

Randers Arbejderes Byggeforening af 1874

*Med min digitale underskrift på
"Revisors rapportering" bekræfter
jeg at have modtaget nærværende
rapportering.*

Indholdsfortegnelse

[1. Indledning](#)

[2. Bemærkninger og anbefalinger](#)

[3. Revision af årsregnskaberne for 2023/24](#)

[4. Boligorganisationen - kommentarer til årsregnskab](#)

[5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne](#)

[6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen](#)

[7. Afslutning](#)

[Symbolforklaring](#)

1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for Randers Arbejderes Byggeforening af 1874 for 2023/24, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdeling 1
- Afdeling 2 (byggebalance)
- Sideaktivitetsafdelinger (afdeling for indskud i andre virksomheder).

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Årets resultat	404.572	63.954
Aktiver	22.500.409	18.833.013
Arbejdskapital	2.560.943	2.156.371
Arbejdskapital, disponibel del	2.328.274	1.923.702
Dispositionsfond	3.540.757	3.518.321
Dispositionsfond, disponibel del	2.148.241	2.241.306

Årets overskud overføres til arbejdskapitalen.

2. Bemærkninger og anbefalinger

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Finansiell revision	Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne - med undtagelse for afdeling 2.	Det henvises til bemærkningerne i afsnit 3.	
	Årsregnskabet for afdeling 2 vil vi forsyne med en revisionspåtegning med forbehold, da der endnu ikke foreligger et aflagt og revideret byggeregnskab.	Det henvises til bemærkningerne i afsnit 3 og 5.	
Juridisk-kritisk og Forvaltningsrevision	Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.	Der henvises til bemærkningerne i afsnit 6.	
Ledelsesberetning	Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i tilknytning til vores revision gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.	Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.	
Spørgeskema	Revisionen ikke givet anledning til bemærkninger.	Der er svaret "Ja" til enkelte spørgsmål.	

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>	
Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	Under vores revision er vi ikke stødt på forhold, som efter vores opfattelse strider mod gældende lovgivning og foreliggende tilskudspraksis. Vi har vurderet, om midlerne er anvendt i overensstemmelse med givne vilkår og formål, herunder om der er dispositioner uden for boligorganisationens formål. Vi har ikke bemærkninger hertil.		
Likviditet	Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes og dispositionsfondens likvide midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	Der henvises til beregningen i afsnit 4.2.	
Engagementsforespørgsel	Vi har indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens bankforbindelser. Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger.		

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)




<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Forretningsgangsbeskrivelser	Vi har konstateret, at administrationsorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder, og at der løbende foretages ajourføring heraf.	<p>Vi anbefaler, at beskrivelserne indeholder en beskrivelse af, hvilke interne kontroller (systemmæssige eller manuelle kontrolprocedurer), der afdækker risiciene tillige med en beskrivelse af restrisikoen på de enkelte væsentlige områder.</p> <p>Den gule vurdering af forholdet er udtryk for, at processen med at ajourføre forretningsgangsbeskrivelserne er en dynamisk proces, der efter aftale med bestyrelsen udføres efter en turnusplan, således at alle væsentlige driftsområders forretningsgangsbeskrivelser ikke kan betragtes som fuldstændigt ajourført på årlig basis.</p>



2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)


<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
<p>Løbende revision</p>	<p>Vi har som led i vores løbende revision for 2023/24 foretaget revision af forretningsgangene for fraflyttere, flytteafregning og tilgodehavender hos fraflyttere samt gennemgået de generelle interne kontroller.</p> <p>Vi henviser til afsnit 6 for yderligere bemærkninger på området.</p>	<p>Vi skal bemærke, at vi ikke har konstateret hverken tilsigtede eller utilsigtede fejl i forbindelse med den løbende revision på området, ligesom vi ikke har konstateret betydelige mangler i den interne kontrol.</p>
<p>Forespørgsler om besvigelser</p>	<p>Vi skal indhente udtalelser fra den daglige ledelse og bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser.</p> <p>Daglig ledelse har over for os oplyst, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i boligorganisationens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.</p>	<p>Bestyrelsens medlemmer bekræfter med sin underskrift på nærværende revisionsprotokollat, at bestyrelsen ikke har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen inkl. afdelinger.</p>

2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Moms, lønsumsafgift og Skatter	Revisionen er ikke tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens moms-, lønsumsafgifts- eller skattemæssige tilsvær. Vi kan oplyse, at vi ikke under vores revision er blevet opmærksomme på forhold, der viser, at tilsværet ikke er opgjort i overensstemmelse med gældende regler.	
Ledelsens regnskabserklæring	Som led i revisionen har ledelsen afgivet en regnskabserklæring over for os.	
Ikke-korrigerede fejlinformationer	Vi har ikke kendskab til fejlinformationer, som ikke er rettet i forbindelse med revisionen.	



