

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune
LBF-nr: 0225 CVR-nr. 38239619		Kommunenr.: 740
Arbejdernes Byggeförening Færggården 1 8600 Silkeborg		Silkeborg Kommune Søvej 1 8600 Silkeborg
Telefon: 86823788 Mail: www.arbejdernesbyggeförening.dk www: info@arbejdernesbyggeförening.dk		Telefon: 89701000 Mail: kommunen@silkeborg.dk

Boligorganisationen omfatter i alt:					
Antal afdelinger:	60	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Boliger		2.688	196.339	1	2.688
Erhvervslejemål		19	3.249	1 pr. påbeg. 60 m ²	57
Institutioner		2	365	1 pr. påbeg. 60 m ²	7
Garager/carporte		306		1/5	60
Lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt		3.015	199.953		2.812

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Resultatopgørelse

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2023 t.kr.	Budget 2024 t.kr.
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.m.:			
		1. Afdelinger i drift	104.732	105	107
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	225.575	210	232
511	2	Personaleudgifter	8.905.624	8.318	8.540
513	3	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	1.792.619	1.833	1.946
514	4	Kontorlokaleudgifter	1.226.380	756	815
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	82.817	83	83
516	6	Særlige aktiviteter	68.456	59	72
521		Revision	331.216	320	335
530		Bruttoadministrationsudgifter	12.737.420	11.684	12.130
532	11	Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	16.906.401	306	0
533	7	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	21.649.343	20.574	22.434
540		Ordinære udgifter i alt	51.293.164	32.564	34.564
541	8	Ekstraordinære udgifter i alt	3.783.941	0	0
550		Udgifter i alt	55.077.106	32.564	34.564
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.166.207	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	56.243.312	32.564	34.564

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation		Regnskab 2023 kr.	Ikke revideret	
			Budget 2023 t.kr.	Budget 2024 t.kr.
Indtægter				
Ordinære indtægter				
601	9 Administrationsbidrag:			
	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	10.177.024	10.177	10.177
	3. Kapitalindskud, sideaktivitetsafdelinger	100	0	0
	Administrationsbidrag i alt	<u>10.177.124</u>	<u>10.177</u>	<u>10.177</u>
602	10 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.248.002	1.265	1.262
603	11 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	17.322.388	0	0
604	7 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	21.649.343	20.574	22.434
605	1. Byggesagshonorar, nybyggeri	151.470	0	0
606	1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	1.905.561	242	691
610	Ordinære indtægter i alt	<u>52.453.888</u>	<u>32.258</u>	<u>34.564</u>
611	12 Ekstraordinære indtægter i alt	<u>3.789.425</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
620	Indtægter i alt	<u>56.243.312</u>	<u>32.258</u>	<u>34.564</u>
621	Årets underskud overført til konto 805	0	306	0
630	Intægter og evt. underskud i alt	<u>56.243.312</u>	<u>32.564</u>	<u>34.564</u>

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver:				
702	13	Inventar	0	0
703	14	Biler	27.606	110
704	15	Edb-anlæg	0	0
Finansielle anlægsaktiver:				
714	20	Dispositionsfond/Lån til afdelinger	13.672.517	15.527
715	21	Kapitalindskud, sideaktiviteter	26.000	26
716	16	Indskud i Landsbyggefonden	15.485.658	15.761
720		Anlægsaktiver i alt	29.211.781	31.424
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender:				
722	17	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	38.662	296
725		Debitorer	4.668.357	3.208
726		Andre tilgodehavender	8.970	18
727		Forudbetalte udgifter	1.238.740	1.107
730		Tilgodehavende renter m.v.	845.819	640
731	18	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	261.673.551	250.365
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	2.248	2
	19	2. Bankbeholdning	4.483.794	6.757
740		Omsætningsaktiver i alt	272.960.141	262.393
750		Aktiver i alt	302.171.922	293.817

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Balance

Konto Note Specifikation		Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
801	Boligforeningsandele	738.225	738
803	20 Dispositionsfond	35.483.663	34.223
805	21 Arbejdskapital	9.175.073	8.009
810	Egenkapital i alt	45.396.961	42.970
Kortfristet gæld			
821	22 1. Afdelinger i drift	227.567.708	220.702
824	23 Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	22.791.299	22.932
825	Leverandører	4.925.698	5.503
826	Omkostninger	542.336	428
829	Feriepengeforpligtelse	424.657	719
830	24 Anden kortfristet gæld	523.262	563
840	Kortfristet gæld i alt	256.774.961	250.847
850	Passiver i alt	302.171.922	293.817

