

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune
BLF-boligorganisationsnr. 0225 CVR-nr. 38239619 Arbejdernes Byggeforening Færggården 1 8600 Silkeborg Telefon: 86823788 Fax: 86828836 Mail: www.ab-silkeborg.dk www: info@ab-silkeborg.dk		Kommunenr.: 740 Silkeborg Kommune Søvej 1 8600 Silkeborg Telefon: 89701000 Fax: 89701009 Mail: kommunen@silkeborg.dk

Boligorganisationen omfatter i alt:					
Antal afdelinger:	62	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Boliger		2.688	196.339	1	2.688
Erhvervslejemål		18	3.191	1 pr. påbeg. 60 m ²	56
Institutioner		2	365	1 pr. påbeg. 60 m ²	7
Garager/carporte		307		1/5	60
Lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt		3.015	199.895		2.811

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Resultatopgørelse

Konto	Note	Specifikation	Ikke revideret		
			Regnskab 2017 kr.	Budget 2017 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.m.:			
		1. Afdelinger i drift	91.330	93	94
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	64.217	101	96
511	2	Personaleudgifter	7.098.661	7.100	7.296
513	3	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	2.490.745	2.060	2.042
514	4	Kontorlokaleudgifter	760.133	770	668
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	244.615	217	125
521		Revision	315.688	310	310
530		Bruttoadministrationsudgifter	11.065.389	10.650	10.630
532	9	Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	5.725.356	0	0
533	6	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	21.041.735	20.593	20.709
540		Ordinære udgifter i alt	37.832.480	31.243	31.339
550		Udgifter i alt	37.832.480	31.243	31.339
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	1
560		Udgifter og evt. overskud i alt	37.832.480	31.243	31.340

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation		Regnskab 2017 kr.	Ikke revideret	
			Budget 2017 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Indtægter				
Ordinære indtægter				
601	7 Administrationsbidrag:			
	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	9.493.650	9.455	9.408
	3. Kapitalindsud, sideaktivitetsafdelinger	12.350	0	13
	Administrationsbidrag i alt	9.506.000	9.455	9.421
602	8 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.265.458	1.195	1.210
603	9 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	5.909.741	0	0
604	6 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	21.041.735	20.593	20.709
610	Ordinære indtægter i alt	37.722.934	31.243	31.340
620	Indtægter i alt	37.722.934	31.243	31.340
621	Årets underskud overført til konto 805	109.546	0	0
630	Intægter og evt. underskud i alt	37.832.480	31.243	31.340

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver:				
702	10	Inventar	13.561	0
703	11	Biler	150.908	137
704	12	Edb-anlæg	114.496	183
Finansielle anlægsaktiver:				
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter	26.000	26
716	13	Indskud i Landsbyggefonden	14.426.233	15.584
720		Anlægsaktiver i alt	14.731.198	15.929
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender:				
721	14	1. Afdelinger i drift	0	520
725		Debitorer	67.843	53
726		Andre tilgodehavender	8.970	9
727		Forudbetalte udgifter	228.514	72
730		Tilgodehavende renter m.v.	1.235.540	1.169
731	15	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	240.947.333	229.628
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	789	8
	16	2. Bankbeholdning	15.899.789	4.950
740		Omsætningsaktiver i alt	258.388.778	236.408
750		Aktiver i alt	273.119.976	252.338

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
801		Boligforeningsandele	738.225	738
803	17	Dispositionsfond	35.505.252	36.211
805	18	Arbejdskapital	11.989.267	12.099
810		Egenkapital i alt	48.232.744	49.048
Kortfristet gæld				
821	19	1. Afdelinger i drift	213.199.752	196.228
822	20	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	91.557	0
824	21	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	5.130.000	0
825		Leverandører	3.924.144	5.218
826		Omkostninger	1.048.299	448
829		Feriepengeforpligtelse	1.069.019	1.006
830	22	Anden kortfristet gæld	424.460	390
840		Kortfristet gæld i alt	224.887.231	203.290
850		Passiver i alt	273.119.976	252.338

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 kr. 3.623.000, med en restløbetid på 16 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 2017: kr. 240.780,99/3.200.667,34.

