

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

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

Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger:	59	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemålsenheder
Boliger		2.688	196.339	1
Erhvervslejemål		19	3.249	1 pr. påbeg. 60 m ²
Institutioner		2	365	1 pr. påbeg. 60 m ²
Garager/carporte		314		1/5
Lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt		3.023	199.953	

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation		Ikke revideret		
		Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2025 t.kr.
Udgifter				
Ordinære udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag m.m.:			
	1. Afdelinger i drift	109.775	107	110
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	244.599	232	252
511	2 Personaleudgifter	9.885.806	8.540	10.447
513	3 Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	1.941.453	1.946	1.837
514	4 Kontorlokaleudgifter	918.444	815	883
515	5 Afskrivninger, driftsmidler	27.606	83	100
516	6 Særlige aktiviteter	66.806	72	72
521	Revision	335.525	335	335
530	Bruttoadministrationsudgifter	13.530.015	12.130	14.036
532	11 Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	15.372.798	0	0
533	7 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	22.933.899	22.434	22.673
540	Ordinære udgifter i alt	51.836.711	34.564	36.709
541	8 Ekstraordinære udgifter i alt	4.134.322	0	0
550	Udgifter i alt	55.971.033	34.564	36.709
551	Overskudsfordeling:			
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	134.728	0	0
560	Udgifter og evt. overskud i alt	56.105.761	34.564	36.709

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation		Regnskab	Ikke revideret	
		2024	Budget	Budget
		kr.	2024	2025
			t.kr.	t.kr.
Indtægter				
Ordinære indtægter				
601	9 Administrationsbidrag:			
	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	10.177.626	10.177	10.413
	3. Kapitalindskud, sideaktivitetsafdelinger	250	0	0
	Administrationsbidrag i alt	10.177.876	10.177	10.413
602	10 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.249.876	1.262	1.246
603	11 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	15.833.578	0	0
604	7 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	22.933.899	22.434	22.673
605	1. Byggesagshonorar, nybyggeri	42.840	0	0
606	1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	1.663.533	691	2.377
610	Ordinære indtægter i alt	51.901.602	34.564	36.709
611	12 Ekstraordinære indtægter i alt	4.204.159	0	0
620	Indtægter i alt	56.105.761	34.564	36.709
630	Intægter og evt. underskud i alt	56.105.761	34.564	36.709

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver:				
702	13	Inventar	0	0
703	14	Biler	0	28
Finansielle anlægsaktiver:				
714	19	Dispositionsfond/Lån til afdelinger	15.842.363	13.673
715	20	Kapitalindskud, sideaktiviteter	0	26
716	15	Indskud i Landsbyggefonden	18.179.966	15.486
720		Anlægsaktiver i alt	34.022.329	29.212
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender:				
722	16	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	3.167.243	39
725		Debitorer	128.835	4.668
726		Andre tilgodehavender	12.722	9
727		Forudbetalte udgifter	1.161.879	1.239
730		Tilgodehavende renter m.v.	879.219	846
731	17	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	271.807.348	261.674
Likvide beholdninger:				
732		1. Kassebeholdning	709	2
	18	2. Bankbeholdning	2.640.259	4.484
740		Omsætningsaktiver i alt	279.798.214	272.960
750		Aktiver i alt	313.820.543	302.172

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Balance

Konto Note Specifikation

Regnskab
2024
kr.

Regnskab
2023
t.kr.

Passiver

Egenkapital

801		Boligforeningsandele	738.225	738
803	19	Dispositionsfond	39.687.257	35.484
805	20	Arbejdskapital	9.836.424	9.175

810		Egenkapital i alt	50.261.906	45.397
-----	--	--------------------------	-------------------	---------------

Kortfristet gæld

821	21	1. Afdelinger i drift	234.938.161	227.568
824	22	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	21.896.713	22.791
825		Leverandører	5.194.774	4.926
826		Omkostninger	451.966	542
829		Feriepengeforpligtelse	461.927	425
830	23	Anden kortfristet gæld	615.097	523

840		Kortfristet gæld i alt	263.558.637	256.775
-----	--	-------------------------------	--------------------	----------------

850		Passiver i alt	313.820.543	302.172
-----	--	-----------------------	--------------------	----------------

Eventualforpligtelser:

1. Fratrædelsesgodtgørelser

Der er optjent fratrædelsesgodtgørelse til Direktøren på 6 måneder svarende til 554.252 kr.