Eventualforpligtelser:

I forbindelse med ombygning og renovering af boligorganisationens kontorlokaler, er der, til finansiering af arbejder i afdeling 10, optaget et 20 årigt realkreditlån på 2.994.000 kr., med en restløbetid på 10 år. Boligorganisationen garanterer/indestår for at afd. 10, i lånets løbetid, vil have en årlig lejeindtægt fra boligorganisationen, der mindst svarer til de årlige ydelser på ovennævnte realkreditlån. Ydelse/restgæld 2023: 228.338,48 kr./2.133.392,97 kr.

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2023	Budget	Budget
			kr.	t.kr.	t.kr.
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	138.370	126	135
		Repræsentation	10.379	10	13
		It, forsikringer og abonnementer	76.826	74	84
		I alt	225.575	210	232
2	511	Personaleudgifter			
		1. Lønninger, adm. personale	6.945.570	6.434	6.621
		2. Pension/pensionsbidrag	757.457	753	772
		3. Andre udgifter til social sikring	367.867	390	400
		4. Fremmed assistance	0	50	30
		5. Forskydninger i feriepengetilsvar, funktionærer	-324.824	2	2
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	406.466	405	405
		I alt	7.339.606	7.224	7.420
		Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 14 personer.			
		Specifikation af ledelsesudgifter:			
		Løn	1.392.752	973	996
		Pension/pensionbidrag	173.266	121	124
		I alt	1.566.018	1.094	1.120
		Samlede personaleudgifter i alt	8.905.624	8.318	8.540
3	513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)			
		Kontorartikler og tryksager	50.617	50	50
		Mindre nyanskaffelser	48.135	49	39
		Drift af IT	970.036	932	1.035
		Drift og forbrug af telefoni og frankering	207.517	223	213
		Annoncering, abonnementer og gebyrer	405.593	414	444
		Juridisk assistance og konsulentbistand	25.815	60	60
		Markedsføring	77.297	95	95
		Diverse udgifter	7.609	10	10
		I alt	1.792.619	1.833	1.946
4	514	Kontorlokaleudgifter			
		2. Lejede lokaler, leje	460.235	455	481
		4. El	12.712	25	35
		5. Vand, varme	56.893	47	62
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	696.539	229	237
		I alt	1.226.380	756	815

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2023 t.kr.	Budget 2024 t.kr.
5	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		2. Biler	82.817	83	83
		I alt	82.817	83	83
6	516	Særlige aktiviteter			
		AB Bladet	68.456	59	72
		I alt	68.456	59	72
7	533/ 604	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	1.748.736	1.755	1.857
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. afviklede lån	3.215.826	3.216	3.220
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	10.731.007	10.848	10.813
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.641.342	1.391	1.391
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	4.312.432	3.364	4.627
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen	0	0	526
		I alt	21.649.343	20.574	22.434
8	541	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud fra dispositionsfonden	810.599	0	0
		Midtjyllands Avis 2021-2022	3.588	0	0
		Tilskud til tab v. lejeledighed	2.658.874	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	310.880	0	0
		I alt	3.783.941	0	0
9	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (530)	12.737.420	11.684	12.130
		- sideaktivitets-afdelinger (601.3)	100	0	0
		- lovmæssige gebyrer (602)	1.248.002	1.265	1.262
		- byggesagshonorar (605 og 606)	2.057.031	242	691
		Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	9.432.287	10.177	10.177
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.354		
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	10.162.568	10.163	10.163
		1.5 Tillægsydelse	14.456	14	14
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	10.177.024	10.177	10.177
		3. Sideaktivitetsafdelinger	100	0	0