2. Bemærkninger og anbefalinger (fortsat)

<i>Titel</i>	<i>Bemærkninger</i>	<i>Anbefaling/uddybende bemærkninger</i>
Revisionens formål, omfang og udførelse m.v.	I vores aftalegrundlag af den 24. september 2024 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse, ledelse og revisor beskrevet. Vi henviser hertil, ligesom vi anbefaler at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.	

3. Revision af årsregnskaberne for 2023/24

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2023/24. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne (med undtagelse af afdeling 2) med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke reviderede budgettal. Årsregnskabet for afdeling 2 vil vi forsyne med en revisionspåtegning med forbehold, da der endnu ikke foreligger et aflagt og revideret byggeregnskab.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber. Revisionen er udført i overensstemmelse med god offentlig revisionskik.

Revisionen er udført ved stikprøver på bilagsmateriale m.v. samt ved afstemninger og andre sådanne revisionsarbejder, som vi har anset for nødvendige ved vores undersøgelse og bedømmelse af, at årsregnskaberne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Der er foretaget uanmeldt beholdningseftersyn den 5. september 2024. Eftersynet gav ikke anledning til bemærkninger.

Som et led i vores revision har vi gennemgået de regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder med henblik på en vurdering af disses tilrettelæggelse og hensigtsmæssighed til sikring af en god og pålidelig økonomistyring samt et pålideligt grundlag for udarbejdelse af boligorganisationens årsregnskaber. Vi har herunder foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller.

Vi har gennemlæst organisationsbestyrelsens og repræsentantskabets referater til og med den 22. august 2024.

I forbindelse med revisionen af årsregnskaberne har vi hos direktøren for Administrationsselskabet RandersBolig indhentet sædvanlig bekræftelse af regnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelse, retssager, begivenheder efter balancedagen, eventualforpligtelser samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn.

4. Boligorganisationen - kommentarer til årsregnskab

4.1. Nøgletal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Antal lejemålsenheder	163,4	163,4	179	179
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	781.396	735.999	783.153	769.777
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	4.782	4.504	4.375	4.300
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	4.920	4.525	4.564	4.636
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed, kr.	741	266	-804	-218
Forrentning af afdelingernes henlagte midler, % *)	2,886	1,551	0,597	-1,996
Kursregulering, %	3,407	0,786	-7,904	
Dispositionsfonden pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	13.147	13.717	12.136	11.459
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	14.249	11.773	10.323	10.936

*) Ændret praksis efter 15. september 2022, hvorefter afdelingens andel af kursregulering på værdipapirer føres som en reguleringspost under konto 401 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

4. Boligorganisationen - kommentarer til årsregnskab (fortsat)

4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	20.875.223
Kortfristet gæld	16.063.647
	<hr/>
	4.811.576
Dispositionsfondens disponible del	2.483.302
	<hr/>
Overskydende likviditet	2.328.274

Der er efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

4.3. Regnskabsposter

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

Konto 803 - Dispositionsfonden

Den disponible del af dispositionsfonden udgør pr. 30. september 2024 kr. 13.147 pr. lejemålsenhed, hvilket er over grænsen for yderligere indbetaling til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden har til dækning af afdelingernes tab ved lejeledighed ydet et tilskud på kr. 148.041. Tilskuddet udgjorde sidste år kr. 283.737.

Det er overfor os oplyst, at der i organisationen er fokus på udgifterne til tab ved lejeledighed, og at der løbende udarbejdes analyser for området.

Boligorganisationen har i regnskabsåret modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden om fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser, hvorfor dispositionsfonden har givet et tilskud på kr. 335.061 til afdeling 1, svarende til fritagelsesbeløbet.



5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

5.1. Afdeling 1

Der realiseres et overskud på kr. 522.874, som overføres til konto 407 - Opsamlet resultat.