2. Øvrige eventualforpligtigelser

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 9 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 2024: 227.772 kr./1.927.054 kr.

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2024 t.kr.	Budget 2025 t.kr.
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	142.214	135	151
		Repræsentation	8.993	13	13
		It, forsikringer og abonnementer	93.392	84	88
		I alt	244.599	232	252
2	511	Personaleudgifter			
		1. Lønninger, adm. personale	7.804.020	6.621	8.321
		2. Pension/pensionsbidrag	788.980	772	797
		3. Andre udgifter til social sikring	405.837	400	444
		4. Fremmed assistance	0	30	30
		5. Forskydninger i feriepengetilsvar, funktionærer	56.689	2	11
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	443.658	405	432
		I alt	8.611.867	7.420	9.171
Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 15 personer.					
Specifikation af ledelsesudgifter:					
		Adm. Direktør			
		Løn inkl. pension	1.196.462	1.060	1.206
		Skattepligtige personalegoder	77.476	60	70
		I alt	1.273.939	1.120	1.276
		Samlede personaleudgifter i alt	9.885.806	8.540	10.447
3	513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)			
		Kontorartikler og tryksager	48.932	50	50
		Mindre nyanskaffelser	67.531	39	40
		Drift af IT	1.018.065	1.035	927
		Drift og forbrug af telefoni og frankering	224.696	213	212
		Annoncering, abonnementer og gebyrer	436.078	444	443
		Juridisk assistance og konsulentbistand	49.989	60	60
		Markedsføring	74.789	95	95
		Diverse udgifter	21.373	10	10
		I alt	1.941.453	1.946	1.837
4	514	Kontorlokaleudgifter			
		2. Lejede lokaler, leje	468.827	481	493
		4. El	25.424	35	28
		5. Vand, varme	56.486	62	46
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	367.708	237	316
		I alt	918.444	815	883

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2024 t.kr.	Budget 2025 t.kr.
5	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		2. Biler	27.606	83	100
		I alt	27.606	83	100
6	516	Særlige aktiviteter			
		AB Bladet	66.806	72	72
		I alt	66.806	72	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	1.861.376	1.857	1.882
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. afviklede lån	3.220.092	3.220	3.231
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	111.000	0	0
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	10.740.392	10.813	10.894
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.930.161	1.391	1.642
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	4.544.286	4.627	4.487
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen	526.592	526	537
		I alt	22.933.899	22.434	22.673
8	541	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud fra dispositionsfonden	908.304	0	0
		Tilskud til tab v. lejeledighed	2.804.728	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	421.289	0	0
		I alt	4.134.322	0	0
9	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (530)	13.530.015	12.130	14.036
		- sideaktivitets-afdelinger (601.3)	250	0	0
		- lovmæssige gebyrer (602)	1.249.876	1.262	1.246
		- byggesagshonorar (605 og 606)	1.706.373	691	2.377
		Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	10.573.516	10.177	10.413
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.757		
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	10.163.170	10.163	10.398
		1.5 Tillægsydelse	14.456	14	15
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	10.177.626	10.177	10.413
		3. Sideaktivitetsafdelinger	250	0	0

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2024 t.kr.	Budget 2025 t.kr.
10	602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
		1. Opnotering	125.236	143	128
		3. Restancegebyrer	254.667	240	265
		4. Ajourføring	872.849	876	850
		4. Vaskekort/-brikker	-2.875	3	3
		I alt	1.249.876	1.262	1.246
11	532/ 603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift			
		Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag.			
		Renteindtægter (603):			
		1. Afdelinger,	460.458	0	0
		rentesats: 4,63%			
		Årets gennemsnitssaldo: 9.945.097			
		2. Bankbeholdning	142.632	0	0
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	14.321.902	0	0
		6. Renter fra LBF egen trækingsret	308.736	0	0
		7. Andet	599.851	0	0
		Renteindtægter i alt	15.833.578	0	0
		Renteudgifter (532)			
		1. Dispositionsfond,	451.031	0	0
		rentesats: 1,32%			
		Årets gennemsnitssaldo: 341.690			
		2. Afdelinger	10.936.694	0	0
		Henlagte midler,			
		rentesats: 4,63%			
		Årets gennemsnitssaldo: 236.213.693			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	2.806.002	0	0
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	197.690	0	0
		7. Egen trækingsret	308.736	0	0
		8. Andet	672.645	0	0
		Renteudgifter i alt	15.372.798	0	0
		Nettorenteindtægt/-udgift	460.780	0	0
		Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	164		
12	611	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud til tab v. lejeledighed	2.804.728	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	421.289	0	0
		Bonus ALKA	3.140	0	0
		Tilskud fra dispositionsfonden	908.305	0	0
		Tilskud medarbejdersag	66.698	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	4.204.159	0	0

