nybyggeri af 11 nye boliger.

Udgiften hertil udgør pr. 30 september 2023:

Helhedsplan (afdeling 1) 35.590.925 kr.

Nybyggeri (afdeling 2) 4.296.853 kr.

Der er hjemtaget byggekreditter 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.

Arbejdet gik i gang i oktober 2022 og vil strække sig til efteråret 2024. Den samlede økonomi for projekterne udgør i henhold til afholdt licitation ca. 135.000.000 kr.

Efterfølgende har vi fået udfordringer med elevatorer og bærende konstruktioner, hvorfor Landsbyggefonden har godkendt en forhøjelse af anlægsbudgettet på ca. 7.1 mio.kr. Heraf skal boligforeningen dække ca. 1.8 mio.kr. af egne midler.

I 2023 gik installationsentreprenøren konkurs. Vi kender på tidspunktet for regnskabsafleggelsen ikke de økonomiske konsekvenser af denne konkurs, ligesom vi ikke kender den endelige tidsplan.

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

Det seneste år har RandersBolig haft særligt fokus på udvikling af tiltag, der støtter op om den sociale og klima/miljørettede bæredygtighed i de administrerede boligorganisationer.

Eksempelvis har RandersBolig indgået en klimapartnerskabsaftale med Erhvervsakademi Dania. Aftalen har til formål at fremme mulighederne for anstændige jobs og kvalificeret uddannelse samt bæredygtig energi og reduktion af forbrug. Herudover støtter aftalen flere andre formål, der er beskrevet i FNs 17 verdensmål, og som er tilvalgt af bestyrelsen.

Aftalen med Dania fokuserer primært på samarbejde med energiteknologuddannelsen og lignende studieretninger. Hermed får boligorganisationen adgang til viden og kompetencer omkring energioptimering, og Dania får adgang til relevant bygningsmasse og mulighed for praktikpladser mv.

Boligorganisationen har også taget et socialt ansvar i årets løb ved at godkende uddannelsesklausuler i bygge- og renoveringsprojekter der overstiger 4,7 mio. kr. Hermed forpligter boligorganisationen de entreprenører og håndværkere, der byder på renoveringsopgaver i boligorganisationen til at ansætte 10% personer under oplæring. Klausulerne er blevet til i samarbejde med Randers Kommunes Jobcenter.

Endeligt er der gennemført en evaluering af udviklingsstrategiens kortsigtede målsætninger. Evalueringen har medført en erkendelse af vanskeligheder ved at opnå alle målsætningerne i det begrænsede tidsrum. Særligt har udefrakommende omstændigheder bidraget til, at målsætningerne ikke alle er opnået.

I årets løb er der også arbejdet med tiltag omkring biodiversitet/bier, ladestandere, service, energi/solceller samt digitaliseringsmuligheder som eksempelvis apps og RPA-teknologi.

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 overskud på 64 tkr. som er overført til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes kursgevinster på obligationsbeholdningen samt en positiv forrentning af arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil.

Boligorganisationens dispositionsfond er blevet forbedret siden sidste regnskabsår. Dispositionsfondens saldo pr. lejemålsenhed er større end fastsat maksimum, hvorfor der ikke skal betales bidrag hertil.

Likviditeten er steget med 1.350 tkr. siden sidste regnskabsår.

Afdelingen realiserede et overskud på 163 tkr. Dette skyldes, at afdelingen fik en positiv rente af afdelingens mellemregning på 188 tkr., hvor vi havde forventet og budgetteret en negativ rente.

Afdelingens opsparing til planlagt vedligeholdelse er steget med 1.721 tkr., efter regulering af det akkumulerede kurstab, som er modregnet i henlæggelserne.

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 og som forventes at afsluttes i 2024. 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 rutiner, 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 siden 2013 gennemført intern revision af udvalgte områder som led i egenkontrollen. Senest er der gennemført forvaltningsrevision for 2023. Beskrivelsen heraf fremgår af vedlagte notat – bilag 1.

Egenkontrollen har resulteret i tilfredsstillende resultater på 4 ud af 5 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 fx 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 samarbejder med Domea om fælles indkøbsaftaler og rammeaftaler med håndværkere, der forventes at resultere i væsentlige besparelser for afdelingerne i alle boligorganisationer, som administreres af RandersBolig.

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.

Der forgår en løbende on-bording proces af nye bestyrelsesmedlemmer i boligorganisationerne. Processen skal sikre, at nye medlemmer bliver "klædt" godt på til at varetage kerneaktiviteten om at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Måltal med udgangspunkt i årsregnskabet for 2022/2023

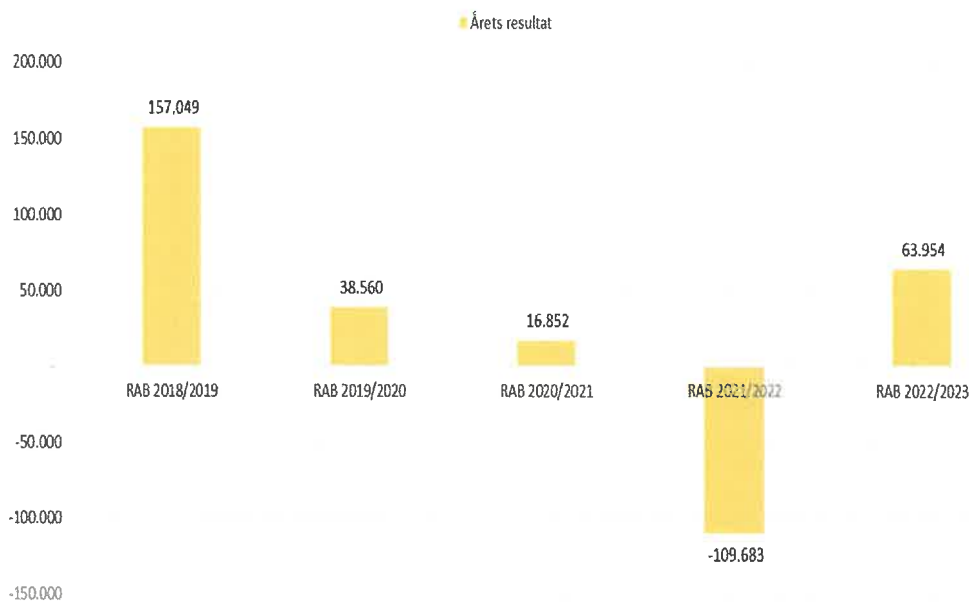
Hensigten med vores måltal er at skabe et forståeligt og brugbart dokument, som på én og samme tid giver bestyrelsen og øvrige interessenter mulighed for at kontrollere, evaluere og forbedre boligorganisationen og dens boligafdeling. Vi ønsker at kunne se tilbage på de seneste års udvikling i boligorganisationen 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:

| Boligorganisationen |
|----------------------------|
| Årets resultat |
| Administrationshonorar |
| Dispositionsfond |
| Arbejds kapital |
| Egen trækningsret |

Boligorganisationen

Årets resultat



Boligorganisationen har opnået positive resultater i 4 af de seneste 5 år. Udviklingen og tilpasningen af udgifterne er tilfredsstillende.

Årsresultaterne har påvirket boligorganisationens arbejdskapital svarende til de realiserede resultater for de enkelte regnskabsår.

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

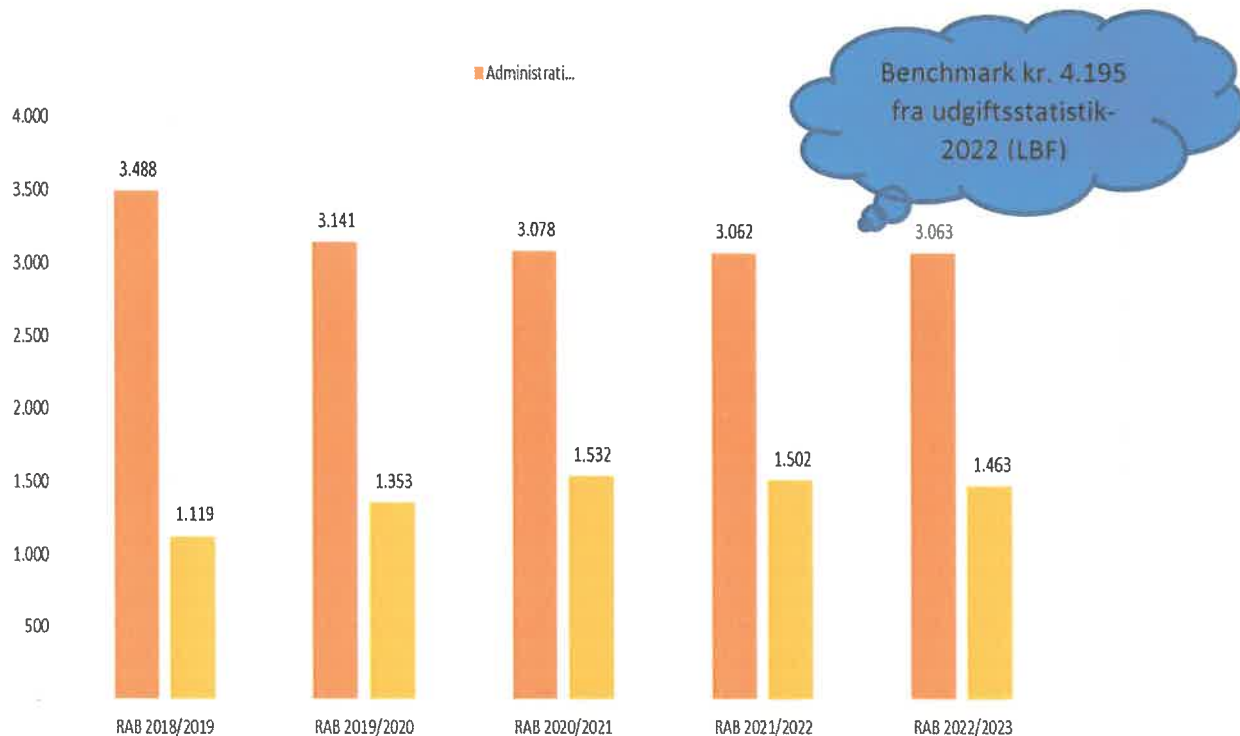
Boligorganisationens lejere betaler administrationsbidrag til både RandersBolig og til deres egen boligorganisation.

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. 3.062,50 inkl. moms og bidraget til boligorganisationen er kr. 1.463 pr. lejemålsenhed.

Til sammenligning er pristallet steget med 1,37 % fra september 2022 til september 2023. Udviklingen i nettoprisindekset har dermed været højere end boligorganisationens udvikling i nettoadministrationsbidraget, idet nettoadministrationsbidraget i samme periode er faldet med 21 kr., svarende til et fald på 6,42%

Boligorganisationens administrationsbidrag ligger dog væsentligt over benchmark, hvilket blandt andet skyldes organisationens størrelse. Det vurderes således, at visse omkostningsarter belaster små boligorganisationer relativt hårdt, og det er derfor vanskeligt at opnå tilstrækkelige synergier til et konkurrencedygtigt administrationsbidrag.



Med henblik på at tilstræbe, 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 beboere. 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, løbende gennemgang af forretningsgange og processerne for at optimere disse.

Gennemgang af vores processer vil have et særligt fokus for at sikre en høj service for vores kunder, der hvor vi møder vores kunder, samtidig med at reducere omkostningerne. Hver leder fra de fem teams økonomi, udlejning, drift, projekt og forvaltning skal løbende samle 3 – 5 medarbejdere 3 gange årligt til drøftelse af forskellige processer (fx klagesager, budgetkontroller og huslejeopkrævning). 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. 331 over benchmark, svarende til 7,9%. Der vil derfor fortsat være "opmærksomhed" på at bringe bidraget ned. Dette søges opnået ved effektivitetstiltag af flere af vores processer.

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

Måltallet er ikke opnået.

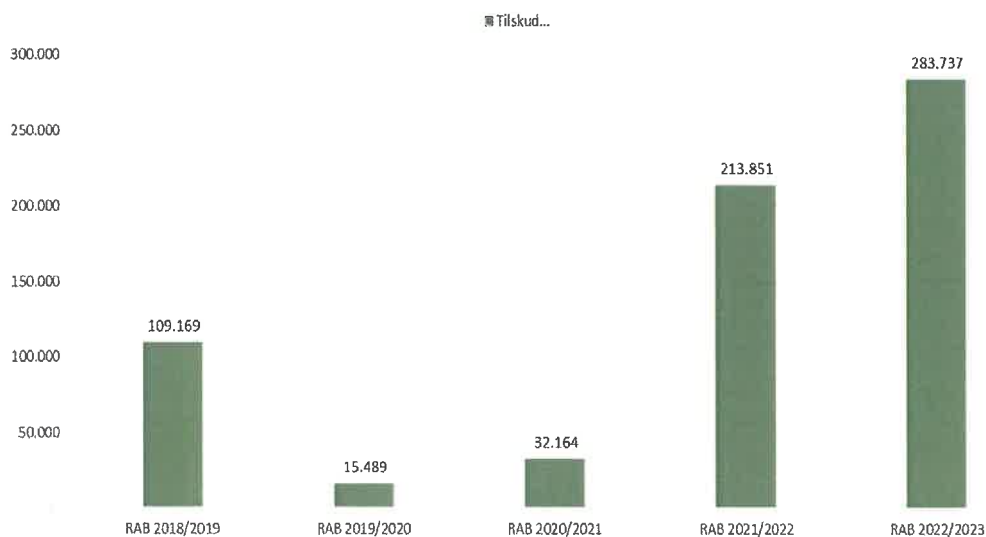
Dispositionsfonden

Afdelingen er forpligtet til at indbetale til dispositionsfonden, indtil dispositionsfonden som minimum udgør kr. 6.602 (2023) pr. lejemålsenhed. Da boligorganisationen har nået grænsen, vil bestyrelsen fortsat arbejde på 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. 68.971. Ved årets afslutning udgjorde den disponible dispositionsfond kr. 2.241.306, svarende til 13.717 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 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. 283.737 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. Der er indregnet kr. 500.000 i prognosen, som udgør boligorganisationens andel til kapitaltilførsel (1/5-ordning) i helhedsplanen.