Konto 129 - Tab ved lejeledighed

Der er realiseret et lejetab på kr. 148.041, svarende til 1,8% af lejeindtægterne. Lejetabet skyldes til dels den igangværende helhedsplan samt et erhvervslokale, der har stået tomt hele regnskabsåret. Dette lejemål forventes omdannet til beboelseslejemål.

Konto 204 - Driftsstøtte

Boligorganisationen har i regnskabsåret modtaget fritagelse for udamortiserede ydelser, idet fritagelsesbeløbet kr. 335.061 er overført til afdelingen som et tilskud fra dispositionsfonden. Beløbet er via konto 124 - Andre henlæggelser overført til konto 406 - Andre henlæggelser.

Konto 303.1 - Forbedringsarbejder m.v.

Årets tilgang på kr. 58.817.967 vedrører afdelingens helhedsplan, som pr. 30. september 2024 står opført til kr. 94.408.892. Saldoen er midlertidigt delvist finansieret med en byggekredit på kr. 93.542.510. Arbejdet udføres sammen med nybyggeri i afdeling 2, og afdelingerne vil efterfølgende blive sammenlagt.

Randers Kommune har godkendt skema B den 12. september 2022 med en samlet renovering på kr. 119.571.607 mod et oprindeligt budget ifølge skema A på kr. 92.697.841. Beløbet er fordelt med kr. 88.689.122 i en støttet del og kr. 30.882.485 i en ustøttet del.

Vi har fået oplyst, at projektet i regnskabsåret er blevet yderligere forsinket.

Konto 406 - Andre henlæggelser

Boligorganisationen har i regnskabsåret modtaget fritagelse for udamortiserede ydelser, hvorfor dispositionsfonden har givet et tilskud på kr. 335.061 til afdelingen, svarende til fritagelsesbeløbet. Beløbet er i afdelingen henlagt på konto 406.

Konto 421 - Skyldige poster

Kontoen indeholder kr. 506.093, som er reserveret til den igangværende byggesag. Beløbet består blandt andet af en overfinansiering fra en tidligere byggesag, og det er overfor os oplyst, at midlerne kan anvendes til den igangværende helhedsplan.





5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

5.2. Afdeling under opførelse

Boligorganisationen har igangværende byggeri i afdeling 2, som udføres sammen med helhedsplanen i afdeling 1 og omhandler 11 almene familieboliger beliggende i tagetagen i afdeling 1.

Randers Kommune har godkendt skema B den 12. september 2022 med en anlægssum på kr. 15.431.000, og byggeriet er igangsat. Det er overfor os oplyst, at byggeriet er yderligere forsinket.

Vi har forsynet byggebalancen med en revisionspåtegning med følgende forbehold:

”Ejendommens foreløbige anskaffelsessum kan ikke umiddelbart tages som udtryk for de pr. 30. september 2024 faktisk påløbne udgifter, ligesom indregnede forpligtelser kan afvige fra afdelingens faktiske forpligtelser pr. 30. september 2024, idet regnskabsposterne først kan opgøres endeligt, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.”

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen

6.1. Konklusion

Vi har i forbindelse med den udførte juridisk-kritiske revision ikke konstateret dispositioner eller forhold, der efter vores opfattelse ikke er i overensstemmelse med bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores vurdering, at de af ledelsen foretagne tiltag på forvaltnings- og egenkontrolområdet bidrager til, at boligorganisationen inkl. afdelingerne udviser skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen. Det vurderes ligeledes, at organisationens økonomistyring og forretningsgange fremmer sparsommelighed, effektivitet og produktivitet.

6.2. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Vi har som led heri gennemgået og vurderet den af ledelsen udførte egenkontrol, med henblik på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Boligorganisationen er administreret af Administrationselskabet RandersBolig. Vores gennemgang har således omfattet den af Administrationselskabet RandersBolig foretagne egenkontrol på tværs af de administrerede boligorganisationer.

6.3. Opsummering af egenkontrollens stade

Vi har gennemgået ledelsens arbejde med egenkontrollen i 2023/24. I den forbindelse har vi modtaget årsberetningen samt administrators notat ”RandersBolig Forvaltningsrevision 2024”, hvor der er redegjort for den udførte egenkontrol i regnskabsåret.