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 t.kr.
13	702	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	199.768	200
		Anskaffelsessum ultimo	199.768	200
		Af- og nedskrivninger primo	199.768	200
		Af- og nedskrivninger ultimo	199.768	200
14	703	Biler		
		Anskaffelsessum primo	528.447	528
		Anskaffelsessum ultimo	528.447	528
		Af- og nedskrivninger primo	500.841	418
		+ Af- og nedskrivninger i året	27.606	83
		Af- og nedskrivninger ultimo	528.447	501
		Saldo ultimo	0	28
15	716	Indestående i Landsbyggefonden		
		1. Bundne A- og G Indskud	3.199.456	3.199
		2. C-Indskud	28.594	29
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	12.257.608	12.533
		+ Tilgang i året	2.726.572	2.587
		÷ Afgang i året	341.000	3.000
		Tilskrevne Renter	308.736	138
		Ultimosaldo, egen trækningsret	14.951.916	12.258
		Indestående i alt	18.179.966	15.486
16	722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afd. 138 - Borgergade 87	2.862.561	0
		Afd. 95 - Ringgården	97.628	39
		Afd. 113 - Fortætning afd. 13	207.053	0
		I alt	3.167.243	39
17	731	Værdipapirer		
		Kursværdi primo	261.673.551	250.365
		+ Årets køb	21.676.677	26.486
		- Årets salg	19.595.363	24.691
		+/- Kursregulering	8.052.483	9.514
		Bogført værdi ultimo	271.807.348	261.674

Af værdipapirbeholdningen ligger 21.896.713 kr. til sikkerhed for repolån opført på konto 824 bankgæld.

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 t.kr.
18	732	Bankbeholdning		
		Nordea	1.728.394	4.429
		Arbejdernes Landsbank	53.143	52
		Jyske Bank	13.054	3
		Nykredit	50	0
		Nordea - Boligsocial helhedsplan	845.618	0
		I alt	2.640.259	4.484
19	803	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	35.483.663	34.223
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.861.486	1.749
		3. Rentetilskrivning	451.031	352
		4. Ydelser (beboerbetaling), afviklede lån	15.890.645	15.588
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling	111.000	0
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	4.544.286	4.312
		12. Renter af egen trækningsret fra LBF	308.736	138
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	908.304	811
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning jf. spec.	3.226.018	2.970
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	12.558.106	12.456
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.930.161	1.641
		26. Tilskud fra LBF (egen trækningsret)	341.000	3.000
		Saldo ultimo	39.687.257	35.484
		Saldo ultimo opdelt:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	15.842.363	13.673
		35. Indskud i Landsbyggefonden	18.179.966	15.486
		40. Disponibel del	5.664.928	6.325
			39.687.257	35.484
19	803	Dispositionsfond (forsat)		
		Specifikation, tilskud		
		Afd. 50 - Vejadgang fra Mølledansgade	254.357	
		Afd. 14 - Dækning af akkumuleret resultatkonto	34.000	
		Afd. 44 - Dækning af akkumuleret resultatkonto	175.000	
		Afd. 56 - Professionel kaffemaskine med tilbehør	11.495	
		Afd. 56 - Tilskud til ekstraordinære udgifter	127.641	
		Afd. 16 - Forpligtigelse vedr. lån med hovedstol 14.412 t.kr.	267.011	
		Afd. 81-19 Lokal medfinansiering til Boligsocial Helhedsplan	38.800	
			908.305	