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2023	Budget	Budget
			kr.	t.kr.	t.kr.
10	602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
		1. Opnotering	128.483	152	143
		3. Restancegebyrer	267.146	232	240
		4. Ajourføring	849.073	876	876
		4. Vaskekort/-brikker	3.300	5	3
		I alt	1.248.002	1.265	1.262
	532/				
11	603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift			
		Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag.			
		Renteindtægter (603):			
		1. Afdelinger,	343.118	0	0
		rentesats: 4,85%			
		årets gennemsnitssaldo: 7.074.601			
		2. Bankbeholdning	119.721	0	0
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	16.595.577	0	0
		6. Renter fra LBF egen trækingsret	137.637	0	0
		7. Andet	126.334	0	0
		Renteindtægter i alt	17.322.388	0	0
		Renteudgifter (532)			
		1. Dispositionsfond,	351.725,40	0	0
		rentesats: 0,95%			
		årets gennemsnitssaldo: 370.237			
		2. Afdelinger	11.852.177	306	0
		Henlagte midler,			
		rentesats: 4,85%			
		årets gennemsnitssaldo: 24.437.478			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	3.849.762	0	0
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	196.039	0	0
		7. Egen trækingsret	137.637	0	0
		8. Andet	519.061	0	0
		Renteudgifter i alt	16.906.401	306	0
		Nettorenteindtægt/-udgift	415.986	-306	0
		Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	148		
12	611	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud til tab v. lejeledighed	2.658.874	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	310.880	0	0
		Bonus ALKA	3.071	0	0
		Tilskud fra dispositionsfonden	810.599	0	0
		Salg af TV-skærm	6.000	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	3.789.425	0	0

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
13	702	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	199.768	200
		Anskaffelsessum ultimo	199.768	200
		Af- og nedskrivninger primo	199.768	199
		+ Af- og nedskrivninger i året	0	1
		Af- og nedskrivninger ultimo	199.768	200
		Saldo ultimo	0	0
14	703	Biler		
		Anskaffelsessum primo	528.447	528
		Anskaffelsessum ultimo	528.447	528
		Af- og nedskrivninger primo	418.024	335
		+ Af- og nedskrivninger i året	82.817	83
		Af- og nedskrivninger ultimo	500.841	418
		Saldo ultimo	27.606	110
15	704	EDB		
		Anskaffelsessum primo	0	181
		- Afgang i året	0	181
		Anskaffelsessum ultimo	0	0
		Af- og nedskrivninger primo	0	181
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	0	181
		Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
		Saldo ultimo	0	0
16	716	Indestående i Landsbyggefonden		
		1. Bundne A- og G Indskud	3.199.456	3.199
		2. C-Indskud	28.594	29
		3. Egen trækingsret:		
		Primosaldo	12.532.512	13.979
		+ Tilgang i året	2.587.459	2.361
		÷ Afgang i året	3.000.000	3.808
		Tilskrevne Renter	137.637	0
		Ultimosaldo, egen trækingsret	12.257.608	12.533
		Indestående i alt	15.485.658	15.761

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
17	722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afd. 95 - Ringgården	38.662	296
		I alt	38.662	296
18	731	Værdipapirer		
		Kursværdi primo	250.364.870	273.319
		+ Årets køb	26.485.833	184.131
		- Årets salg	24.691.397	184.145
		+/- Kursregulering	9.514.245	-22.941
		Bogført værdi ultimo	261.673.551	250.365
		Af værdipapirbeholdningen ligger 22.791.299 kr. til sikkerhed for repolån opført på konto 824 bankgæld.		
19	732	Bankbeholdning		
		Nordea	4.428.744	6.705
		Arbejdernes Landsbank	51.664	42
		Jyske Bank	3.337	10
		Nykredit	50	0
		I alt	4.483.794	6.757
20	803	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	34.222.633	38.332
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.748.736	1.642
		3. Rentetilskrivning	351.725	0
		4. Ydelser (beboerbetalning), afviklede lån	15.588.174	13.593
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	4.312.432	3.935
		12. Renter af egen trækingsret fra LBF	137.637	0
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	810.599	3.640
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning jf. spec.	2.969.754	2.090
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	12.455.980	12.282
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.641.342	1.459
		26. Tilskud fra LBF (egen trækingsret)	3.000.000	3.808
		Saldo ultimo	35.483.663	34.223
		Saldo ultimo opdelt:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	13.672.517	15.527
		35. Indskud i Landsbyggefonden	15.485.658	15.761
		40. Disponibel del	6.325.488	2.935
			35.483.663	34.223