Der er i administrationen fastlagt 9 væsentlige forretningsområder, som vil blive gennemgået over en periode på 5 år. Der er udarbejdet en rotationsplan for gennemgangen af forretningsgange og forretningsområder.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

6.3.1. Målsætninger

Der er hos administrator RandersBolig udarbejdet et koncept, hvor der analyseres på væsentlige områder i de administrerede boligorganisationer og afdelinger med henblik på en måling af, hvorvidt der leveres op til målsætningerne om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

6.3.2. Forretningsgangsbeskrivelser

Vi har konstateret, at administrationsorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for alle væsentlige områder, og der sker løbende ajourføring heraf.

6.3.3. Rapportering

I forbindelse med regnskabsudarbejdelse pr. 30. september 2024 har RandersBolig udarbejdet notatet "RandersBolig Forvaltningsrevision 2024". Notatet indeholder en gennemgang af årets 5 udvalgte områder:

- Beboerklager
- Byggesager
- Kontrol af priser
- Udflytningssager
- Fælles formueforvaltning.

For hvert af de udvalgte områder er der foretaget en vurdering af, i hvilket omfang administrationsorganisationen, lever op til de fastsatte forretningsgange og målsætninger for områderne.

Notatet vil senere blive behandlet af bestyrelsen.

6. Kommentarer til forvaltningen og egenkontrollen (fortsat)

6.4. Revisors redegørelse for den udførte juridisk-kritiske revision og forvaltningsrevision

Vi har ud over den finansielle revision foretaget juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Den juridisk kritiske revision og forvaltningsrevisionen er udført efter Standarderne for Offentlig revision, og er foretaget integreret og sideløbende med den finansielle revision af årsregnskaberne.

De væsentligste forretningsområder gennemgås i rotation over en 5-årig periode (max.) blandt andet i form af en gennemgang af boligorganisationens administrative procedurer. Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med nedenstående rotationsplan over de reviderede plantemaer:

	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Juridisk-kritisk revision	Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	Tildeling af tilskud	Husleje og debitorer	Gennemførelse af indkøb	Gennemførelse af salg (flytteafregninger)
Forvaltningsrevision	Aktivitets- og ressourcestyling	Styring af tilskudsordninger	Mål- og resultatstyring	Styring af indkøb	Mål- og resultatstyring

Revisionen har i regnskabsåret omfattet følgende plantemaer:

Juridisk-kritisk revision: Gennemførelse af salg (flytteafregninger)
 Forvaltningsrevision: Mål- og resultatstyring.

Revisionen har omfattet en gennemgang af de administrative procedurer på området, kontrol af overholdelse af tidsfrister og indhold i flytteopgørelser samt stikprøvevis kontrol af underliggende dokumentation.

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med vores revision ikke observerede fejl i manglende overholdelse af tidsfrister, men at der i 2 ud af 12 stikprøver i RandersBoligs egenkontrol blev observeret manglende rettidig afregning senest 4 uger efter modtagelse af sidste regning henholdsvis syn, hvis der ingen istandsættelse skulle foretages.

Boligorganisationens mål- og resultatstyring er baseret på den udførte egenkontrol samt den løbende budgetstyring. For den udførte egenkontrol henvises til vores ovenstående bemærkninger herom.

Vi har under hensyntagen til organisationens effektive godkendelses-systemer samt vores udførte finansielle revision, ikke mødt nogen indikationer på manglende sparsommelighed.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

7. Afslutning

7.1. Assistance og rådgivning m.m.

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat til boligorganisationens årsregnskab for 2022/23 har vi afgivet følgende erklæringer og ydet følgende assistance og rådgivning:

- Attestation af den elektroniske indberetning af regnskabsoplysninger til Landsbyggefonden
- Attestation af den elektroniske indberetning vedrørende lån til Landsbyggefonden.

7.2. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Under henvisning til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal revisionen udføres i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

Vi har ikke bemærkninger udover, hvad der måtte fremgå af denne revisionsrapportering.

7.3. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Symbolforklaring



Gå et afsnit tilbage



Gå et afsnit frem



Gå tilbage til indholdsfortegnelse



Klik for oversigt



Klik for mere information



Rød farve: Bemærkninger af væsentlig karakter, som kan have betydning for vores revisionspåtegning



Gul farve: Bemærkninger, der kræver opmærksomhed, men som ikke har betydning for vores revisionspåtegning



Grøn farve: Ingen bemærkninger