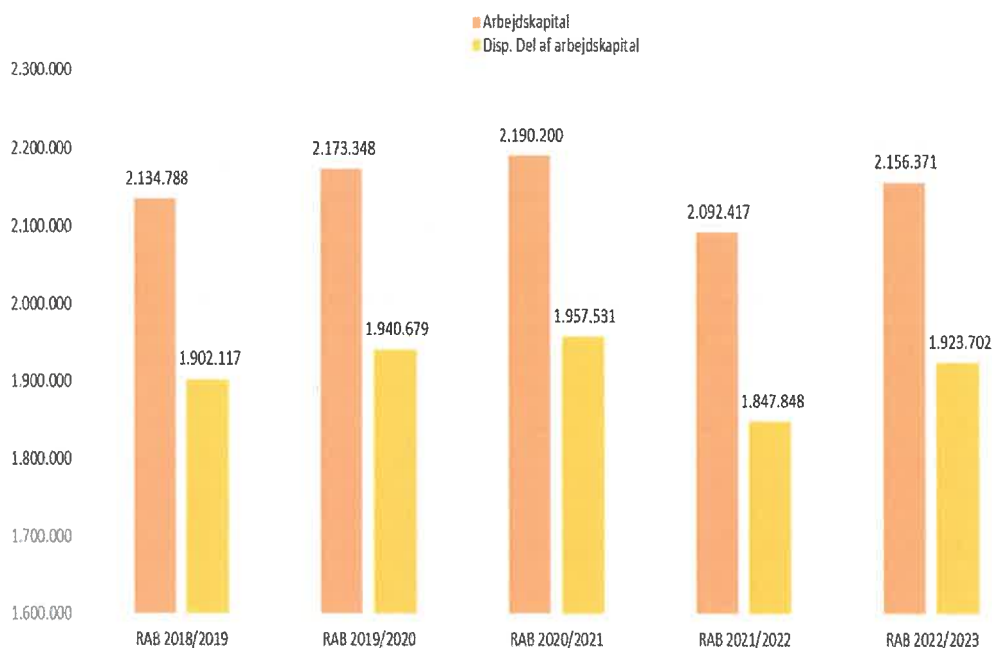
Måltallet er opnået da boligorganisationen på regnskabstidspunktet lever op til drifts bekendtgørelsens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.

Arbejdskapital

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

Den disponible arbejdskapital udgør i regnskabet kr. 1.923.702. 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. 588.919 svarende til kr. 3.613 (2023) 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 arbejds kapitalen.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet har nået 80% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejds kapitalen.
- **Måltal** – Når boligorganisationen på regnskabstidspunktet har nået 100% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejds kapitalen, eller at boligorganisationens eget mål for arbejds kapitalen 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.

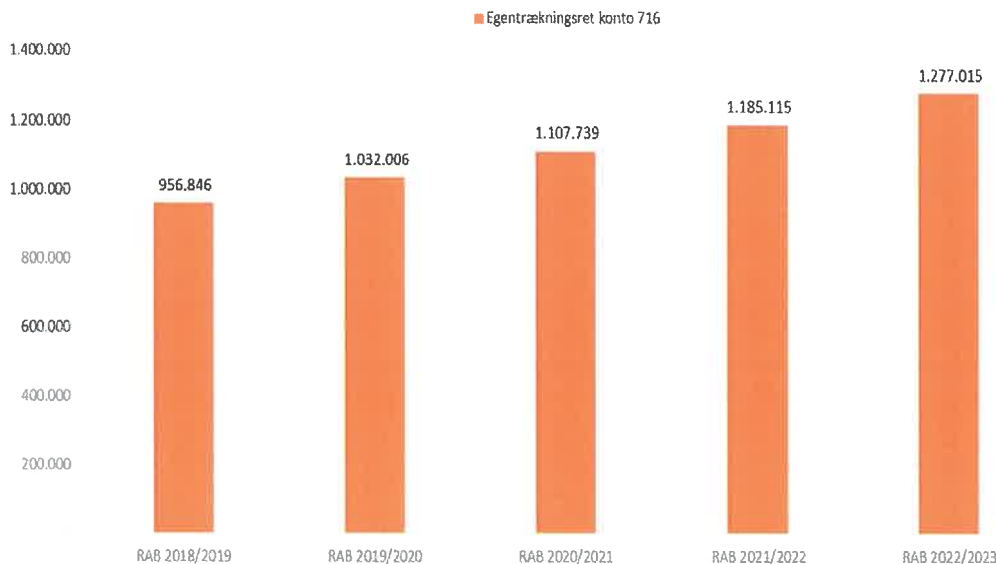
Der henvises til yderligere bemærkninger om boligorganisationens egen kapital under dispositions fonden.

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

Boligorganisationen har i løbet af de seneste 4 regnskabsår ikke forbrugt af egen trækningsret, samtidig er dog på regnskabstidspunktet en opsparing, der overstiger 5 års henlæggelser. Henlæggelserne svarer til kr. 82.916 pr. år. Boligorganisationen har derfor opmærksomhed på

brugen af midlerne. Afdelingen står til at modtage midler fra trækingsretten i forbindelse med renovering af deres klimaskærme og en helhedsplan på kr. 1.020.000.

De 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Der er 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:

| Afdelingerne |
|--|
| 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 boligafdeling set over en 5-årig periode har opnået årsresultater, som udgør mere end +/- 2% i forhold til denne boligafdelingens 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.

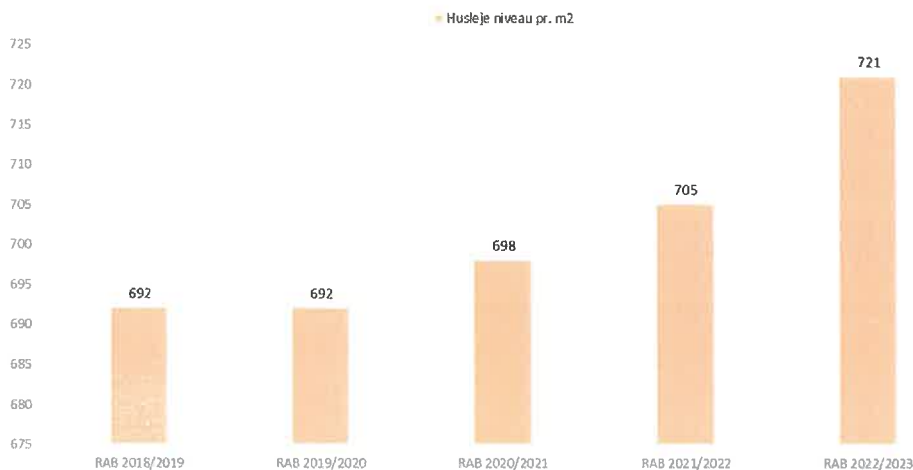
For bestyrelsen er det vigtigt at tilsikre realistiske budgetter som er i balance. Bestyrelsens fokus vil derfor være at sikre dette sker i fremtiden, som det også har været tilfældet i de foregående år.

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

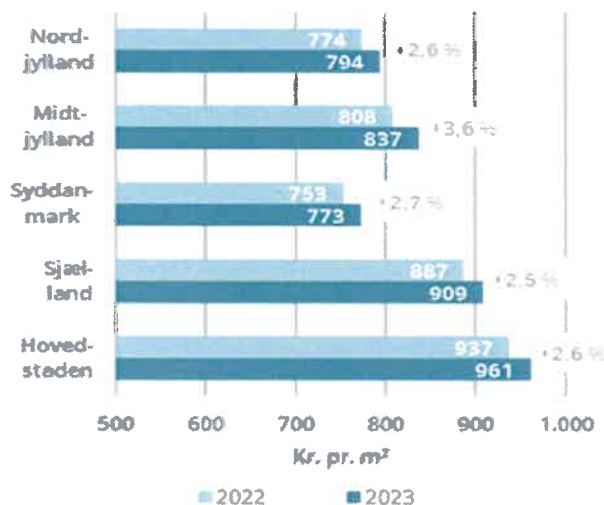
Huslejeniveau

Opmærksomhed og fokus vurderes ud fra følgende kriterier:

- Særlig opmærksomhed - Når boligorganisationens boligafdeling har et huslejeniveau, der ligger kr. 80 pr. m² over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.
- Opmærksomhed - Når boligorganisationens boligafdeling har et huslejeniveau, der ligger kr. 40 – 80 pr. m² over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.
- **Måltal** - Når boligorganisationens boligafdeling har et huslejeniveau, der ligger 0 – 40 pr. m² over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.



Figur 2: Gennemsnitlig årlig husleje i kr. pr. m² for familieboler fordelt på regioner, 2022 og 2023



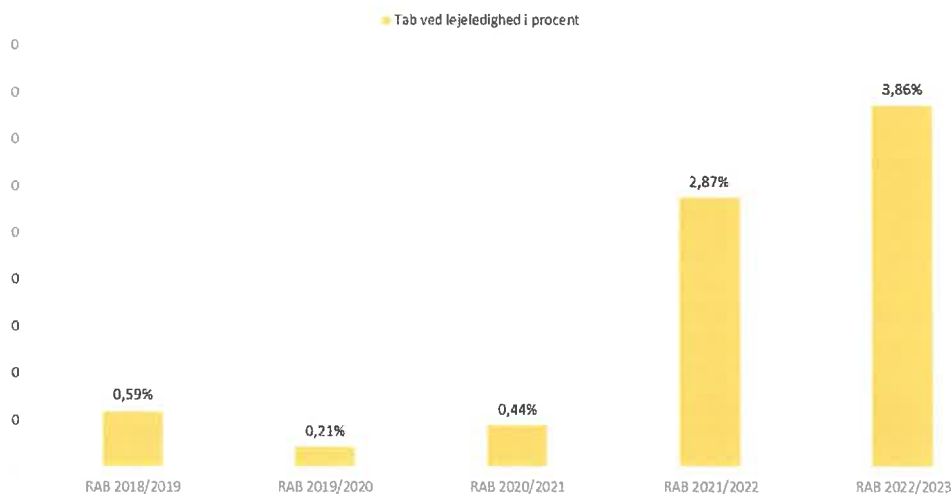
Huslejen er steget mest fra 2022 til 2023 i Region Midtjylland med 3,6 %. I de øvrige regioner er huslejen steget fra 2,5 % i Region Sjælland til 2,7 % i Region Syddanmark.

Boligorganisationens måltal er opfyldt for de seneste regnskabsår. Afdelingens huslejeniveau på 721 kr. pr. m2 ligger under niveauet for Midtjylland, som udgør 837 kr. pr. m2.

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.



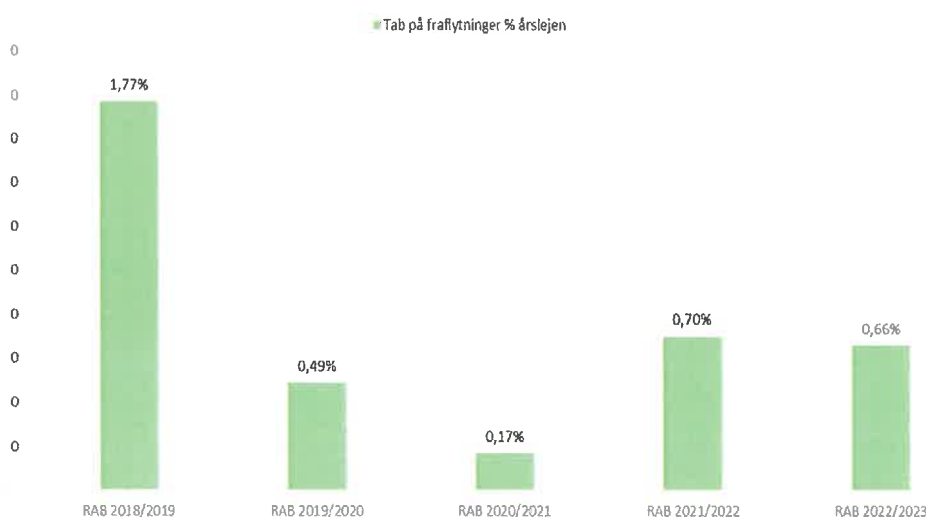
Måltallet er ikke opnået, hvilket gør at bestyrelsen har fokus på situationen omkring lejeledighed. Da afdelingen er i gang med en stor renovering (helhedsplan) over flere år, vil der være tomgang, derfor vil der være stor fokus på fraflytninger, tab og tomgang.

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. 380 (2023).



