



Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	1011	LBF-afdelingsnr.	0007	Kommunenr.	730
Boligselskabet af 2014		Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)		Randers Kommune	
Marsvej 1		Søndervangen 15-21 & 39-45		Laksetorvet 1	
Postboks 916		8981 Spentrup		8900 Randers C	
8960 Randers SØ				Tlf.: 8915 1515	
Tlf.: 7026 0076				E-mail: randers.kommune@randers.dk	
E-mail: post@randersbolig.dk					
Hjemmeside: https://bs2014.dk					
CVR-nr.: 3632 3817					
BBR-ejendomsnr.		730 39341			
Matrikeltekst					
3cs, Jennum By, Spentrup					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		8	776	1	8,0
	3	4	364	1	4,0
	4	4	412	1	4,0
Boligoplysninger i alt		8	776		8,0
Andre lejemål					
- Institutioner		0	0	1 pr. påbegyndt 60 m ²	0,0
Lejemålsoplysninger i alt		8	776		8,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Ja Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej			Ja Varmemåling, individuel	Nej
				Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Nej	Tekniske installationer:		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej			Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Ja			Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej			Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Elpaneler	Nej			Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
	Antal lejemål	Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift	
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	8	776,0		01-03-2012	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		776,0			
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	865,18	01.01.2023	15,53	1,82%	12.048,00

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Regnskab 2022
				<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
Resultatopgørelse						
Udgifter						
Ordinære udgifter						
105.9	1	Nettokapitaludgifter (Beboerbetalning)	436.218	427	427	427
Offentlige og andre faste udgifter						
106		Ejendomsskatter	21.872	23	23	22
107	2	Vandafgift	764	1	1	1
109	3	Renovation	19.174	18	20	19
110		Forsikringer	7.551	8	8	19
111		Afdelingens energiforbrug:				
		1. El og varme til fællesareal	649	1	1	1
112		Bidrag til boligorganisationen:				
	4	1. Administrationsbidrag	33.760	34	36	33
		2. Dispositionsfond	4.968	5	5	5
		3. Arbejdskapital	1.408	1	1	1
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	90.146	91	95	101
Variable udgifter						
114	5	Renholdelse	9.302	15	14	9
115	6	Almindelig vedligeholdelse	11.168	11	11	12
116		Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser				
	7	1. Afholdte udgifter	95.650	94	89	76
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-95.650	-94	-89	-76
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:				
		1. Afholdte udgifter	9.206	12	8	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.206	-12	-8	0
119	8	Diverse udgifter	8.846	12	12	10
119.9		Variable udgifter i alt	29.315	38	37	31
Henlæggelser						
120	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelse :	101.000	101	107	105
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	15.000	15	19	19
123		Tab ved fraflytning m.v.	2.856	3	0	3
124.8		Henlæggelser i alt	118.856	119	126	127
124.9		Samlede ordinære udgifter	674.535	675	685	686

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024	Regnskab 2022
				<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr. ej revideret</i>	<i>i 1.000 kr.</i>
		Ekstraordinære udgifter				
131		Andre renter:				
		3. Diverse renter	<u>0</u>	0	1	0
133		Afvikling af:				
		1. Underskud fra tidligere år (kt .407.1)	<u>0</u>	0	0	2
134	11	Korrektion vedr. tidligere år		72	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>72</u>	1	2	1
139		Udgifter i alt	<u>674.608</u>	676	687	687
140		Årets overskud der anvendes til:				
		2. Overført til opsamlet resultat	<u>10.553</u>	10.553	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>685.160</u>	676	687	687
		Indtægter				
		Ordinære indtægter				
201	12	Boligafgifter og leje:				
		1. Almene familieboliger	<u>671.376</u>	671.376	671	682
202	13	Renter		13.784	0	5
203		Andre ordinære indtægter:				
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>0</u>	0	5	0
203.9		Ordinære indtægter	<u>685.160</u>	676	687	667
		Ekstraordinære indtægter				
208		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>0</u>	0	0	0
209		Indtægter i alt	<u>685.160</u>	676	687	667
210		Årets underskud overf. (407.1)		0	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>685.160</u>	676	687	687

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Konto	Note	Beskrivelse		Regnskab 2023	Regnskab 2022
			Balance pr. 31. december 2023		<i>i 1.000 kr.</i>
Aktiver					
Anlægsaktiver					
301	14	Ejendommens anskaffelsessum		12.912.896	12.913
		1. kontantværdi 01-10-2021	7.800.000		
		2. heraf grundværdi	1.652.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering		12.912.896	12.913
304.9		Anlægsaktiver i alt		12.912.896	12.913
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender			
	15	6. Andre debitorer	<u>32</u>	32	0
307		Likvide beholdninger			
		2. Bankbeholdning	<u>508.752</u>	508.752	481
309.9		Omsætningsaktiver i alt		508.784	481
310		Aktiver i alt		13.421.680	13.394