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2017	Budget	Budget
			kr.	t.kr.	t.kr.
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	60.275	87	84
		Repræsentation	2.692	10	10
		Kontingenter	1.250	4	2
		I alt	64.217	101	96
2	511	Personaleudgifter			
		1. Lønninger, adm. personale	5.344.688	5.350	5.500
		2. Pension/pensionsbidrag	702.716	711	710
		3. Andre udgifter til social sikring	321.896	350	385
		5. Forskydninger i feriepengetilsvar, funktionærer	63.153	25	25
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	269.199	275	275
		I alt	6.163.253	6.161	6.345
		Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 12 personer.			
		Specifikation af ledelsesudgifter:			
		Løn	825.784	829	839
		Pension/pensionbidrag	109.624	110	112
		I alt	935.408	939	951
		Samlede personaleudgifter i alt	7.098.661	7.100	7.296
3	513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)			
		Kontorartikler, tryksager og mindre nyanskaffelser	141.606	187	183
		Drift af IT	883.249	678	679
		Drift og forbrug af telefoni og frankering	236.863	290	270
		Annoncering, abonnementer og gebyrer	455.869	420	427
		Kurser	87.279	126	106
		Juridisk assistance og konsulentbistand	400.021	80	70
		Kørselsudgifter	144.440	180	145
		Markedsføring	141.418	100	162
		I alt	2.490.745	2.060	2.042
4	514	Kontorlokaleudgifter			
		2. Lejede lokaler, leje	420.097	430	425
		4. El	38.885	40	40
		5. Vand, varme	22.888	35	30
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	278.262	265	173
		I alt	760.133	770	668

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2017	Budget	Budget
			kr.	2017	2018
				t.kr.	t.kr.
5	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		1. Inventar	2.712	0	2
		2. Biler	100.243	97	40
		3. EDB	141.659	120	83
		I alt	244.615	217	125
6	533/ 604	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	1.557.360	1.558	1.592
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. afviklede lån	4.931.631	4.976	4.989
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	10.264.633	10.358	10.408
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	618.276	0	0
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	3.669.835	3.701	3.720
		I alt	21.041.735	20.593	20.709
7	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (530)	11.065.389	10.650	10.630
		- sideaktivitets-afdelinger (601.3)	12.350	0	13
		- lovmæssige gebyrer (602)	1.265.458	1.195	1.210
		Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	9.787.581	9.455	9.407
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.505		
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	9.493.650	9.455	9.408
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	9.493.650	9.455	9.408
		3. Sideaktivitetsafdelinger	12.350	0	13
8	602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
		1. Opnotering	172.437	160	170
		3. Restancegebyrer	246.401	260	250
		4. Ajourføring	832.432	775	790
		4. Vaskekort/-brikker	14.187	0	0
		I alt	1.265.458	1.195	1.210

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2017	Budget	Budget
			kr.	2017	2018
				t.kr.	t.kr.
	532/				
9	603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift			
		Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag.			
		Renteindtægter (603):			
		2. Bankbeholdning	3.289	0	0
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	5.788.323	0	0
		6. Renter fra LBF egen trækingsret	118.128	0	0
		Renteindtægter i alt	<u>5.909.741</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Renteudgifter (532)			
		2. Afdelinger	3.391.083	0	0
		Henlagte midler,			
		rentesats: 1,59%			
		årets gennemsnitssaldo: 21.327.566.038			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	1.948.614	0	0
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	249.676	0	0
		7. Egen trækingsret	118.128	0	0
		8. Andet	17.854	0	0
		Renteudgifter i alt	<u>5.725.356</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Nettorenteindtægt/-udgift	<u>184.385</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	<u>66</u>		

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
10	702	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	183.495	183
		+ Nyanskaffelser i året	16.273	0
		Anskaffelsessum ultimo	<u>199.768</u>	<u>183</u>
		Af- og nedskrivninger primo	183.495	183
		+ Af- og nedskrivninger i året	2.712	0
		Af- og nedskrivninger ultimo	<u>186.207</u>	<u>183</u>
		Saldo ultimo	<u>13.561</u>	<u>0</u>
11	703	Biler		
		Anskaffelsessum primo	537.000	762
		+ Nyanskaffelser i året	114.360	0
		- Afgang i året	0	225
		Anskaffelsessum ultimo	<u>651.360</u>	<u>537</u>
		Af- og nedskrivninger primo	400.208	517
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	0	225
		+ Af- og nedskrivninger i året	100.243	107
		Af- og nedskrivninger ultimo	<u>500.452</u>	<u>400</u>
		Saldo ultimo	<u>150.908</u>	<u>137</u>
12	704	EDB		
		Anskaffelsessum primo	791.861	782
		+ Nyanskaffelser i året	73.264	42
		- Afgang i året	25.647	32
		Anskaffelsessum ultimo	<u>839.477</u>	<u>792</u>
		Af- og nedskrivninger primo	608.969	470
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	25.648	32
		+ Af- og nedskrivninger i året	141.659	170
		Af- og nedskrivninger ultimo	<u>724.981</u>	<u>609</u>
		Saldo ultimo	<u>114.496</u>	<u>183</u>