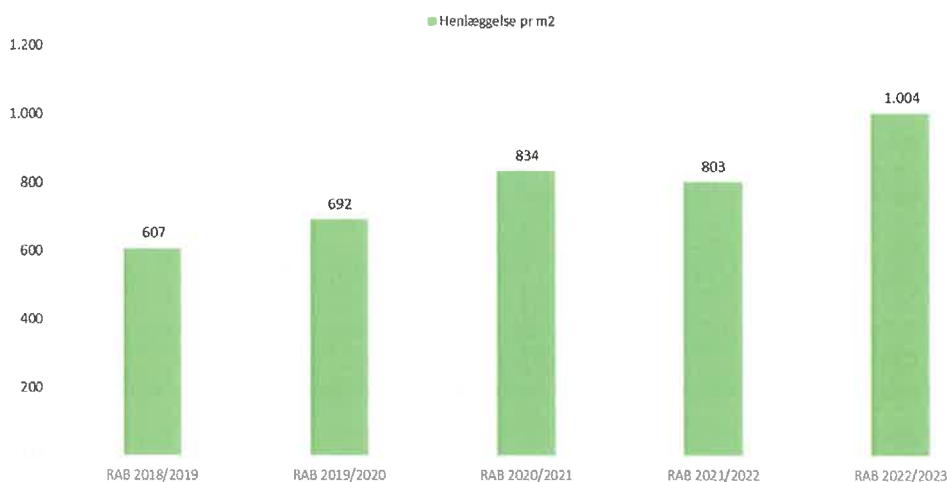
I regnskabsåret er det samlede tab kr.352 pr. lejemålsenhed.

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. 902.449, der reducerer henlæggelserne. Derudover forventes der en renovering af kloak, der koster kr. 2.849.000.

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

Afdelingens samlede driftsudgifter (konto 139)

Over den kommende 4-årige periode har organisationen en målsætning om, at afdelingens 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

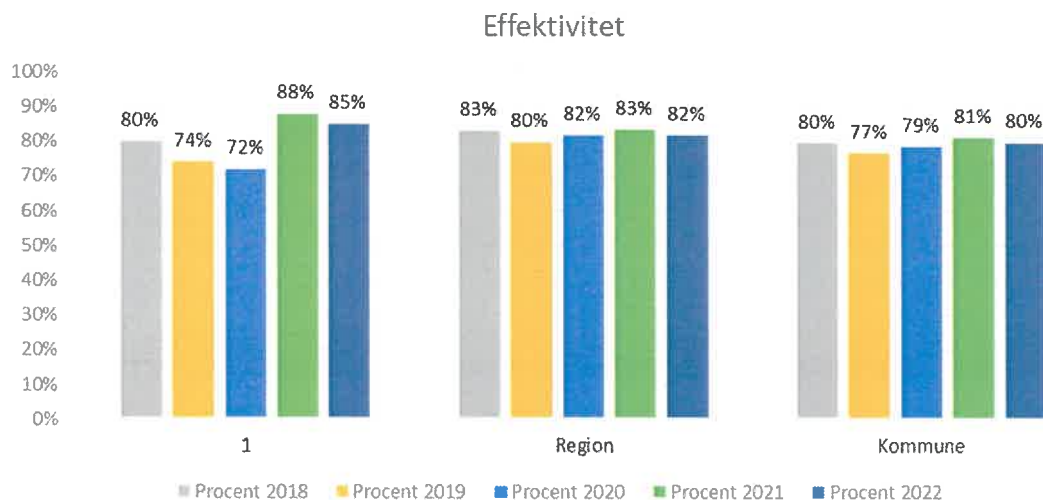
effektiviseringspotentialerne og effektivitet mellem de forskellige boligorganisationer og boligafdelinger.

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 2023 har afdelingen en effektivitets procent på 85%. Det gør at boligorganisationen har "opmærksomhed" på situationen. Det skal bemærkes, at afdelingen har bevæget sig i den forkerte retning, men er dog meget tæt på måltallet.

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

- Løbende ajourføring og gennemgang af Indkøbsaftaler
- Digital kommunikation
- Energoptimering i forbindelse med renoveringen
- Rammeaftaler i forbindelse med istandsættelse af flyttelejligheder
- Inde komfort i lejlighederne
 - Ventilation og radiatorer
- Udbud af forsikringer

RandersBolig Forvaltningsrevision 2023

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.

Som en særskilt forpligtelse skal boligorganisationen etablere god økonomistyring, herunder tilvejebringe relevant ledelsesinformation. Økonomistyringen og egenkontrollen i øvrigt vil i praksis fungere i sammenhæng.

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.

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.

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 påtage denne med eventuelle bemærkninger. Kommunen bliver orienteret om indsatsen. Særligt væsentlige aspekter tages op i styringsdialogen mellem boligorganisationerne og kommunerne.

Forvaltningsrevisionen er gennemført i perioden fra juni til september 2023 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. Kontrollen er foretaget for perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023. Udvælgelsen er endeligt godkendt ved beslutning i RandersBoligs bestyrelse den 27. april 2023.

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

- Kontrol af priser (Bilag 1)
- Forretningsgang for MUS (Bilag 2)
- Budgetkontrol (Bilag 3)
- Forretningsgang – Sikkerhedsbrud på persondataforordningen (Bilag 4)
- Instruks for postbehandling (Bilag 5)

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

Der er udarbejdet en oversigt over forretningsgangene, som skal sikre, at de 9 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".

De definerede væsentlige områder blev senest 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 2022/23 samt regnskabsåret 2023 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, energibesparelser samt henlæggelser.

1. Kontrol af priser

Området er beskrevet i forretningsgang for "kontrol af priser", som er godkendt af ledelsen den 30. juni 2020.

Forretningsgangen skal sikre at alle driftsopgaver udføres til den mest fordelagtige pris. Medarbejdere, der udskriver rekvisitioner (bestiller arbejder) skal anvende forretningsgangen. Ved indhentning af tilbud på arbejder til en værdi på kr. 40.000 og derover, skal der indhentes kontrolpriser.

Service mål

- At driftsudgifterne i alle afdelingerne i boligorganisationerne, administreret af RandersBolig, holdes på et minimum.
- At sikre kontrol priser og arbejdets kvalitet
- At sikre sparsommelighed

Testresultat

Stikprøven har omfattet 50 arbejder hvorpå der er lavet en rekvisition. Ud af 50 stikprøver er 19 af disse vurderet ud fra udbudsmateriale.

Ud af 50 stikprøver blev der rekvireret kontrol tilbud hos mere end 2 leverandører på 46 stikprøver, og ud af disse 46 stikprøver modtog vi 2 kontrol tilbud på 10 af dem. I flere af de stikprøver hvor der kun er modtaget et tilbud, er der en årsagsforklaring, der er godkendt af 2. godkender (inspektøren). I flere af stikprøverne var der fejl i dokumentationskravet, hvorfor de ikke er medtællende. De vurderes dog ud fra et tillidsperspektiv at være godkendt.

På baggrund af ovenstående vurdering, er der konstateret en målopfyldelse på 92%, hvilket er under minimumskravet på 95% målopfyldelse, ligesom dokumentationen i mange tilfælde er konstateret mangelfuld.

Ledelsen anser testresultatet for ikke at være tilfredsstillende. Kontrol af priser er et nøgleområde for boligorganisationerne, og det er af afgørende vigtighed, at det dokumenteres, at der er udført priskontrol med henblik på at sikre, at boligafdelingerne får udført arbejde af den rigtige kvalitet og til den rigtige pris.

Testresultatet er forelagt for inspektørerne i de enkelte boligorganisationer på driftsmøde den 3. oktober 2023. Direktionen har på nævnte møde kraftigt indskærpet, at forretningsgangen skal følges, og at der skal indhentes og dokumenteres kontrolpriser i overensstemmelse med forretningsgangen. Ved samme lejlighed er det besluttet, at forretningsgangen skal vurderes med henblik på at vurdere om den eksisterende proces i tilstrækkelig grad tilgodeser de vedtagne mål om effektiv drift.

Vi har under den foretagne forvaltningsrevision konstateret, at den manglende målopfyldelse i visse situationer skyldes forhold, som ikke er forudset i forretningsgangen. Eksempelvis kan der være sager, hvor den oprindelige rekvisition lyder på under 40.000 kr., men hvor opgavens omfang i forløbet bliver større end først antaget. Der foretages i sådanne tilfælde en professionel vurdering af inspektøren, hvorvidt opgaven skal fortsættes, eller om der skal indhentes alternativt tilbud på færdiggørelse af opgaven. I de fleste tilfælde vurderes det mest hensigtsmæssigt, at opgaven fortsættes og færdiggøres af den igangværende leverandør.

Der er i dagligdagen mange sager, hvor der efter inspektørens skøn indhentes alternative tilbud også på sager under 40.000 kr.

Vi kan således sammenfattende konstatere, at den vedtagne forretningsgang ikke altid følges, idet inspektøren i langt overvejende grad udfører individuelle

vurderinger, end der lægges op til i den vedtagne forretningsgang. Dette kan give mening, men i revisionsmæssig henseende, er det ikke muligt at foretage sådanne skøn, idet vi alene ser på, om den vedtagne forretningsgang overholdes.

Bemærkninger

Med udgangspunkt i det utilfredsstillende resultat vil der i januar 2024 blive foretaget en supplerende kontrol af perioden 1. oktober 2023 til 31. december 2023. Det er et krav fra ledelsen, at vi i denne periode vil konstatere 100% målopfyldelse.

På grund af den mangelfulde opfyldelse af dokumentationskravet, er der udarbejdet et løsningsforslag, der testes i oktober 2023 og forventes at blive implementeret i november 2023.

Samtidig vil ledelsen i samarbejde med driftschefen vurdere den eksisterende forretningsgangs hensigtsmæssighed med henblik på, at den i højere grad afspejler de faktiske forhold.

2. Forretningsgang for MUS

Arbejdsgangen for afvikling af MUS er beskrevet i forretningsgang for medarbejderudviklingssamtale, som er godkendt senest af ledelsen den 3. juli 2023.

Forretningsgangen indeholder følgende bilag:

- MUS Formål, rammer og opfølgning på MUS
- Indkaldelse til MUS
- Medarbejderens forberedelsesskema til MUS
- Chefens forberedelsesskema til MUS
- Skema til referat af MUS
- Opsamling fra MUS
- Planlægning af uddannelse i forbindelse med MUS

MUS-samtalerne prioriteres højt, og det er ledelsens intention, at samtalen skal være en åben og ærlig evaluering og drøftelse af den enkelte medarbejders nuværende performance og potentiale for fremtidig udvikling. Det er af stor vigtighed, at der er en sammenhæng mellem medarbejderens arbejdsindsats, faglighed og ansvarlighed og de mål, som RandersBolig har sat for det

pågældende arbejdsområde. Derfor skal der ske en opfølgning på de aftaler, som laves mellem medarbejder og chef under MUS.

Vi har udvalgt MUS-samtalerne på grundlag af medarbejderoversigten i Timemap. Der er udvalgt mindst en medarbejder fra hvert team til kontrol af, om forretningsgangen følges i alle samtaler, og om der følges op på de aftaler, som er indgået under samtalen. Den samlede stikprøve omfatter derfor 19 medarbejdere.

Oversigten over de gennemgåede MUS er vedlagt som bilag.

Testresultat

Forretningsgangen for MUS fungerer tilfredsstillende.

- Der er afholdt 16 samtaler ud af 19 stikprøver. Der er 2, der ikke ønskede en samtale og 1 var på barsel.
- De udvalgte MUS viser, at varslingen af samtalen er overholdt i 16 ud af 16 tilfælde, hvor medarbejderne er indkaldt. Forberedelseskemaerne er udleveret sammen med indkaldelsen, således at både chef og medarbejder har kunne forberede sig grundigt til samtalen.
- 15 ud 16 samtaler er afholdt i et separat mødelokale, hvor samtals fortrolighed kan sikres.
- Der er afholdt seniorsamtale, hvor det var relevant.
- Referatskema er udarbejdet i alle tilfælde, og en kopi af skemaet er udleveret til medarbejderen. Fremover vil alle referatskemaer blive arkiveret i 2people systemet, hvor både medarbejder og chef har rettigheder til.
- 15 ud af 16 MUS-samtaler er afholdt før 31. december, som var deadline.
- Uddannelsesaftaler er fulgt op og afviklet. I det ene tilfælde var det ønskede kursus ikke udbudt. I det andet tilfælde er det aftalt, at uddannelsen senest gennemføres i 2023.

Testresultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende for de 16 samtaler, der blev gennemført.

Bemærkninger

Det er i forbindelse med revisionen af området blevet kommunikeret til de respektive chefer, at MUS af ledelsen anses som en vigtig del af forholdet mellem virksomhed, chef og medarbejder. Det er derfor obligatorisk, at MUS afholdes, selvom medarbejderen ikke ønsker en MUS.

Fremadrettet vil der være større fokus på uddannelsesaftaler indgået under MUS.

3. Budgetkontrol i boligorganisationerne

Der er udarbejdet en forretningsgang for budgetkontrol i boligorganisationerne, som er godkendt af ledelsen den 20. juni 2023.

Formålet er at følge op på, hvordan de faktiske omkostninger og de faktiske indtægter udvikler sig i forhold til de budgetterede indtægter og forbrug i en given periode. Opfølgningen tydeliggør anvendelsen af midler.

Det primære formål er at skabe overblik over status på økonomien samt identificere risikoen for budgetoverskridelser og give budgetansvarlige overblik over, hvilke midler der er til stede fremadrettet.