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
20	803	Dispositionsfond (forsat)		
		Specifikation, tilskud		
		81-17 Lokal medfinansiering 2023	66.059	
		Afd. 03 Klimasikring og befæstede parkeringsarealer	235.347	
		Afd. 16 Forpligtelse vedr. lån hovedstol 14.412 t. kr.	289.456	
		Afd. 17 Juridisk assistance i f. m. beboersag	41.875	
		Afd. 30 Udbedring af mangler	50.000	
		Afd. 33 Køkkenudskiftning (lejl. 1911 og 1920)	127.862	
			810.599	3.640
		Specifikation, tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Afd. 1	2.114	
		Afd. 2	110.483	
		Afd. 3	24.298	
		Afd. 4	3.600	
		Afd. 5	49.209	
		Afd. 8	899	
		Afd. 10	6.056	
		Afd. 12	33.083	
		Afd. 13	187.435	
		Afd. 14	7.800	
		Afd. 15	115.131	
		Afd. 16	1.092.727	
		Afd. 18	105.016	
		Afd. 19	99.954	
		Afd. 20	198.074	
		Afd. 22	-1.003	
		Afd. 24	13.880	
		Afd. 25	270.953	
		Afd. 27	75.139	
		Afd. 29	89.123	
		Afd. 32	8.020	
		Afd. 33	60	
		Afd. 34	600	
		Afd. 36	32.852	
		Afd. 38	57.931	
		Afd. 42	4.907	
		Afd. 44	159.657	
		Afd. 45	68.363	
		Afd. 46	14.872	
		Afd. 50	3.600	
		Afd. 51	9.750	
		Afd. 54	824	
		Afd. 56	3.789	
		Afd. 59	62.119	
		Afd. 62	58.438	
			2.969.754	2.090

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
20	803	Dispositionsfond (forsat)		
		Specifikation, udlån		
		Afd. 4	1.260.662	
		Afd. 5	3.548.141	
		Afd. 9	282.011	
		Afd. 10	2.862.010	
		Afd. 15	3.077.987	
		Afd. 19	2.641.706	
			13.672.517	15.527
21	805	Arbejdskapital		
		1. Saldo primo	8.008.866	9.449
		2. Årets overskud	1.166.207	0
		4. Årets underskud	0	1.441
		Saldo ultimo	9.175.073	8.009
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	26.000	26
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	26.000	26
		10. Disponibel del	9.149.073	7.983
		Saldo ultimo	9.175.073	8.009
		Specifikation, kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger		
		a/s Bolind	25.000	25
		Arbejdernes Landsbank	1.000	1
			26.000	26
22	821	Afdelinger i drift		
		Afdeling 1	2.043.410	1.871
		Afdeling 2	14.365.816	19.043
		Afdeling 3	1.605.917	1.665
		Afdeling 4	2.202.351	2.247
		Afdeling 5	6.303.158	5.988
		Afdeling 7	1.062.475	798
		Afdeling 8	1.378.324	1.204
		Afdeling 9	1.348.606	1.696
		Afdeling 10	20.579.842	17.871
		Afdeling 11	764.736	669
		Afdeling 12	7.652.887	6.564
		Afdeling 13	11.317.044	10.615
		Afdeling 14	3.123.687	2.773