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
13	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	12.355.757	12.364
		+ Tilgang i året	2.201.901	2.172
		+/- Afgang i året	3.477.603	2.180
		Tilskrevne Renter	118.128	0
		Ultimosaldo, egen trækingsret	11.198.183	12.356
		Indestående i alt	14.426.233	15.584
14	721	Tilgodehavender, afdelinger i drift		
		Afd. 1	0	357
		Afd. 51	0	162
		I alt	0	520
15	731	Værdipapirer		
		Kursværdi primo	229.627.702	223.958
		+ Årets køb	232.975.961	82.252
		- Årets salg	222.251.786	78.990
		+/- Kursregulering	595.456	2.408
		Bogført værdi ultimo	240.947.333	229.628
		Af værdipapirbeholdningen ligger kr. 5.140.000 til sikkerhed for repolån opført på konto 824 bankgæld.		
16	732	Bankbeholdning		
		Nordea	14.494.974	3.848
		Arbejdernes Landsbank	1.022.666	1.011
		Alm. Brand Bank	158.169	68
		Jyske Bank	223.980	23
		I alt	15.899.789	4.950
17	803	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	36.210.847	34.445
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.557.360	1.552
		4. Ydelser (beboerbetalning), afviklede lån	15.814.540	15.404
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	3.669.835	3.620
		12. Renter af egen trækingsret fra LBF	118.128	0

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
17	803	Dispositionsfond (fortsat)		
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	5.566.499	4.208
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning jf. spec.	456.453	454
		23. Diverse	14.060	0
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	11.732.567	11.428
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	618.276	540
		26. Tilskud fra LBF (egen trækningsret)	3.477.603	2.180
		Saldo ultimo	35.505.252	36.211
		Saldo ultimo opdelt:		
		35. Indskud i Landsbyggefonden	14.426.233	15.584
		40. Disponibel del	21.079.019	20.627
			35.505.252	36.211
		Specifikation, tilskud		
		Afd. 01 Skimmelsag	27.044	
		Afd. 02 Nyt områdekontor	182.357	
		Afd. 05 Renovering af opgange	667.471	
		Afd. 15 Istandsættelse, Valmuevej 3	307.429	
		Afd. 16 Nyt områdekontor	130.753	
		Afd. 25 Renovering af kviste	1.655.247	
		Afd. 31 Udskiftning af vinduer/terassedøre	400.000	
		Afd. 34 Petanquebane	36.875	
		Afd. 34 Låsesystem	137.500	
		Afd. 40 Legepladsudstyr	94.875	
		Afd. 42 Renovering af skure	579.100	
		Afd. 30, 40, 48 Opgradering af låsesystem	38.079	
		Afd. 50 Nyt områdekontor	570.450	
		Profilering af afdelingerne - præsentationsfilm	164.319	
		Kompensation decentral løn	575.000	
			5.566.499	4.208
		Specifikation, tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Afd. 02	192.080	
		Afd. 06	630	
		Afd. 07	15.904	
		Afd. 08	21.407	
		Afd. 10	2.085	
		Afd. 12	17.749	
		Afd. 13	2.670	
		Afd. 14	160	
		Afd. 15	28.124	
		Afd. 16	18.711	
		Afd. 17	105	
		Afd. 18	35	
		Afd. 19	5.983	