Fokus ligger såvel på merforbrug, som mindre forbrug og afvigelser i forventede indtægter.

Budgetkontrollen for boligorganisationen giver også et billede af, om det kostægte bidrag vil afvige fra det budgetterede administrationsbidrag fra afdelingerne.

Team Økonomi har ansvaret for udførelse af budgetkontrol pr. 31/3, 30/6, 30/9 og 31/12 og udføres af økonomichefen. Direktøren skal godkende budgetkontrollen.

Herefter sendes budgetkontrol til forvaltningskonsulenten, som sørger for at denne medsendes materialet til førstkommende møde i organisationsbestyrelsen.

Proceduren for budgetkontrol er som følger:

Bogføring i boligorganisationen skal være ajourført og banken skal være afstemt. Kurstab/kursgevinst på obligations portefølje skal være ajourført.

Der skal med udgangspunkt i udlæste og beregnede værdier vurderes relevant fremskrivning for de enkelte poster og relevante opfølgende handlinger som følge heraf.

Vurderingerne skal være realistiske, og der skal om nødvendigt indhentes yderligere information om den konstaterede udvikling fra forvaltningskonsulent eller direktør, såfremt dette er nødvendigt for korrekt vurdering.

Samtlige tal skal vurderes, og der skal opnås et realistisk bud på om Boligorganisationen kan forvente over/underskud.

Det vurderes også om det budgetterede administrationsbidrag for afdelingerne er realistisk, eller om der skal opkræves/tilbagebetales til afdelingerne ved årsafslutningen.

Efter kontrollen er udført, fremsendes denne til godkendelse ved direktøren. Dette sker senest 3 uger efter skæringsdato.

Når budgetkontrollen er godkendt, fremsendes denne til forvaltningskonsulenten sammen med den udskrevne balance. Dette sker senest 4 uger efter skæringsdato. Der kan gives dispensation for deadline i forbindelse med sommerferien af direktøren. Dog skal budgetkontrol være udarbejdet senest 8 dage inden næste møde i organisationsbestyrelsen.

Revision af budgetkontrol finder ikke sted, vi informerer og fremviser budgetkontrollen hvis dette ønskes ved den årlige revision af årsregnskabet eller ved uanmeldt kasseeftersyn.

Budgetkontrol inden for angivne tidsramme sikrer endvidere organisationsbestyrelsen mulighed for at korrigerende handlinger kan finde sted inden udgangen af regnskabsperioden.

Service mål

- Budgetkontrol foretages hvert kvartal
- Senest 3 uger efter udgangen af kvartalsmåneden, skal der i arkiv foreligge korrekt udført budgetopfølgning.
- Eventuel opfølgning med organisationsbestyrelsen skal tillige have fundet sted senest på dette tidspunkt, da det ellers er uden værdi i forhold til muligheden for korrigerende handlinger.
- At afvigelserne beskrives så præcist, at læser hurtigt kan danne sig et overblik over retning, risiko og har mulighed for at reagere hurtigt.

Testresultaterne fremgår af budgetkontrol arket, der er udarbejdet af økonomiafdelingen.

Testresultat

Egenkontrollen viser, at målet om at kontrollen er udført og fremsendt til godkendelse ved direktøren senest 3 uger efter skæringsdato er overholdt 24 gange ud af 24.

Når budgetkontrollen er godkendt af direktøren, fremsendes denne til forvaltningskonsulenten sammen med den udskrevne balance. Dette skal ske senest 4 uger efter skæringsdato. Egenkontrollen viser at målet om at kontrollen er udført af direktøren senest 4 uger efter skæringsdato er overholdt 24 gange ud af 24.

Deadlines er overholdt 24 gange ud af 24.

Stikprøven viser, at forretningsgangen fungerer særdeles tilfredsstillende.

Bemærkninger

Revisionen af området har ikke givet anledning til ændringer omkring forretningsgangen.

Økonomichefen og direktøren er løbende dialog om at udvikle styringsværktøjet "budgetkontrol boligorganisationen". Målet er rettidighed og optimalt beslutningsgrundlag til beslutningstager.

4. Sikkerhedsbrud på persondataforordningen

Der er udarbejdet en forretningsgang for sikkerhedsbrud på persondataforordningen, som er godkendt af ledelsen den 11. november 2020.

Formålet skal sikre, at RandersBolig som databehandler opretter og implementerer procedurer for håndtering af brud på persondatasikkerheden, jf. Persondataforordningen art. 4 (12) og art. 33. stk. 2.b.

Alle sikkerhedsbrud eller mistanke om brud skal indberettes til den interne persondatagrube på it@randersbolig.dk, og desuden skal mindst to personer i gruppen kontaktes telefonisk. Gruppen overtager derefter koordineringen af det videre forløb.

RandersBolig skal uden unødigt forsinkelse, efter at være blevet opmærksom herpå, skriftligt underrette den Dataansvarlige (selskab eller selskaberne) om et brud på persondatasikkerheden, herunder oplysning om, hvem der har behandlet deres oplysninger og hvornår, med henblik på, at den Dataansvarlige (selskab eller selskaberne) har mulighed for at foretage politimæssig efterforskning af disse.

RandersBolig skal i tilfælde af et brud på persondatasikkerheden, uden unødigt ophold, dog senest 72 timer efter at vi er blevet opmærksom på bruddet på persondatasikkerheden, skriftligt underrette Datatilsynet og den Dataansvarlige herom og som minimum oplyse følgende:

1. En beskrivelse af karakteren af bruddet på persondatasikkerheden, herunder – hvis det er muligt - kategorierne og det omtrentlige antal berørte registrerede personer samt kategorierne og det omtrentlige antal berørte registreringer af personoplysninger.
2. En beskrivelse af de sandsynlige konsekvenser af bruddet på persondatasikkerheden.
3. En beskrivelse af de foranstaltninger, som RandersBolig har truffet eller foreslår truffet for at håndtere bruddet på persondatasikkerheden, herunder foranstaltninger for at begrænse dets mulige skadevirkninger.
4. Navn og kontaktoplysninger på databeskyttelsesrådgiveren, hvis en sådan er udpeget af Databehandleren, eller et andet kontaktpunkt, hvor yderligere oplysninger kan indhentes.
5. Når og for så vidt som det ikke er muligt at give oplysningerne samlet, kan oplysningerne meddeles trinvist uden unødigt yderligere forsinkelse.

Service mål

At alle brud bliver indberettet og behandlet i henhold til lovgivningen på området.

Testresultat:

Der er ikke konstateret nogen brud på persondataforordningen i den udvalgte periode 1. oktober 2022 til 31. marts 2023.

Bemærkninger

Kontrollen af området har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen. Det er dog vurderet, at der skal informeres mere ud til personalet om, at det er samtlige brud, små som store, der skal indberettes.

5. Instruks for postbehandling

Der er udarbejdet en forretningsgang - for postbehandling, som er godkendt af ledelsen den 15. december 2020.

Formålet er at sikre at alt ind- som udgående post sker til tiden og foregår uden problemer.

Opgaven starter ved at indgående post afhentes i vores postboks og i vores postkasse samt afsluttes med at udgående post frankeres og sendes.

Posten afhentes af en betroet medarbejder og åbnes, scannes og fremsendes til medarbejderne i de enkelte teams.

Udgående post frankeres og sendes. Arbejdet udføres af intern service i RandersBolig.

Service mål

- Afhentning af post sker hver dag inden kl. 8 og er omdelt inden kl. 11.
- Sortering og datering af post sker effektiv og præcist (til rette vedkommende 1. gang)
- Al post scannes og omdeles samme dag som modtaget
- Al post skal være klar senest kl. 12

Testresultat

Testen blev foretaget ved et interview med den betroede medarbejder og forvaltningschefen.

Alt post afhentes senest kl. 8 hver dag af enten den betroede medarbejder eller en "vikar". "Vikar" fremgår af vagtskemaet i Boligbutikken.

90% af posten scannes samme dag til fælles postkasse til videre fordeling. De resterende 10% bliver fordelt i dueslag samme dag til rådgiverne. Post til de øvrige teams fordeles fysisk til de enkelte medarbejdere samme dag. Post til Team-økonomi afleveres til "kreditor" medarbejderne, der selv scanner posten.

Alt post bliver stemplet dagsdato.

Bemærkninger

Kontrollen af området har givet anledning til ændring af forretningsgangen. Forretningsgangen skal gøres mere tidssvarende i forhold til at post leveres digitalt. Mange dokumenter fra offentlige myndigheder, banker og kreditforeninger underskrives, af de tegningsberettigede, ligeledes digital med Penneo.

På grund af den større digitale sikkerhed i postgangen vurderes området og kontrollen af denne som værende tilfredsstillende.

Konklusioner

Testresultatet for kontrol af priser anses af ledelsen som værende utilfredsstillende med store forbedringsmuligheder på området omkring at dokumentere kontrol af indhentede tilbud.

Kontrollen af området har givet anledning til revurdering af forretningsgangen samt anledning til indskærpelse om at efterleve forretningsgangen.

Der er i oktober 2023 igangsat en test af et løsningsforslag, der skal løse dokumentationskravet. Der vil blive foretaget ekstra kontrol af perioden 1. oktober – 31. december 2023.

Testresultatet af MUS anses af ledelsen som tilfredsstillende for de 16 samtaler, der blev gennemført. Uddannelsesønsker vil have fokus i 2023.

Revisionen af området budgetkontrol har ikke givet anledning til ændringer omkring forretningsgangen. Forretningsgangen bliver efterlevet flot og til fuld tilfredsstillelse for ledelsen. Økonomichefen og direktøren er løbende dialog om at udvikle styringsværktøjet "budgetkontrol boligorganisationen". Målet er rettidighed og optimalt beslutningsgrundlag til beslutningstager.

Kontrollen af området sikkerhedsbrud på persondataordningen har ikke givet anledning til ændring af forretningsgangen. Det er dog vurderet, at der skal informeres mere ud til personalet om, at det er samtlige brud, små som store, der skal indberettes.

Kontrollen af området postbehandling har givet anledning til ændring af forretningsgangen. Forretningsgangen skal gøres mere tidssvarende i forhold til at post leveres digitalt. Mange dokumenter fra offentlige myndigheder, banker og kreditforeninger underskrives, af de tegningsberettiget, ligeledes digital med Penneo.

På grund af den større digitale sikkerhed i postgangen vurderes området og kontrollen af denne som værende tilfredsstillende.

I 2023 blev 40 forretningsgange ajourført og godkendt.

NOTAT

Udarbejdet den 19. oktober 2023 af Kenneth T. Hansen og Mogens T. Clingman.

Tiltrådt af bestyrelsen for RandersBolig den 14. november 2023.

Regnskab for 01-10-2022 til 30-09-2023



| BOLIGSELSKAB | | ADMINISTRATOR | | TILSYNSFØRENDE KOMMUNE | |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------|-----|
| LBF-Boligorganisationsnr. | 723 | Boligorganisations nr.: | 8039 | Kommunenr. | 730 |
| Randers Arbejderes Byggeförening 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 ²) | à lejemåls-enhed | Antal lejemåls-enheder |
|-------------------------------|------------|---------------|--|-----------------------------------|------------------------|
| Familieboliger | | 138 | 10.201 | 1 | 138,0 |
| Boligoplysninger i alt | | 138 | 10.201 | | 138,0 |
| Andre lejemål | | | | | |
| - Erhvervslejemål | | 2 | 178 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 3,0 |
| - Institutioner | | 0 | 0 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 0,0 |
| - Garaer/carporte | | 112,0 | 0,0 | 1/5 | 22,4 |
| Afdelinger i alt | | 252 | 10.379 | | 163,4 |