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
<i>i 1.000 kr.</i>				
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	16	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	397.452	392
402	17	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	54.071	48
405	18	Tab ved fraflytning m. v.	24.894	22
406.9		Henlæggelser i alt	476.418	462
407	19	Opsamlet resultat + / -	6.408	-4
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	482.825	458
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408	20	Oprindelig prioritetsgæld i alt	8.144.919	8.560
409.1		Beboerindskud	258.260	258
411		Afskrivningskonto for ejendom	4.509.716	4.094
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.912.896	12.913
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	14.272	14
416		Anden langfristet gæld	0	0
417		Langfristet gæld i alt	12.927.168	12.927
Kortfristet gæld				
421	21	Skyldige omkostninger	11.687	8
426		Kortfristet gæld i alt	11.687	8
430		Passiver i alt	13.421.680	13.394

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Note	Regnskab 2023	Regnskab 2022
		<i>i 1.000 kr.</i>
Noter		
1 105.9 Nettokapitaludgifter		
Prioritering ved nominallån		
Henl. svar.t. prioritetsafdrag	415.285	415
Prioritetsrenter (-morarenter)	8.821	9
Administrationsbidrag	31.728	32
	<hr/> 455.833	<hr/> 456
Prioritering ved indekslån:		
- Afdragsbidrag	-19.207	-28
- Rentebidrag	-408	-1
	<hr/> -19.615	<hr/> -29
Nettokapitaludgifter i alt	<hr/> 436.218	<hr/> 427
2 107 Vandudgift		
Variable bidrag	764	1
	<hr/> 764	<hr/> 1
3 109 Renovation		
Fast renovation	19.174	19
	<hr/> 19.174	<hr/> 19
4 112.1 Administrationsbidrag		
Administrationsbidrag egen organisation	9.260	9
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	<hr/> 1.158	<hr/> 1.101
Administrationsbidrag RandersBolig	24.500	25
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	<hr/> 3.063	<hr/> 3.063
Administrationsbidrag i alt	33.760	33
Bidrag pr. lejemålsenhed i hele kr.	<hr/> 4.220	<hr/> 4.163
5 114 Renholdelse		
Funktionæromkostninger m.v.	9.275	9
Anden renholdelse	27	1
	<hr/> 9.302	<hr/> 9
6 115 Almindelig vedligeholdelse		
Terræn	1.757	4
Bygning, klimaskærm	3.560	2
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	554	1
Bygning, tekniske installationer	5.296	4
	<hr/> 11.168	<hr/> 12

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Note	Regnskab 2023	Regnskab 2022
		<i>i 1.000 kr.</i>
7 116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse :		
Terræn	1.137	1
Bygning, klimaskærm	-1.500	23
Bygning, bolig- / erhvervsenhed	44.912	10
Bygning, tekniske installationer	51.054	41
Materiel	46	0
	<u>95.650</u>	<u>76</u>
8 119 Diverse udgifter :		
Kontingent Boligselskabernes Landsforening	1.281	1
Afdelingsbestyrelsens udgifter :		
Mødeudgifter	268	0
Beboerudgifter :		
Beboeraktiviteter	1.197	1
Administration i afdelingen :		
Kontorartikler	41	0
Telefon	259	0
Diverse udgifter :		
Grundejerforeningsbidrag	5.600	6
Honorar og gebyr	200	1
	<u>8.846</u>	<u>10</u>
9 120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse (401) :		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	101.000	105
Samlet henlæggelse pr. m ² i hele kr.	<u>130</u>	<u>135</u>
10 121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402) :		
Henlæggelse i alt	15.000	19
Henlæggelsesbeløb pr. m ² i hele kr.	<u>19</u>	<u>24</u>
11 134 Korrektioner tidligere år :		
Biler 2022	72	0
	<u>72</u>	<u>0</u>
12 201 Boligafgifter og leje :		
Almene familieboliger	671.376	659
Gennemsnit leje pr. m ² i hele kr.	865	850
Almene familieboliger i alt	<u>671.376</u>	<u>659</u>
13 202 Renter		
Bankrenter	13.784	0
	<u>13.784</u>	<u>0</u>

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Administrators påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Randers, den 2/5 2024

Kenneth Taylor Hansen
Direktør

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Randers, den 2/5 2024

Tommy Hansen

Rasmus Thyboe Thorsen

Ivan Engberg

Sonja Krogh

Pia Terkelsen

Gitte Marie Kjærgaard

Ronnie Lysdal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingsbestyrelsen og boligorganisationens øverste myndighed i Boligselskabet af 2014

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligselskabet af 2014, afd. 007, for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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 god offentlig revisionsetik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. 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.

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 god offentlig revisionsetik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, 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 lov 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

Afd. 50-07 Boligselskabet af 2014 Søndervangen 15-21 & 39-45 (Afd. 7)

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 til 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 2/5 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen

Registreret revisor

MNE-nr. mne18495

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Randers, den /