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 t.kr.
		Specifikation, tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Afd. 1	-169	
		Afd. 2	32.400	
		Afd. 3	881	
		Afd. 4	17.854	
		Afd. 5	4.305	
		Afd. 8	682	
		Afd. 9	23.704	
		Afd. 10	10.785	
		Afd. 12	65.527	
		Afd. 13	111.069	
		Afd. 14	9.762	
		Afd. 15	-115.131	
		Afd. 16	1.891.410	
		Afd. 17	5.381	
		Afd. 18	13.304	
		Afd. 19	34.527	
		Afd. 20	499.953	
		Afd. 22	28.011	
		Afd. 24	9.747	
		Afd. 25	111.458	
		Afd. 27	136.865	
		Afd. 29	46.704	
		Afd. 31	22.039	
		Afd. 32	17.229	
		Afd. 36	12.203	
		Afd. 38	-244	
		Afd. 42	-171	
		Afd. 44	104.947	
		Afd. 45	9.358	
		Afd. 46	4.284	
		Afd. 50	3.600	
		Afd. 56	299	
		Afd. 59	60.680	
		Afd. 62	52.765	
			3.226.018	
		Specifikation, udlån		
		Afd. 5	3.756.340	
		Afd. 10	4.633.322	
		Afd. 15	3.432.775	
		Afd. 19	4.019.926	
			15.842.363	

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2023 kr.	Regnskab 2023 t.kr.
20	805	Arbejdskapital		
		1. Saldo primo	9.175.073	8.009
		2. Årets overskud	134.728	1.166
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	526.623	0
		Saldo ultimo	9.836.424	9.175
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	0	26
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	0	26
		10. Disponibel del	9.836.424	9.149
		Saldo ultimo	9.836.424	9.175
		Specifikation, kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger		
		a/s Bolind	0	25
		Arbejdernes Landsbank	0	1
			0	26
21	821	Afdelinger i drift		
		Afdeling 1	2.360.688	2.043
		Afdeling 2	18.149.407	14.366
		Afdeling 3	1.825.606	1.606
		Afdeling 4	2.779.442	2.202
		Afdeling 5	6.754.887	6.303
		Afdeling 7	1.364.475	1.062
		Afdeling 8	1.640.941	1.378
		Afdeling 9	2.196.783	1.349
		Afdeling 10	22.682.290	20.580
		Afdeling 11	802.122	765
		Afdeling 12	8.132.883	7.653
		Afdeling 13	11.934.653	11.317
		Afdeling 14	3.059.625	3.124
		Afdeling 15	2.721.104	2.230
		Afdeling 16	12.423.882	16.906
		Afdeling 17	11.423.908	10.442
		Afdeling 18	12.196.226	11.676
		Afdeling 19	13.000.204	11.234
		Afdeling 20	7.312.149	12.470
		Afdeling 22	3.147.068	2.945
		Afdeling 23	3.323.370	3.120
		Afdeling 24	1.931.516	1.681
		Afdeling 25	3.801.652	3.048
		Afdeling 26	3.329.057	3.211
		Afdeling 27	639.251	535
		Afdeling 28	3.662.120	3.402

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2024

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2024 kr.	Regnskab 2023 t.kr.
		Afdeling 29	1.441.484	1.331
		Afdeling 30	793.709	577
		Afdeling 31	1.878.655	1.695
		Afdeling 32	4.223.654	3.862
		Afdeling 33	1.496.943	1.272
		Afdeling 34	1.059.096	1.910
		Afdeling 35	2.897.703	2.642
		Afdeling 36	2.202.801	1.983
		Afdeling 37	3.818.333	3.611
		Afdeling 38	2.904.534	2.761
		Afdeling 39	2.050.975	1.903
		Afdeling 40	606.542	578
		Afdeling 41	3.050.348	2.870
		Afdeling 42	2.713.889	2.609
		Afdeling 44	8.842.697	9.321
		Afdeling 45	6.344.531	6.857
		Afdeling 46	4.628.917	4.274
		Afdeling 47	195.019	90
		Afdeling 48	865.064	469
		Afdeling 49	339.388	301
		Afdeling 50	-738.656	1.150
		Afdeling 51	1.799.084	1.569
		Afdeling 53	2.075.508	2.027
		Afdeling 54	319.978	348
		Afdeling 55	737.994	620
		Afdeling 56	731.397	717
		Afdeling 57	2.117.345	1.873
		Afdeling 58	5.080.538	4.987
		Afdeling 59	1.645.771	1.404
		Afdeling 60	1.116.577	964
		Afdeling 61	883.764	822
		Afdeling 62	1.868.424	1.823
		Afdeling 97	1.885.714	1.699
		Afdeling 81-19	465.131	0
		I alt	234.938.161	227.568
22	824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
		Repo aftale, Nordea	21.896.713	22.791
		I alt	21.896.713	22.791
23	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig ATP, AMP m.m.	241.610	200
		Skyldige feriepenge	1.036	3
		Diverse skyldige omkostninger	372.452	319
		I alt	615.097	523