| Renteberegning, satser og lignende | | |
|------------------------------------|-------------|--|
| Renteberegning : | Dag til Dag | |
| Rentesagser (gennemsnit) : | | Fastsat maksimum for arbejdskapitalen 2022/2023 3.369 kr. pr. lejemålsenhed |
| - Udlån | 1,00% | |
| - Afdelinger i forvaltning | | |
| 1. henlagte midler | 1,551% | |
| 2. driftmidler | 1,551% | Fastsat maksimum for dispositionsfonden 2022/2023 6.205 kr. pr. lejemålsenhed |
| Dispositionsfond | 1,60% | |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 i 1.000 kr. ej revideret | Budget 2023/2024 i 1.000 kr. ej revideret | Regnskab 2021/2022 i 1.000 kr. |
|---------------------------|------|---|----------------------------|--|--|--------------------------------------|
| RESULTATOPGØRELSE | | | | | | |
| UDGIFTER | | | | | | |
| Ordinære udgifter | | | | | | |
| 501 | | Bestyrelsesvederlag m.v. 1. Afdelinger i drift | 12.865 | 13 | 13 | 13 |
| 502 | * | Mødeudgifter, kontingenter m.v. | 18.742 | 38 | 38 | 26 |
| 511 | * | Personaleudgifter | 102.135 | 103 | 111 | 111 |
| 512 | * | Forretningsførelse | 514.551 | 548 | 543 | 548 |
| 513 | * | Kontorholdsudgifter | 40.150 | 64 | 52 | 43 |
| 514 | * | Kontorlokaleudgifter | 1.556 | 4 | 4 | 1 |
| 515 | * | Afskrivninger, driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 521 | | Revision | 46.000 | 40 | 41 | 40 |
| 530 | | Bruttoadministrationsudgifter | 735.999 | 810 | 802 | 783 |
| 532 | * | Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.) | 341.845 | 157 | 473 | 1.248 |
| 533 | * | Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden | 1.143.377 | 1.049 | 1.150 | 1.134 |
| 540 | | Samlede ordinære udgifter | 2.221.221 | 2.016 | 2.425 | 3.165 |
| 541 | * | Ekstraordinære udgifter | 287.987 | 550 | 35 | 214 |
| 550 | | Udgifter ialt | 2.509.208 | 2.566 | 2.460 | 3.379 |
| 560 | | 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen Udgifter og evt. overskud ialt | 63.954 2.573.163 | 0 2.566 | 0 2.460 | 0 3.379 |
| INDTÆGTER | | | | | | |
| Ordinære indtægter | | | | | | |
| 601 | | Administrationsbidrag: | | | | |
| 601.1 | * | Egne afdelinger i drift | 760.275 | 810 | 802 | 817 |
| 601.2 | * | Anden støttet boligbyggeri | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602 | * | Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 603 | | Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinst) | | | | |
| | * | Renteindtægter | 385.302 | 157 | 473 | 1.104 |
| 604 | | Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden | 1.143.377 | 1.049 | 1.150 | 1.134 |
| 607 | | Diverse | 471 | 0 | 0 | 0 |
| 610 | | Samlede ordinære indtægter | 2.289.425 | 2.016 | 2.425 | 3.055 |
| 611 | * | Ekstraordinære indtægter | 283.737 | 550 | 35 | 214 |
| | | Indtægter ialt | 2.573.163 | 2.566 | 2.460 | 3.269 |
| 621 | | Årets underskud overført til konto 805 | 0 | 0 | 0 | 110 |
| 630 | | Indtægter og evt. underskud ialt | 2.573.163 | 2.566 | 2.460 | 3.379 |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|-------|------|--|-----------------------|-----------------------|
| | | | | <i>i 1.000 kr.</i> |
| | | | BALANCE | |
| | | | AKTIVER | |
| | | Anlægsaktiver | | |
| | | Materielle anlægsaktiver | | |
| 715 | * | Kapitalindskud, sideaktiviteter (kt. 805) | 232.669 | 233 |
| 716 | * | Indskud i Landsbyggefonden | 1.277.015 | 1.185 |
| 720 | | Anlægsaktiver ialt | 1.509.684 | 1.418 |
| | | Omsætningsaktiver | | |
| | | Tilgodehavender | | |
| 723 | | Godkendt administrationsorganisation Randers Bolig | 448 | 0 |
| 725 | | Debitorer | 972 | 0 |
| 730 | | Tilgodehavende renter m.v. | 105.688 | 50 |
| 731 | | Værdipapirer | 11.709.833 | 9.400 |
| 732 | | Likvide beholdninger | | |
| | | 2. Bankbeholdning | 5.506.388 | 6.467 |
| 740 | | Omsætningsaktiver ialt | 17.323.329 | 15.916 |
| 750 | | Aktiver ialt | 18.833.013 | 17.334 |
| | | | PASSIVER | |
| | | Egenkapital | | |
| 803 | * | Dispositionsfond | 3.518.321 | 3.357 |
| 805 | * | Arbejdskapital | 2.156.371 | 2.092 |
| 810 | | Egenkapital ialt | 5.674.693 | 5.450 |
| | | Kortfristet gæld | | |
| 821.1 | * | Afdelinger i drift | 12.863.020 | 11.595 |
| 823 | | Godkendt administrationsorganisation | 0 | 1 |
| 825 | | Leverandører | 1.194 | 1 |
| 826 | * | Skyldige omkostninger | 249.379 | 241 |
| 829 | | Feriepengeforpligtigelser | 4.518 | 5 |
| 830 | * | Anden kortfristet gæld | 40.209 | 42 |
| 840 | | Kortfristet gæld ialt | 13.158.321 | 11.884 |
| 850 | | Passiver ialt | 18.833.013 | 17.334 |
| | | Bemærkninger | | |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

| Note | | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|-------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| | NOTER REGNSKAB | | |
| 502 Mødeudgifter, kontingenter m.v. | | | <i>kr. 1.000</i> |
| | Mødeudgifter, gaver | 7.474 | 8 |
| | Repræsentantskabsmøder | 3.494 | 1 |
| | Kursusudgifter, telefon og internet | 7.774 | 17 |
| | | <u>18.742</u> | <u>26</u> |
| 511 Personaleudgifter | | | |
| | Lønninger administrativt personale | 85.019 | 80 |
| | Pension administrativt personale | 11.712 | 15 |
| | Andre ydelser til social sikring | 0 | 1 |
| | Personaleudgifter | 3.483 | 5 |
| | Driftsudgifter, biler | 1.921 | 2 |
| | Regnskabsmæssig assistance | 0 | 9 |
| | | <u>102.135</u> | <u>111</u> |
| 512 Forretningsførelse | | | |
| | Administrationsbidrag til RandersBolig | 514.551 | 548 |
| | | <u>514.551</u> | <u>548</u> |
| 513 Kontorholdsudgifter | | | |
| | Kontorudgifter | 2.999 | 3 |
| | Markedsføring | 641 | 1 |
| | Gebyrer | 18.773 | 18 |
| | Annoncer | 1.949 | 2 |
| | IT-udgifter | 3.956 | 3 |
| | Forsikring | 0 | 1 |
| | Telefon | 283 | 0 |
| | Internet | 11.550 | 15 |
| | | <u>40.150</u> | <u>43</u> |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 514 Kontorlokaleudgifter | | |
| Vand og varme | 1.556 | 1 |
| | 1.556 | 1 |
| 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) | 335.061 | 335 |
| .5 Indbetalinger til Landsbyggefonden (803.24) | 670.122 | 670 |
| .8 Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (803.11) | 138.194 | 129 |
| | 1.143.377 | 1.134 |
| 541 Ekstraordinære udgifter : | | |
| Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning | | |
| Tab ved lejeledighed | 283.737 | 214 |
| | 283.737 | 214 |
| Diverse udgifter: | | |
| For lidt afsat revision tidligere år | 4.250 | 0 |
| | 4.250 | 0 |
| | 287.987 | 214 |
| 601 Administrationsbidrag egne afdelinger i drift | | |
| Bruttoadministrationsudgifter (530) | 735.999 | 783 |
| Nettoadministrationsomkostninger | 735.999 | 783 |
| Nettoadministrationsomkostninger pr. lejemålsenhed i hele kr. | 4.504 | 4.793 |
| 512 Forretningsføreromkostninger | | |
| Administrationsbidrag til RandersBolig | 514.551 | 548 |
| Administrationsbidrag til RandersBolig pr. lejemålsenhed | 3.149 | 3.355 |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

| Note | | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|---------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 603 Renteindtægter | | | |
| .1 | Afdelinger | 0 | 998 |
| .3 | Obligationsbeholdning inkl. kursgevinst | 376.318 | 106 |
| .7 | Egen trækingsret | 8.984 | 0 |
| | | <u>385.302</u> | <u>1.104</u> |
| 532 Renteudgifter | | | |
| .1 | Dispositionsfonden | 17.648 | 0 |
| .2 | Afdelinger | 283.521 | 75 |
| .3 | Bankgæld | 26.757 | 19 |
| .5 | Kurstab, obligationer m.v. | 0 | 1.150 |
| .6 | Kurtage m.v. obligationsbeholdning | 4.935 | 3 |
| .7 | Egen trækingsret | 8.984 | 0 |
| | | <u>341.845</u> | <u>1.248</u> |
| | Nettorenteindtægt (-udgift) | <u>43.457</u> | <u>-144</u> |
| | Nettorenteindtægt (-udgift) pr. lejemålsenhed i hele kr. | <u>266</u> | <u>-881</u> |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

| Note | | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|
| 715 | Kapitalindskud, sideaktiviteter | | |
| | Kapitalindskud i Sideaktiviteter | 232.669 | 233 |
| | | <u>232.669</u> | <u>233</u> |
| 716 | Indskud i Landsbyggefonden | | |
| | Bundne A-G indskud | 231.376 | 231 |
| | Primo saldo | 953.739 | 876 |
| | Årets tilgang | 82.916 | 77 |
| | Tilskrevne renter | 8.984 | 0 |
| | Indestående trækingsretskonto | 1.045.639 | 954 |
| | | <u>1.277.015</u> | <u>1.185</u> |
| 803 | Dispositionsfond : | | |
| .1 | Saldo primo | 3.357.449 | 3.159 |
| | Tilgang : | | 0 |
| .3 | Rentetilskrivning | 17.648 | 0 |
| .4 | Ydelser fra afdelingers udamortiserede lån | 1.005.183 | 1.005 |
| .11 | Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne | 138.194 | 129 |
| .12 | Renter af egen trækingsret fra LBF | 8.984 | 0 |
| | Afgang : | | |
| .22 | Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning jf. specifikation | -283.737 | -214 |
| .24 | Indbetalinger fra Landsbyggefonden | -725.400 | -722 |
| .26 | Tilskud fra LBF til afdelingerne (Egen trækning) | 0 | 0 |
| .50 | Saldo ultimo : | <u>3.518.321</u> | <u>3.357</u> |
| | Saldo ultimo opdelt : | | |
| | Bunden del : | | |
| .35 | Indskud i Landsbyggefonden (716) | 1.277.015 | 1.185 |
| .40 | Bunden del : | <u>1.277.015</u> | <u>1.185</u> |
| | Disponibel del : | <u>2.241.306</u> | <u>2.172</u> |
| .50 | Saldo ultimo : | <u>3.518.321</u> | <u>3.357</u> |
| | Disponibel saldo pr. lejemålsenhed i hele kr. | <u>13.717</u> | <u>13.295</u> |

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 805 Arbejdskapital : | | |
| .1 Saldo primo | 2.092.417 | 2.202 |
| Tilgang : | | |
| .2 Overført fra resultatopgørelse | 63.954 | 0 |
| Afgang : | | |
| .4 Årets underskud | 0 | -110 |
| .50 Saldo ultimo : | <u>2.156.371</u> | <u>2.092</u> |
| Saldo ultimo opdelt : | | |
| Bunden del : | | |
| Kapitalindskud i Sideaktiviteter | 232.669 | 233 |
| Bunden del : | <u>232.669</u> | <u>233</u> |
| Disponibel del : | <u>1.923.702</u> | <u>1.860</u> |
| Saldo ultimo : | <u>2.156.371</u> | <u>2.092</u> |
| Disponibel saldo pr. lejemålsenhed i hele kr. | <u>11.773</u> | <u>11.382</u> |
| 821.1 Gæld til afdelinger i drift: | | |
| Mellemregning i afdeling 1 | 12.863.020 | 11.595 |
| | <u>12.863.020</u> | <u>11.595</u> |
| 826 Omkostninger | | |
| DA barsel | 600 | 1 |
| Afsat revision | 40.000 | 40 |
| Skyldige indbetalinger til Landsbyggefonden | 202.779 | 200 |
| | <u>243.379</u> | <u>241</u> |
| 830 Anden kortfristet gæld | | |
| A-Skat | 23.439 | 22 |
| Skyldig pension, ATP m.m. | 16.770 | 21 |
| | <u>40.209</u> | <u>42</u> |

SELSKAB 14 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

SUPPLERENDE OPLYSNINGER

Under sideaktivitets-afdelingerne rubriceres følgende aktiviteter (henvisningen er til bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.)

| | Omsætning | Driftsresultat | Egenkapital |
|---|-----------|----------------|---|
| | | (+ overskud) | |
| | | (- underskud) | |
| Afdeling for eksternt ejendomsadministration o. lign. | | | |
| 1. | | | |
| | | | Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§ 5), som en afdeling ikke har skøde på. |
| 2. | | | Administration af drift af kommunale beboelsesejendomme (§ 11). |
| 3. | | | Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§ 12). |
| 4. | | | Administration af opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§ 13). |
| 5. | | | Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§ 14). |
| 6. | | | Administration af drift af visse private kollegier (§ 15). |
| 7. | | | Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§ 16). |
| 8. | | | Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2). |
| Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger | | | |
| 9. | | | Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3). |
| Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed | | | |
| 10. | | | Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§ 19). |
| Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder | | | |
| 11. | | | Etablering af indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4). |
| 11.1 | | | Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital |
| 12. | | | Indskud i visse kollektive anlæg o. lign. (§ 9, stk. 2). |
| 13. | | | Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af privat udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10). |
| 13.1 | | | Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital |
| 14. | | | Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o. lign., der ejes af andre (§ 17). |
| 14.1 | | | Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital |

| | Omsætning | Driftsresultat (+ overskud) (- underskud) | Egenkapital |
|--|-----------|---|-------------|
| 15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendt Byfornyelsesselskaber 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 7/12 2023

RandersBolig

Kenneth Taylor Hansen
Direktør

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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 Byggeförening af 1874

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 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 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.

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

Afd. 14-00 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

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 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 7/12 2023

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

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Randers, den 7/12 2023

Mogens Vive

Lars Klok

Karsten Nedergaard Jensen

Lone Jensen

Malene Dyrborg

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 opsamlende 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 afdelingers tab som følge af lejeledighed**
Dispositionsfonden har i året dækket tab i afdelingen på 283.737 kr. Heraf udgør el i forbindelse med tomgang 15.687 kr.
Afdelingen har en helhedsplan, hvilket har givet større tab ved lejeledighed end tidligere. Helhedsplan er endnu ikke afsluttet.