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
22	821	Afdelinger i drift (fortsat)		
		Afdeling 15	2.229.735	1.849
		Afdeling 16	16.905.515	17.813
		Afdeling 17	10.442.162	9.371
		Afdeling 18	11.675.915	9.983
		Afdeling 19	11.234.385	11.942
		Afdeling 20	12.469.681	9.384
		Afdeling 22	2.945.054	2.840
		Afdeling 23	3.120.221	2.971
		Afdeling 24	1.681.305	1.746
		Afdeling 25	3.048.306	3.083
		Afdeling 26	3.211.373	3.084
		Afdeling 27	535.085	576
		Afdeling 28	3.402.312	3.209
		Afdeling 29	1.330.857	1.616
		Afdeling 30	576.518	457
		Afdeling 31	1.695.076	1.577
		Afdeling 32	3.862.175	3.758
		Afdeling 33	1.271.848	967
		Afdeling 34	1.909.633	2.171
		Afdeling 35	2.642.048	2.372
		Afdeling 36	1.983.141	1.885
		Afdeling 37	3.611.444	3.245
		Afdeling 38	2.761.129	2.667
		Afdeling 39	1.902.659	1.684
		Afdeling 40	578.078	559
		Afdeling 41	2.870.119	2.672
		Afdeling 42	2.609.466	2.353
		Afdeling 43	1.821.135	1.518
		Afdeling 44	9.320.671	10.659
		Afdeling 45	6.856.781	6.704
		Afdeling 46	2.453.151	2.914
		Afdeling 47	90.267	274
		Afdeling 48	468.528	499
		Afdeling 49	300.900	265
		Afdeling 50	1.150.101	1.343
		Afdeling 51	1.568.607	1.498
		Afdeling 53	2.027.023	2.282
		Afdeling 54	347.919	264
		Afdeling 55	619.871	587
		Afdeling 56	717.089	601
		Afdeling 57	1.872.743	1.667
		Afdeling 58	4.986.679	4.400
		Afdeling 59	1.404.451	1.427
		Afdeling 60	964.133	1.017
		Afdeling 61	822.478	763
		Afdeling 62	1.822.700	1.699
		Afdeling 97	1.698.990	1.484
		I alt	227.567.708	220.702

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2022 t.kr.
23	824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
		Repo aftale, Nordea	22.791.299	22.932
		I alt	22.791.299	22.932
24	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig ATP, AMP m.m.	200.459	240
		Skyldige feriepenge	3.312	-2
		Diverse skyldige omkostninger	319.491	325
		I alt	523.262	563

Påtegninger til årsregnskabet for 2023

Direktørens påtegning:

Foranstående årsregnskab er udarbejdet i januar 2024.

Silkeborg, den 2. februar 2024



René Kjær Rasmussen
Direktør

Påtegninger til årsregnskabet for 2023

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den øverste myndighed i Arbejdernes Byggeförening

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Arbejdernes Byggeförening for regnskabsåret 1. januar - 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

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.

Påtegninger til årsregnskabet for 2023

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Påtegninger til årsregnskabet for 2023

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i 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.

Aarhus, den 6. marts 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28702


Påtegninger til årsregnskabet for 2023

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Silkeborg, den 6. marts 2024


Tina Pedersen
Formand


Paw Andreassen
Næstformand


Karen Rød Jensen


Ulla Dinesen


Jette Bisgaard


John Sørensen


Henrik Bech Nielsen

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Silkeborg, den 3. april 2024


Paw Nicolai
Dirigent


Formand for organisationsbestyrelsen

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2023

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2023

Boligorganisation	Tilsynsførende kommune
BLF-boligorganisationsnr.: 0225 CVR-nr. 38239619	Kommunenr.: 740
Arbejdernes Byggeforening Færggården 1 8600 Silkeborg	Silkeborg Kommune Søvej 1 8600 Silkeborg
Telefon: 86823788 Mail: www.arbejdernesbyggeforening.dk www: info@arbejdernesbyggeforening.dk	Telefon: 89701000 Mail: kommunen@silkeborg.dk

Boligorganisationen

	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 sædvanlig 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 og/eller garantistillelse 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. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingernes 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	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2023

Afdelinger

	Ja	Nej	Irrelevant
9. Er der afdelinger:			
a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der systematisk bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	X		
11. Skønnes der at kunne 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. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
b. Istandsættelse ved fraflytning?	X		
c. Tab ved fraflytning?		X	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2023

Noter til spørgeskema

Ad. 5

Der er anvendt kr. 2.659 t.kr. af dispositionsfondens midler til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed. De er anvendt i afd. 1, 2-5, 8-10, 12-16, 18-22, 24-25, 27, 29, 32-34, 36, 38, 42, 44-46, 50-51, 54, 56, 58-59, 62.

Ad. 9b

Der er underskud saldi i afdeling 47. Saldoen afvikles over maksimalt 3 år.

Der er underfinansiering i afd. 1, 2, 4, 9, 12-14, 16, 18, 20, 23, 25, 38, 46 og 50 som følge af igangværende projekter. Underfinansiering forventes afviklet, i takt med at projekterne afsluttes og finansieres.