Påtegninger til årsregnskabet for 2024

Direktørens påtegning:

Foranstående årsregnskab er udarbejdet i januar 2025.

Silkeborg, den 31. januar 2025



René Kjær Rasmussen
Direktør

Påtegninger til årsregnskabet for 2024

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den øverste myndighed i Arbejdernes Byggeforening

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Arbejdernes Byggeforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 2024

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 2024**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 meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner. 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 5. marts 2025
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14


Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Påtegninger til årsregnskabet for 2024

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Silkeborg, den 5. marts 2025


Tina Pedersen
Formand


Henrik Bech Nielsen
Næstformand


Karen Rod Jensen


Ulla Dinesen


Jette Bisgaard


John Sørensen


Morten Swensson

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Silkeborg, den 1. april 2025


Dirigent


Formand for organisationsbestyrelsen

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2024

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

Boligorganisationen

- 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?
- Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?
- Er der foretaget opskrivning på aktiver?
- Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:
 - Investeringer, herunder projekteringsudgifter?
 - Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger?
 - Løbende retssager?
 - Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?
 - Andre forhold?
- Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed?
Er forfaldne ydelser betalt for sent?
- 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?
- Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?

Ja	Nej	Irrelevant
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
	X	
X	X	
	X	
	X	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2024

Afdelinger

9. Er der afdelinger:
- 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?
 - Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?
11. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:
- Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?
 - Løbende retssager?
 - Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?
 - Aktiverede projekteringsudgifter?
 - Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?
 - Andre forhold?
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:
- Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?
 - Istandsættelse ved fraflytning?
 - Tab ved fraflytning?
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?

Ja	Nej	Irrelevant
	X	
X		
X		
	X	
	X	
	X	
	X	
X		
X		
	X	
	X	
	X	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2024

Noter til spørgeskema

Ad. 5

Der er anvendt kr. 2.805 t.kr. af dispositionsfondens midler til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed. De er anvendt i afd. 2, 4, 5, 8-10, 12-18, 20, 24-25, 27, 29, 32, 36, 38, 44-46, 50, 59, 62.

Ad. 9b

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

Der er underfinansiering i afd. 1, 2, 12-14, 16, 18, 20, 23, 25, 34, 38, 44, 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 tildeles en bolig i de to boligområder, repræsenterer fortrinsvis den mere ressourcestærke 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. 11f

Afd. 02 - helhedsplansprojekt & afd. 95 - nybyggeri

Samarbejdet med hovedentreprenøren omkring gennemførelsen af den fysiske helhedsplan i afd. 2 har fra opstarten den 1. august 2023 været udfordret.

Udfordringerne har udviklet sig til en karakter som gør, at der er risiko for at sagen i sidste instans kan ende ud i et juridisk opgør.

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 16, 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.

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2024

Direktørens påtegning:

Silkeborg, den 31. januar 2025



René Kjær Rasmussen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:

Silkeborg, den 5. marts 2025



Tina Pedersen
Formand



Henrik Bech Nielsen
Næstformand



Karen Rod Jensen



Ulla Dinesen



Jette Bisgaard



John Sørensen



Morten Swensson

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2024

Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskemaet

Til Silkeborg Kommune og øverste myndighed i Arbejdernes Byggeförening

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om, hvorvidt medfølgende spørgeskema for den almene boligorganisation Arbejdernes Byggeförening for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 - 31. december 2024, 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 Byggeförening 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 Revisionspartnerselskab 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.

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2024

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 boligorganisations årsregnskaber for 1. januar 2024 - 31. december 2024 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 5. marts 2025

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 44 52 80 45

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
mne28702