Administrators påtegning

Randers, den 7/12 2023

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 2022 - 30. september 2023 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 2022 - 30. september 2023, 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 besvarelsen 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 anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 besvarelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved besvarelsen 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 2022 - 30. september 2023 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Randers, den 7/12 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Regnskab for 01-10-2022 til 30-09-2023



| Lejemål | Antal rum | Antal lejemål | Bruttoetageareal i alt (m ²) | à lejemåls-enhed | Antal lejemåls-enheder |
|----------------------------------|-----------|---------------|--|-----------------------------------|------------------------|
| Familieboliger | | 138 | 10.201 | 1 | 138,0 |
| Boligoplysninger i alt | | 138 | 10.201 | | 138,0 |
| Andre lejemål | | | | | |
| - Erhvervslejemål | | 2 | 178 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 3,0 |
| - Institutioner | | 0 | 0 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 0,0 |
| - Garager/carporte | | 112,0 | 0,0 | 1/5 | 22,4 |
| Lejemålsoplysninger i alt | | 252 | 10.379 | | 163,4 |

BOLIGSELSKAB
 LBF-Boligorganisationsnr. 723
Randers Arbejderes Byggeforening af 1874
 Marsvej 1
 Postboks 916
 8960 Randers SØ
 Tlf.: 7026 0076
 E-mail: post@randersbolig.dk
 Hjemmeside: www.randersbolig.dk
 CVR-nr.: 1899 7819

ADMINISTRATOR
 Boligorganisations nr.: 8039
RandersBolig
 Marsvej 1
 8960 Randers SØ
 Tlf.: 7026 0076
 E-mail: post@randersbolig.dk
 Hjemmeside: www.randersbolig.dk
 CVR-nr.: 3212 7282

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
 Kommunernr. 730
Randers Kommune
 Laksetorvet 1
 8900 Randers C
 Tlf.: 8915 1515
 E-mail: randers.kommune@randers.dk

Afd. 14-85 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Budget 2023/2024 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|--------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------|--|--|---|
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Udgifter | | | | | | |
| 1170 | | Udgifter og evt. overskud i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Indtægter | | | | | | |
| 1270 | | Indtægter og evt. underskud i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |

Afd. 14-85 Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|-------|------|--|-----------------------|-----------------------|
| | | Aktiver | | <i>i 1.000 kr.</i> |
| | | Finansielle anlægsaktiver | | |
| 1311 | | Værdipapirer - sideaktivitet | 0 | 0 |
| 1313 | | Kapitalindskud Sideaktivitetsafdeling | 232.669 | 232.669 |
| 1320 | | Finansielle anlægsaktiver i alt | 232.669 | 232.669 |
| 1380 | | Aktiver i alt | 232.669 | 232.669 |
| | | Passiver | | |
| | | Egenkapital | | |
| 1401 | | Driftskapital sideaktivitetsafdeling | 232.669 | 232.669 |
| 1410 | | Egenkapital i alt | 232.669 | 232.669 |
| 1450 | | Passiver i alt | 232.669 | 232.669 |

Afd. 14-85 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

| Note | | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|----------|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 | Kapitalindskud, sideaktiviteter | | |
| | RandersBolig | 232.669 | 233 |
| | | <u>232.669</u> | <u>233</u> |
| 3 | Driftskapital | | |
| | Saldo primo | 232.669 | 233 |
| | | <u>232.669</u> | <u>233</u> |

SIDEAKTIVITET 14 Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

SUPPLERENDE OPLYSNINGER

Supplerende oplysninger:

Ingen.

Pantsættelser og forpligtelser i øvrigt:

Ingen.

Administrators påtegning

Randers, den 7/12 2023

RandersBolig

Kenneth Taylor Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og den 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, afdeling Sideaktivitet, for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 afdelingen 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

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 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 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. 14-85 Sideaktivitet

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 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 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

Afd. 14-85 Sideaktivitet

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 afdelingen, 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 7/12 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Afd. 14-85 Sideaktivitet

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Organisationsbestyrelsens underskrifter:

Randers, den 7/12 2023

Mogens Vive

Lars Klok

Karsten Nedergaard Jensen

Lone Jensen

Malene Dyrborg

Afd. 14-01 Afdeling 1
Regnskab for 01-10-2022 til 30-09-2023



| | | | | | |
|---|--|---|---|--|---|
| BOLIGSELSKAB | | AFDELING | | TILSYNSFØRENDE KOMMUNE | |
| LBF-Boligorganisationsnr. 723 | | LBF-afdelingsnr. 0001 | | Kommunenr. 730 | |
| Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 | | Afdeling 1 | | Randers Kommune | |
| Marsvej 1 | | Sjællandsgade 21-23, Jyllandsgade 1 og 3A-C, | | Laksetorvet 1 | |
| Postboks 916 | | 8900 Randers C | | 8900 Randers C | |
| 8960 Randers SØ | | | | Tlf.: 8915 1515 | |
| Tlf.: 7026 0076 | | | | E-mail: randers.kommune@randers.dk | |
| E-mail: post@randersbolig.dk | | | | | |
| Hjemmeside: www.randersbolig.dk | | | | | |
| CVR-nr.: 1899 7819 | | | | | |
| BBR-ejendomsnr. | | 730 9699, 730 9698, 730 9697, 730 19706, 730 17271, 730 13049 | | | |
| Matrikeltekst | | | | | |
| 421 eæ, Randers Markjorder, 421 au, Randers Markjorder, 421 di, Randers Markjorder, 421 k, Randers Markjorder, 421 dØ, Randers Markjorder, 421 ev, Randers Markjorder | | | | | |
| Lejemål | Antal rum | Antal lejemål | Bruttoetageareal i alt (m²) | à lejemåls-enhed | Antal lejemåls-enheder |
| Familieboliger | | 138 | 10.201 | 1 | 138,0 |
| | 1 | 9 | 390 | 1 | 9,0 |
| | 2 | 59 | 3.366 | 1 | 59,0 |
| | 3 | 55 | 4.768 | 1 | 55,0 |
| | 4 | 15 | 1.677 | 1 | 15,0 |
| Boligoplysninger i alt | | 138 | 10.201 | | 138,0 |
| Andre lejemål | | | | | |
| - Erhvervslejemål | | 2 | 178 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 3,0 |
| - Institutioner | | 0 | 0 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 0,0 |
| - Garager/carporte | | 112,0 | 0,0 | 1/5 | 22,4 |
| Lejemålsoplysninger i alt | | 252 | 10.379 | | 163,4 |
| Beboerfaciliteter: | | Forbrugsmåling: | | | |
| Beboerhus | Nej | Vandmåling, individuel | Nej | Vandmåling, kollektiv | Ja |
| Særskilte selskabs-/mødelokaler | Ja | Varmemåling, individuel | Ja | Varmemåling, kollektiv | Nej |
| | | El-måling, individuel | Ja | El-måling, kollektiv | Nej |
| Opvarmning: | | Tekniske installationer: | | | |
| Fjernvarme | Ja | Tostrengt vandsys. (rent/grønt) | Nej | Vaskeinstallation, fælles | Ja |
| Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie | Nej | Regnvand, nedslivningsanlæg | Nej | Vaskemaskine i de enkelte boliger | Nej |
| Centralvarme, eget anlæg Naturgas | Nej | Regnvand, genanvendelse | Nej | Kildesortering af affald inde i boligen | Nej |
| Ovne | Nej | Spildevand, rodzoneanlæg | Nej | Kildesort. af affald uden for boligen | Ja |
| Elpaneler | Nej | Spildevand, bioværk | Nej | | |
| Solvarmeanlæg | Nej | | | | |
| Varmepumpeanlæg | Nej | | | | |
| Biogasanlæg | Nej | | | | |
| Støtteart: | | Antal lejemål | Bruttoetageareal (m²) | Tilsagnsdato for offentlig støtte | Skæringsdato byggeregnskab/drift |
| Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven | | 138 | 10.201,0 | | 31-01-1874 |
| Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven | | | | | |
| Opført/overtaget uden støtte | | | | | |
| Byggeart: | | | | | |
| Boliger i etagebyggeri | | 138 | 10.201,0 | | |
| Boliger i tæt / lav byggeri | | | | | |
| Boligafgifter | Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet | Dato for lejeændring | Lejeændring pr. m² | Lejeændring i % | Lejeændring årsbasis |
| Leje pr. m ² | 721,14 | 01.10.2022 | 7,13 | 1,02% | 76.824,00 |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Budget 2023/2024 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|---|------|---|-------------------------|--|--|---|
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Udgifter | | | | | | |
| Ordinære udgifter | | | | | | |
| 105.9 | 1 | Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling) | <u>1.116.885</u> | <u>1.120</u> | <u>1.125</u> | <u>1.117</u> |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | | | |
| 106 | | Ejendomsskatter | 386.708 | 390 | 400 | 385 |
| 107 | 2 | Vandafgift | 345.056 | 500 | 580 | 446 |
| 109 | 3 | Renovation | 288.085 | 289 | 303 | 298 |
| 110 | | Forsikringer | 150.159 | 196 | 152 | 144 |
| 111 | | Afdelingens energiforbrug: | | | | |
| | | 1. El og varme til fællesareal | 196.725 | 129 | 215 | 179 |
| | | 3. Målerpasning m.v. | <u>88.086</u> | <u>60</u> | <u>95</u> | <u>91</u> |
| 112 | | Bidrag til boligorganisationen: | | | | |
| | 4 | 1. Administrationsbidrag | <u>760.275</u> | <u>805</u> | <u>802</u> | <u>817</u> |
| 113 | | Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden: | | | | |
| | | 1. A-inds kud | 16.080 | 16 | 16 | 16 |
| | | 2. G-inds kud | <u>122.114</u> | <u>112</u> | <u>125</u> | <u>113</u> |
| 113.9 | | Offentlige og andre faste udgifter i alt | <u>2.353.288</u> | <u>2.497</u> | <u>2.688</u> | <u>2.488</u> |
| Variable udgifter | | | | | | |
| 114 | 5 | Renholdelse | 849.424 | 836 | 884 | 848 |
| 115 | 6 | Almindelig vedligeholdelse | 71.429 | 120 | 120 | 76 |
| 116 | | Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser | | | | |
| | 7 | 1. Afholdte udgifter | 441.715 | 4.371 | 20.410 | 1.257 |
| | | 2. Dækket af tidligere henlæggelser | <u>-441.715</u> | <u>0</u> | <u>-20.410</u> | <u>-1.257</u> |
| 117 | | Istandsættelse ved fraflytning m.v.: | | | | |
| | | 1. Afholdte udgifter | 27.231 | 102 | 94 | 138 |
| | | 2. Dækket af tidligere henlæggelser | <u>-27.231</u> | <u>0</u> | <u>-94</u> | <u>-138</u> |
| 118 | 8 | Særlige aktiviteter: | | | | |
| | | 1. Drift af fællesvaskeri | 8.856 | 6 | 7 | 7 |
| | | 2. Andel i fællesfacilit.drift | 0 | 0 | 9 | 8 |
| | | 3. Drift af møde- & selskabslokaler | <u>1.708</u> | <u>6</u> | <u>6</u> | <u>1</u> |
| 119 | 9 | Diverse udgifter | <u>66.264</u> | <u>60</u> | <u>78</u> | <u>71</u> |
| 119.9 | | Variable udgifter i alt | <u>997.681</u> | <u>1.028</u> | <u>1.104</u> | <u>1.011</u> |
| Henlæggelser | | | | | | |
| 120 | 10 | Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelse : | 2.067.000 | 2.067 | 2.110 | 2.067 |
| 121 | 11 | Istandsættelse ved fraflytning A-ordning | 236.000 | 236 | 259 | 236 |
| 123 | | Tab ved fraflytning m.v. | <u>58.334</u> | <u>60</u> | <u>59</u> | <u>60</u> |
| 124.8 | | Henlæggelser i alt | <u>2.361.334</u> | <u>2.363</u> | <u>2.428</u> | <u>2.363</u> |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab | Budget | Budget | Regnskab |
|-------|------|--|------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | | | 2022/2023 | 2022/2023 | 2023/2024 | 2021/2022 |
| | | | | <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> | |
| 124.9 | | Samlede ordinære udgifter | 6.829.188 | 7.008 | 7.345 | 6.980 |
| | | Ekstraordinære udgifter | | | | |
| 125 | | Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.: | | | | |
| | | 1. Afdrag (konto 303.1) | 914.010 | 914 | 907 | 906 |
| | | 2. Renter m.v. | 177.725 | 237 | 186 | 185 |
| | | 3. Administrationsbidrag | 59.004 | 0 | 62 | 62 |
| 129 | | Tab ved lejeledighed | | | | |
| | | 1. Tab ved lejeledighed m.v. | 283.737 | 32 | 214 | 214 |
| | | 2. Dækket af dispositionsfonden m.v. | -283.737 | 0 | -214 | -214 |
| 130 | | Tab ved fraflytning | | | | |
| | | 1. Tab ved fraflytninger | 48.589 | 13 | 52 | 52 |
| | | 2. Dækket af tidligere henlæggelser | -35.361 | -13 | -52 | -37 |
| 131 | | Andre renter: | | | | |
| | | 1. Renter af gæld til boligorganisationen | 0 | 30 | 0 | 0 |
| | | 3. Diverse renter | 95.393 | 0 | 0 | 998 |
| 134 | 12 | Korrektion vedr. tidligere år | 21.495 | 0 | 0 | 3 |
| 137 | | Ekstraordinære udgifter i alt | 1.280.855 | 1.181 | 1.155 | 2.169 |
| 139 | | Udgifter i alt | 8.110.043 | 8.189 | 8.500 | 9.149 |
| 140 | | Årets overskud der anvendes til: | | | | |
| | | 2. Overført til opsamlet resultat | 162.883 | 0 | 0 | 69 |
| 150 | | Udgifter og evt. overskud i alt | 8.272.926 | 8.189 | 8.500 | 9.218 |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Budget 2023/2024 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|---------------------------------|------|--|-----------------------|--|--|---|
| Indtægter | | | | | | |
| Ordinære indtægter | | | | | | |
| 201 | 13 | Boligafgifter og leje: | | | | |
| | | 1. Almene familieboliger | 7.416.203 | 7.526 | 7.836 | 7.455 |
| | | 4. Erhverv | 71.853 | 76 | 18 | 72 |
| | | 6. Kældre m.v. | 92.821 | 107 | 103 | 101 |
| | | 7. Garager/Carporte | 333.832 | 399 | 399 | 391 |
| 202 | 14 | Renter | 283.521 | 0 | 58 | 1.073 |
| 203 | | Andre ordinære indtægter: | | | | |
| | | 2. Drift af fællesvaskeri | 51.648 | 76 | 60 | 80 |
| | | 4. Drift af møde-/selskabslokale | 5.400 | 5 | 3 | 3 |
| | | 6. Overført fra opsamlet resultat | 0 | 0 | 23 | 27 |
| 203.9 | | Ordinære indtægter | 8.255.277 | 8.189 | 8.500 | 9.202 |
| Ekstraordinære indtægter | | | | | | |
| 206 | 15 | Korrektion vedr. tidligere år | 17.649 | 0 | 0 | 16 |
| 208 | | Ekstraordinære indtægter i alt | 17.649 | 0 | 0 | 16 |
| 209 | | Indtægter i alt | 8.272.926 | 8.189 | 8.500 | 9.218 |
| 220 | | Indtægter og evt. underskud i alt | 8.272.926 | 8.189 | 8.500 | 9.218 |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Konto | Note | Beskrivelse | | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|--------------------------|------|--|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | Balance pr. 30. september 2023 | | <i>i 1.000 kr.</i> |
| Aktiver | | | | | |
| Anlægsaktiver | | | | | |
| 301 | 16 | Ejendommens anskaffelsessum | | 19.896.583 | 19.897 |
| | | 1. kontantværdi 01-10-2022 | 62.550.000 | | |
| | | 2. heraf grundværdi | 13.953.900 | | |
| 302 | | Indeksregulering prioritetsgæld | | 231.354 | 215 |
| 302.9 | | Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering | | 20.127.936 | 20.111 |
| 303 | | Forbedringsarbejder: | | | |
| | 17 | 1. Forbedringsarbejder m.v. | 54.687.135 | 54.687.135 | 27.110 |
| 304.9 | | Anlægsaktiver i alt | | 74.815.071 | 47.222 |
| Omsætningsaktiver | | | | | |
| 305 | | Tilgodehavender | | | |
| | 18 | 1. Leje inkl. varme | 13.348 | | 50 |
| | | 2. Beboerindskud | 102.800 | | 17 |
| | 19 | 3. Uafsluttede forbrugsregnskaber | 853.342 | | 729 |
| | 20 | 4. Fraflytning, heraf til inkasso | 8.098 | | 48 |
| | 21 | 7. Forudbetalte udgifter | 236.226 | 1.213.814 | 256 |
| 307 | | Likvide beholdninger | | | |
| | | 3. Tilgodehavende hos boligorganisationen | 12.863.020 | 12.863.020 | 11.595 |
| 309.9 | | Omsætningsaktiver i alt | | 14.076.834 | 12.697 |
| 310 | | Aktiver i alt | | 88.891.906 | 59.918 |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab | |
|-------|------|--|-------------------|--------------------|
| | | | 2022/2023 | 2021/2022 |
| | | | | <i>i 1.000 kr.</i> |
| | | Passiver | | |
| | | Henlæggelser (afdelingens opsparing) | | |
| 401 | 22 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse | 10.417.254 | 8.697 |
| 402 | 23 | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) | 783.762 | 575 |
| 405 | 24 | Tab ved fraflytning m. v. | 236.438 | 213 |
| 406.9 | | Henlæggelser i alt | 11.437.454 | 9.485 |
| 407 | 25 | Opsamlet resultat + / - | 232.140 | 69 |
| 407.9 | | Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/- | 11.669.594 | 9.554 |
| | | Langfristet gæld | | |
| | | Finansiering af anskaffelsessum | | |
| 408 | 26 | Oprindelig prioritetsgæld i alt | 774.214 | 871 |
| 409.1 | | Beboerindskud | 273.200 | 273 |
| 411 | | Afskrivningskonto for ejendom | 19.080.522 | 18.967 |
| 412.9 | | Finansiering af anskaffelsessum | 20.127.936 | 20.111 |
| 413 | 27 | Andre lån: | | |
| | 1. | Forbedringsarbejder m.v. | 19.096.210 | 20.010 |
| 414 | | Andre beboerindskud | | |
| | 2. | Forhøjet indskud ved genudlejning | 1.115.649 | 1.573 |
| 416 | | Anden langfristet gæld | 0 | 0 |
| 417 | | Langfristet gæld i alt | 40.339.795 | 41.694 |
| | | Kortfristet gæld | | |
| 419 | 28 | Uafsluttede forbrugsregnskaber | 1.168.894 | 778 |
| 421 | 29 | Skyldige omkostninger | 598.087 | 839 |
| 422 | | Mellemregning med fraflyttere | 28.194 | 4 |
| 423 | 30 | Deposita og forudbetalt leje | 88.430 | 58 |
| 424 | | Banklån | 34.998.912 | 6.990 |
| 426 | | Kortfristet gæld i alt | 36.882.517 | 8.669 |
| 430 | | Passiver i alt | 88.891.906 | 59.918 |