Ad 10

Afd. 16

Udbuddet af lejeboliger i Silkeborg gør, at ventelisterne generelt er blevet væsentlig kortere. Da afdelingen indgår i et større monitoreringsområde i relation parallelsamfundskriterierne er der indgået aftale med Silkeborg Kommune om fleksibel udlejningsaftale. Vores fælles iagttagelser er, at ansøgere der opfylder de fleksible udlejningsregler er med til at sikre den positive udvikling af boligområderne. Ansøgere der ved brug af fortrinsretten tildes en bolig i de to boligområder, repræsenterer fortrinsvis den mere ressourcestærk beboergruppe, som dermed er med til at skabe en mere afbalanceret beboersammensætning i området. Men såfremt der ikke er ansøgere som opfylder kriterierne udlejes boligerne på normale vilkår.

Afdelingen har tidligere gennemgået en større helhedsplansrenovering som blev afsluttet i 2011. I den forbindelse var det med baggrund i økonomien ikke muligt at imødekomme ønsket omkring renovering af afdelingens køkkener og badeværelser som er fra opførelsestidspunktet i 60-erne. Det er helt klart vurderingen, at det har afgørende betydning for udlejningen af boligerne. Ledelsen har i den forbindelse været i dialog med Landsbyggefonden om afdelingens udfordringer, hvorfra man indtil videre har fastholdt at der ikke kan opnås støtte til et renoveringsprojekt omfattende disse bygningsdele da det er afdelingens vedligeholdelsespligt.

Ad. 12a

En gennemgang af afdelingernes vedligeholdelsesplaner viser generelt, at de årlige henlæggelser ikke modsvarer de beregnede henlæggelser ifølge vedligeholdelsesplanerne samt at der ikke er tilstrækkelige midler til dækning af større vedligeholdelsesarbejder.

I tilknytning hertil skal nævnes, at større vedligeholdelsesarbejder naturligt og generelt omfatter en andel af forbedringsarbejder, som sædvanligvis dækkes via ekstern låneoptagelse.

Arbejdernes Byggeforenings benchmark på henlæggelser og henlæggelsessaldi viser, at man er i den gode del af sektoren og for de flestes vedkommende ligger meget over benchmark.

Dog ses der en minimal akkumuleret saldo, udover dette års henlæggelser, i afdelingerne 9, 16, 30, 39, 47, 48, 54 & 56 hvorfor der er særligt fokus på disse.

Vi finder med baggrund i ovenstående, at vi i forhold til sektoren i øvrigt, ikke kan tilkendegive særlige problemer med hensyn til tilstrækkeligheden af vore afdelingers henlæggelser bortset fra ovenstående omtalte afdelinger.

Afd. 16

Med hensyn til afdelingens økonomi er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse stærkt påvirket af den renoveringssag, som blev afsluttet for 9 år siden. Dette med baggrund i Landsbyggefondens finansieringsmodel, hvor afdelingen bidrager med i forvejen henlagte midler (konto 401), samt ved nedsættelse af de fremtidige årlige henlæggelser på konto 120. En situation som ledelsen gentagne gange gjorde Landsbyggefonden opmærksom på var uholdbar, med baggrund i vurderingen af nødvendige fremtidige renoveringsarbejder (køkken og bad) sammenholdt med, at boligafgiften ikke vil kunne forøges væsentligt, uden at dette vil medføre risiko for tab ved lejeledighed.

Ad. 12b

Afd. 59 har opbrug alle deres henlæggelser til istandsættelse til fraflytning. Henlæggelserne er øget i budget 2024.

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2023

Direktørens påtegning:

Silkeborg, den 2. februar 2024



René Kjær Rasmussen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:


Silkeborg, den 6. marts 2024



Tina Pedersen
Formand



Paw Andreassen
Næstformand



Karen Rod Jensen



Ulla Dinesen



Jette Bisgaard



John Sørensen



Henrik Bech Nielsen

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2023

Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskemaet

Til Silkeborg Kommune og øverste myndighed i Arbejdernes Byggeforening

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om, hvorvidt medfølgende spørgeskema for den almene boligorganisation Arbejdernes Byggeforening for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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. januar – 31. december 2023, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Silkeborg Kommune og øverste myndighed i Arbejdernes Byggeforening 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 revisorers 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.

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2023

Den uafhængige revisors erklæring om 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. januar – 31. december 2023 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 6. marts 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702