Eventualforpligtelse:

Indeksregulering af beboerindskud i perioden 1965 - 1975 kr. 79.780 er ikke opført i afdelingens balance, og repræsenterer således en eventualforpligtelse for afdelingen.

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|--|-----------------------|---|
| Noter | | |
| 1 105.9 Nettokapitaludgifter | | |
| Prioritering ved nominallån | | |
| Henl. svar.t. prioritetsafdrag | 96.508 | 94 |
| Prioritetsrenter (-morarenter) | 13.384 | 15 |
| Administrationsbidrag | 1.810 | 2 |
| Ydelse vedr. afviklede prioriteter: | | |
| Andel til dispositionsfond | 335.061 | 335 |
| Andel til Landsbyggefonden | 670.122 | 670 |
| | <u>1.116.885</u> | <u>1.117</u> |
| Prioritering ved indeksslån: | | |
| Henl.sv.t. prioritetsafdrag | 17.239 | 17 |
| Prioritetsrenter (-morarenter) | 10.899 | 11 |
| Administrationsbidrag | 535 | 1 |
| - Afdragsbidrag | -17.239 | -17 |
| - Rentebidrag | -10.899 | -11 |
| - Ydelsesstøtte | -535 | -1 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Nettokapitaludgifter i alt | <u>1.116.885</u> | <u>1.117</u> |
| 2 107 Vandudgift | | |
| Variable bidrag | 345.056 | 446 |
| | <u>345.056</u> | <u>446</u> |
| 3 109 Renovation | | |
| Fast renovation | 271.009 | 287 |
| Container m.v. | 0 | 2 |
| Andre renovationsudgifter | 17.076 | 9 |
| | <u>288.085</u> | <u>298</u> |
| 4 112.1 Administrationsbidrag | | |
| Administrationsbidrag egen organisation | 245.724 | 269 |
| Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr. | 1.504 | 1.645 |
| Administrationsbidrag RandersBolig | 514.551 | 548 |
| Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr. | 3.149 | 3.355 |
| Administrationsbidrag i alt | 760.275 | 817 |
| Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr. | 4.653 | 5.000 |
| 5 114 Renholdelse | | |
| Funktionæromkostninger m.v. | 584.887 | 610 |
| Trappevask m.v. | 264.537 | 239 |
| | <u>849.424</u> | <u>848</u> |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|--|-----------------------|---|
| 6 115 Almindelig vedligeholdelse | | |
| Terræn | 11.303 | 9 |
| Bygning, klimaskærm | 0 | 11 |
| Bygning, bolig- / erhvervsenhed | 26.933 | 15 |
| Bygning, fælles indvendig | 0 | 14 |
| Bygning, tekniske installationer | 17.608 | 9 |
| Materiel | 15.585 | 17 |
| | <u>71.429</u> | <u>76</u> |
| 7 116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse : | | |
| Terræn | 40.161 | 41 |
| Bygning, klimaskærm | 119.904 | 37 |
| Bygning, bolig- / erhvervsenhed | 113.208 | 182 |
| Bygning, fælles indvendig | 38.815 | 15 |
| Bygning, tekniske installationer | 120.292 | 970 |
| Materiel | 9.333 | 11 |
| | <u>441.715</u> | <u>1.257</u> |
| 8 118 Særlige aktiviteter | | |
| 118.1 Drift af fællesvaskeri | | |
| Vedligeholdelse | 6.800 | 4 |
| Diverse | 2.056 | 3 |
| 203.1 Indtægter fællesvaskeri | -51.648 | -80 |
| | <u>-42.792</u> | <u>-73</u> |
| 118.2 Andel fællesfaciliteter : | | |
| Gæsteværelser | 0 | 8 |
| | <u>0</u> | <u>8</u> |
| 118.3 Drift af møde og selskabslokaler | | |
| Energi | 1.479 | 1 |
| Forbrugsartikler | 229 | 0 |
| 203.3 Indtægter møde- og selskabslokaler | -5.400 | -3 |
| | <u>-3.692</u> | <u>-2</u> |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|--|-----------------------|---|
| 9 119 Diverse udgifter : | | |
| Kontingent Boligselskabernes Landsforening | 24.344 | 23 |
| Afdelingsbestyrelsens udgifter : | | |
| Mødeudgifter | 3.274 | 2 |
| Kontorudgifter | 3.911 | 9 |
| Beboerudgifter : | | |
| Beboeraktiviteter | 4.963 | 9 |
| Administration i afdelingen : | | |
| Kontorartikler | 5.606 | 4 |
| Telefon | 18.045 | 15 |
| Lokaleudgifter | 2.310 | 0 |
| Diverse udgifter : | | |
| Honorar og gebyr | 3.810 | 11 |
| | <u>66.264</u> | <u>71</u> |
| 10 120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse (401) : | | |
| Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering | 2.067.000 | 2.067 |
| Samlet henlæggelse pr. m ² i hele kr. | <u>199</u> | <u>199</u> |
| 11 121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402) : | | |
| Henlæggelse i alt | 236.000 | 236 |
| Henlæggelsesbeløb pr. m ² i hele kr. | <u>23</u> | <u>23</u> |
| 12 134 Korrektioner tidligere år : | | |
| Underskud antenneregnskab 2021 | 0 | 2 |
| Øvrige reguleringer | 195 | 1 |
| Garageleje vicevært tidligere år | 21.300 | 0 |
| | <u>21.495</u> | <u>3</u> |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|---|-----------------------|---|
| 13 201 Boligafgifter og leje : | | |
| Almene familieboliger | 7.400.898 | 7.439 |
| Gennemsnit leje pr. m ² i hele kr. | 726 | 729 |
| Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål | 15.305 | 17 |
| Almene familieboliger i alt | 7.416.203 | 7.455 |
| | | |
| Erhverv | 71.853 | 72 |
| Gennemsnit leje pr. m ² i hele kr. | 404 | 403 |
| | | |
| Kældre m.v. | | |
| Kældre m.v. | 92.821 | 101 |
| | 92.821 | 101 |
| | | |
| Garager og carporte | 333.832 | 391 |
| Gennemsnit leje pr. enhed i hele kr. | 248 | 291 |
| | | |
| 14 202 Renter | | |
| Tilgodehavende hos boligorganisationen | 188.128 | 75 |
| Øvrige rente indtægter | 95.393 | 998 |
| | 283.521 | 1.073 |
| | | |
| 15 206 Korrektion tidligere år | | |
| Indgået tidligere afskrevet fordring | 13.228 | 15 |
| Regulering garageleje tidligere år | 0 | 1 |
| Øvrige reguleringer | 7 | 0 |
| Overskud antenneregnskab 2022 | 4.414 | 0 |
| | 17.649 | 16 |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Note | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 <i>kr. 1.000</i> |
|---|-----------------------|---|
| 16 301 Ejendommens anskaffelsessum : | | |
| Anskaffelsessum primo | 19.896.583 | 19.897 |
| | <u>19.896.583</u> | <u>19.897</u> |
| 17 303.1 Forbedringsarbejder m.v. : | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 27.110.138 | 24.730 |
| + Tilgang i årets løb | 28.491.007 | 3.286 |
| - Afdraget i årets løb (kt. 125.1) | -914.010 | -906 |
| | <u>54.687.135</u> | <u>27.110</u> |
| 18 305.1 Leje inkl. varme | | |
| Tilgodehavende hos lejere | 13.348 | 50 |
| | <u>13.348</u> | <u>50</u> |
| 19 305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber | | |
| Varme | 560.713 | 427 |
| Antenne | 292.629 | 302 |
| | <u>853.342</u> | <u>729</u> |
| 20 305.4 Fraflytninger, heraf til incasso | | |
| Tilgodehavende Fraflytter (heraf til incasso : 0 kr.) | 8.098 | 48 |
| | <u>8.098</u> | <u>48</u> |
| 21 305.7 Forudbetalte udgifter : | | |
| Ejendomsskatter | 96.787 | 96 |
| Vandudgifter | 73.147 | 88 |
| Renovation | 66.293 | 72 |
| | <u>236.226</u> | <u>256</u> |
| 22 401 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse : | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 9.694.418 | 8.884 |
| + Årets henlæggelser (kt.120) | 2.067.000 | 2.067 |
| - Forbrugt i året (kt.116.2) | -441.715 | -1.257 |
| | <u>11.319.703</u> | <u>9.694</u> |
| Primo saldo kursregulering | -997.842 | -998 |
| Årets kursregulering | 95.393 | 0 |
| | <u>10.417.254</u> | <u>8.697</u> |
| 23 402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) : | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 574.993 | 477 |
| + Årets henlæggelser (kt.121) | 236.000 | 236 |
| - Forbrugt i året (kt.117.2) | -27.231 | -138 |
| | <u>783.762</u> | <u>575</u> |
| 24 405 Tab ved fraflytning m.v. : | | |
| Saldo ved årets begyndelse | 213.465 | 190 |
| + Årets henlæggelser (kt.123) | 58.334 | 60 |
| - Forbrugt i året (kt.130.2) | -35.361 | -37 |
| | <u>236.438</u> | <u>213</u> |

Afd. 14-01 Afdeling 1

| Note | | | | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 <i>kr. 1.000</i> |
|-----------|---|------------|--------------------|-----------------------|---|
| 25 | 407 Opsamlet resultat | | | | |
| | 407.1 Saldo primo | | | 69.257 | 27 |
| | + Årets overskud (kt. 140) | | | 162.883 | 69 |
| | - Overført til drift | | | <u>0</u> | <u>-27</u> |
| | | | | <u>232.140</u> | <u>69</u> |
| 26 | 408 Oprindelig prioritetsgæld : | | | | |
| | Hovedstol : | Rentefod : | Långiver : | Udløb: | |
| | 470.500 | 2,50 | Realkredit Danmark | 2035 | 231.286 |
| | 1.279.000 | 1,00 | Realkredit Danmark | 2028 | 542.928 |
| | | | | | <u>774.214</u> |
| | | | | | <u>871</u> |
| 27 | Andre lån: | | | | |
| | 413.1 Forbedringsarbejder m.v. : | | | | |
| | Hovedstol : | Rentefod : | Långiver : | Udløb: | |
| | 868.000 | 0,83 | Realkredit Danmark | 2027 | 196.079 |
| | 771.000 | 0,95 | Realkredit Danmark | 2028 | 211.875 |
| | 798.000 | 2,00 | Realkredit Danmark | 2023 | 13.748 |
| | 877.000 | 0,57 | Realkredit Danmark | 2025 | 120.546 |
| | 712.000 | 0,00 | Realkredit Danmark | 2041 | 570.498 |
| | 20.391.000 | 0,00 | Realkredit Danmark | 2046 | 17.983.465 |
| | | | | | <u>19.096.210</u> |
| | | | | | <u>20.010</u> |
| 28 | 419 Uafsluttede forbrugsregnskaber | | | | |
| | Varme | | | | 928.429 |
| | Antenne | | | | 240.465 |
| | | | | | <u>1.168.894</u> |
| | | | | | <u>778</u> |
| 29 | 421 Skyldige omkostninger | | | | |
| | Afsatte lønningsomkostninger | | | | 18.538 |
| | Skyldige kreditorer | | | | 54.188 |
| | Diverse | | | | 525.362 |
| | | | | | <u>598.087</u> |
| | | | | | <u>839</u> |
| 30 | 423 Deposita og forudbetalt leje | | | | |
| | Indflytter | | | | 79.930 |
| | Depositum | | | | 8.500 |
| | | | | | <u>88.430</u> |
| | | | | | <u>58</u> |

Afd. 14-01 Afdeling 1

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Randers, den 7/12 2023

Kenneth Taylor Hansen
Direktør

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Randers, den 7/12 2023

Mogens Vive

Lars Klok

Karsten Nedergaard Jensen

Lone Jensen

Malene Dyrborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og den 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, afdeling 001, for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 boigafdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 regnskabet". Vi er uafhængige af afdelingen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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

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. 14-01 Afdeling 1

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.

Afd. 14-01 Afdeling 1

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 7/12 2023

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 /

Afd. 14-02 Nybyggeri RAB
Regnskab for 01-10-2022 til 30-09-2023



| | | | | | |
|--|--|---|---|---|-------------------------------|
| BOLIGSELSKAB | | AFDELING | | TILSYNSFØRENDE KOMMUNE | |
| LBF-Boligorganisationsnr. 723 | | LBF-afdelingsnr. 0000 | | Kommunenr. 730 | |
| Randers Arbejderes Byggeförening af 1874 | | Nybyggeri RAB | | Randers Kommune | |
| Marsvej 1 | | | | Laksetorvet 1 | |
| Postboks 916 | | | | 8900 Randers C | |
| 8960 Randers SØ | | | | Tlf.: 8915 1515 | |
| Tlf.: 7026 0076 | | | | E-mail: randers.kommune@randers.dk | |
| E-mail: post@randersbolig.dk | | | | | |
| Hjemmeside: www.randersbolig.dk | | | | | |
| CVR-nr.: 1899 7819 | | | | | |
| BBR-ejendomsnr. | | | | | |
| Matrikeltekst | | | | | |
| Lejemål | Antal rum | Antal lejemål | Bruttoetageareal i alt (m²) | à lejemåls-enhed | Antal lejemåls-enheder |
| Boligoplysninger i alt | | 0 | 0 | | 0,0 |
| Andre lejemål | | | | | |
| - Institutioner | | 0 | 0 | 1 pr. påbegyndt 60 m ² | 0,0 |
| Lejemålsoplysninger i alt | | 0 | 0 | | 0,0 |
| Beboerfaciliteter: | | Forbrugsmåling: | | | |
| Beboerhus | | Vandmåling, individuel | | Vandmåling, kollektiv | |
| Særskilte selskabs-/mødelokaler | | Varmemåling, individuel | | Varmemåling, kollektiv | |
| | | El-måling, individuel | | El-måling, kollektiv | |
| Opvarmning: | | Tekniske installationer: | | | |
| Fjernvarme | | Tostrengt vandsys.(rent/grønt) | | Vaskeinstallation, fælles | |
| Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie | | Regnvand, nedslivningsanlæg | | Vaskemaskine i de enkelte boliger | |
| Centralvarme, eget anlæg Naturgas | | Regnvand, genanvendelse | | Kildesortering af affald inde i boligen | |
| Ovne | | Spildevand, rodzoneanlæg | | Kildesort. af affald uden for boligen | |
| Elpaneler | | Spildevand, bioværk | | | |
| Solvarmeanlæg | | | | | |
| Varmepumpeanlæg | | | | | |
| Biogasanlæg | | | | | |
| | Antal lejemål | Bruttoetageareal (m²) | Tilsagnsdato for offentlig støtte | Skæringsdato byggeregnskab/drift | |
| Støtteart: | | | | | |
| Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven | | | | | |
| Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven | | | | | |
| Opført/overtaget uden støtte | | | | | |
| Byggeart: | | | | | |
| Boliger i etagebyggeri | | | | | |
| Boliger i tæt / lav byggeri | | | | | |
| Boligaftifter | Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet | Dato for lejeændring | Lejeændring pr. m² | Lejeændring i % | Lejeændring årsbasis |

Afd. 14-02 Nybyggeri RAB

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Budget 2023/2024 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|---|------|--|-----------------------|--|--|---|
| Resultatopgørelse | | | | | | |
| Udgifter | | | | | | |
| Ordinære udgifter | | | | | | |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | | | |
| 113.9 | | Offentlige og andre faste udgifter i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Variable udgifter | | | | | | |
| 119.9 | | Variable udgifter i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Henlæggelser | | | | | | |
| 124.8 | | Henlæggelser i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 124.9 | | Samlede ordinære udgifter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ekstraordinære udgifter | | | | | | |
| 137 | | Ekstraordinære udgifter i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 139 | | Udgifter i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 150 | | Udgifter og evt. overskud i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |

Afd. 14-02 Nybyggeri RAB

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Budget 2023/2024 <i>i 1.000 kr. ej revideret</i> | Regnskab 2021/2022 <i>i 1.000 kr.</i> |
|-------|------|-----------------------------------|-----------------------|--|--|---|
| | | Indtægter | | | | |
| | | Ordinære indtægter | | | | |
| 203.9 | | Ordinære indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Ekstraordinære indtægter | | | | |
| 208 | | Ekstraordinære indtægter i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 209 | | Indtægter i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 220 | | Indtægter og evt. underskud i alt | 0 | 0 | 0 | 0 |

Afd. 14-02 Nybyggeri RAB

| Konto | Note | Beskrivelse | Regnskab 2022/2023 | Regnskab 2021/2022 |
|--------------------------------------|------|---|-----------------------|-----------------------|
| | | | <i>i 1.000 kr.</i> | |
| Balance pr. 30. september 2023 | | | | |
| Aktiver | | | | |
| Anlægsaktiver | | | | |
| 301 | 1 | Ejendommens anskaffelsessum | 4.296.853 | 692 |
| 302.9 | | Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering | 4.296.853 | 692 |
| 304.9 | | Anlægsaktiver i alt | 4.296.853 | 692 |
| Omsætningsaktiver | | | | |
| 309.9 | | Omsætningsaktiver i alt | 0 | 0 |
| 310 | | Aktiver i alt | 4.296.853 | 692 |
| Passiver | | | | |
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | | | | |
| 406.9 | | Henlæggelser i alt | 0 | 0 |
| 407.9 | | Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/- | 0 | 0 |
| Langfristet gæld | | | | |
| Finansiering af anskaffelsessum | | | | |
| 416 | | Anden langfristet gæld | 0 | 0 |
| 417 | | Langfristet gæld i alt | 0 | 0 |
| Kortfristet gæld | | | | |
| 424 | | Banklån | 4.296.853 | 692 |
| 426 | | Kortfristet gæld i alt | 4.296.853 | 692 |
| 430 | | Passiver i alt | 4.296.853 | 692 |

Afd. 14-02 Nybyggeri RAB

| Note | Regnskab | Regnskab |
|-----------------------------------|------------------|------------|
| | 2022/2023 | 2021/2022 |
| | | kr. 1.000 |
| 1 | | |
| 301 Ejendommens anskaffelsessum : | | |
| Anskaffelsessum primo | 692.030 | 317 |
| + Tilgang i året | 3.604.823 | 375 |
| | <u>4.296.853</u> | <u>692</u> |

Afd. 14-02 Nybyggeri RAB

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Randers, den 7/12 2023

Kenneth Taylor Hansen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Randers, den 7/12 2023

Mogens Vive

Lars Klok

Karsten Nedergaard Jensen

Lone Jensen

Malene Dyrborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den øverste myndighed i Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Randers Arbejderes Byggeförening af 1874, afdeling 2, for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. september 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Grundlag for konklusion med forbehold

Ejendommens foreløbige anskaffelsessum kan ikke umiddelbart tages som udtryk for de pr. 30. september 2023 faktisk påløbne udgifter, ligesom indregnede forpligtelser kan afvige fra afdelingens faktiske forpligtelser pr. 30. september 2023, idet regnskabsposterne først kan opgøres endeligt, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.

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 med forbehold.

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 regnskabsaflægelse. 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.

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 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

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 afdelingen, 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 7. december 2023

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lone Lund Jensen

Underskriver

På vegne af: RAB

Serienummer: b74ec576-a203-4d5a-be89-77b28fe8398d

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-12-14 12:06:46 UTC



Kenneth Taylor Hansen

Underskriver

På vegne af: RandersBolig, direktør

Serienummer: a5e7acda-8ae1-4dc5-9ec5-0ffd714be885

IP: 13.95.xxx.xxx

2023-12-14 12:44:01 UTC



Malene Dyrborg

Underskriver

På vegne af: RAB

Serienummer: 21e58bb5-6664-4ecc-966f-86d8a07bb89c

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-12-14 19:53:22 UTC



Karsten Nedergaard Jensen

Underskriver

På vegne af: RAB

Serienummer: ad98b3ae-4898-431d-a183-c767798b3e4c

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-12-14 19:58:57 UTC



Mogens Vive Andersen

Underskriver

På vegne af: RAB, formand

Serienummer: 7fe32ff9-9cb1-4297-b40e-cadcb4aed18c

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-12-15 06:50:36 UTC



Lars William Klok

Underskriver

På vegne af: RAB, næstformand

Serienummer: 949e5886-0e7c-49e5-9232-be7eea7d2fb5

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-12-16 15:36:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: EOY2A-WAIXQ-SN51A-Z2DV1-QG30I-CC6ZE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristian Stenholm Koch

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab CVR: 53371914

Underskriver

På vegne af: Revisor

Serienummer: d71b322a-6f60-4514-ab6d-a3ccd8397633

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-12-16 22:22:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: EOY2A-WAIXQ-SN51A-Z2DV1-QG30I-CG6ZE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**