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
17	803	Dispositionsfond (fortsat)		
		Afd. 20	1.000	
		Afd. 21	5.231	
		Afd. 23	935	
		Afd. 24	17.018	
		Afd. 25	9.477	
		Afd. 27	36.007	
		Afd. 29	16.890	
		Afd. 32	447	
		Afd. 38	100	
		Afd. 42	13.519	
		Afd. 45	1.018	
		Afd. 48	119	
		Afd. 50	43.219	
		Afd. 53	3.017	
		Afd. 54	376	
		Afd. 55	200	
		Afd. 56	2.238	
			<u>456.453</u>	<u>454</u>
18	805	Arbejdskapital		
		1. Saldo primo	12.098.813	12.071
		2. Årets overskud	0	28
		4. Årets underskud	109.546	0
			<u>11.989.267</u>	<u>12.099</u>
		Saldo ultimo		
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	26.000	26
		10. Disponibel del	11.963.267	12.073
			<u>11.989.267</u>	<u>12.099</u>
		Specifikation, kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger		
		a/s Bolind	25.000	25
		Arbejdernes Landsbank	1.000	1
			<u>26.000</u>	<u>26</u>
19	821	Afdelinger i drift		
		Afdeling 1	1.443.285	0
		Afdeling 2	12.561.521	11.418
		Afdeling 3	972.180	750
		Afdeling 4	2.002.305	1.848
		Afdeling 5	2.110.497	2.108
		Afdeling 6	2.256.905	2.196
		Afdeling 7	1.136.232	977

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
19	821	Afdelinger i drift (fortsat)		
		Afdeling 8	936.858	1.049
		Afdeling 9	2.136.947	1.752
		Afdeling 10	13.638.761	12.227
		Afdeling 11	621.074	562
		Afdeling 12	5.564.532	4.766
		Afdeling 13	10.246.788	8.983
		Afdeling 14	2.111.767	1.808
		Afdeling 15	1.878.939	2.285
		Afdeling 16	22.581.870	21.915
		Afdeling 17	9.148.047	8.463
		Afdeling 18	9.371.105	8.330
		Afdeling 19	9.529.917	8.760
		Afdeling 20	4.626.908	4.509
		Afdeling 21	2.902.989	2.757
		Afdeling 22	3.287.703	3.278
		Afdeling 23	3.452.945	2.777
		Afdeling 24	2.053.965	2.212
		Afdeling 25	3.709.487	3.448
		Afdeling 26	3.496.080	3.387
		Afdeling 27	466.911	596
		Afdeling 28	3.980.846	3.555
		Afdeling 29	1.621.984	1.472
		Afdeling 30	707.557	651
		Afdeling 31	1.325.087	1.473
		Afdeling 32	4.183.159	3.951
		Afdeling 33	1.739.786	1.796
		Afdeling 34	1.602.458	1.485
		Afdeling 35	2.621.207	2.438
		Afdeling 36	1.929.383	1.804
		Afdeling 37	3.355.755	3.080
		Afdeling 38	2.944.214	2.777
		Afdeling 39	2.854.716	2.862
		Afdeling 40	668.836	588
		Afdeling 41	3.019.556	2.853
		Afdeling 42	350.835	1.751
		Afdeling 43	2.563.086	2.291
		Afdeling 44	12.485.325	13.726
		Afdeling 45	7.023.509	6.476
		Afdeling 46	3.085.603	2.462
		Afdeling 47	355.811	312
		Afdeling 48	276.766	246
		Afdeling 49	199.145	178
		Afdeling 50	1.506.187	1.436
		Afdeling 51	1.464.663	0
		Afdeling 53	2.104.376	2.020
		Afdeling 54	394.159	332
		Afdeling 55	547.799	322
		Afdeling 56	987.207	902
		Afdeling 57	1.936.788	1.822
		Afdeling 58	4.751.965	4.468

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2017

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2017 kr.	Regnskab 2016 t.kr.
19	821	Afdelinger i drift (fortsat)		
		Afdeling 59	1.297.029	1.080
		Afdeling 60	1.051.460	948
		Afdeling 61	813.712	707
		Afdeling 62	2.251.868	0
		Afdeling 97	951.397	803
		I alt	213.199.752	196.228
20	822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdeling 62	91.557	0
			91.557	0
21	824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
		Repo aftale, Nordea	5.130.000	0
		I alt	5.130.000	0
22	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig ATP, AMP m.m.	134.741	120
		Skyldige feriepenge	26.939	24
		Diverse skyldige omkostninger	262.780	246
		I alt	424.460	390

Påtegninger til årsregnskabet for 2017

Forretningsføres påtegning:

Foranstående årsregnskab er udarbejdet i januar 2018.

Silkeborg, den 2. februar 2018



René Kjær Rasmussen
Direktør

Påtegninger til årsregnskabet for 2017

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Påtegninger til årsregnskabet for 2017

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Påtegninger til årsregnskabet for 2017

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Påtegninger til årsregnskabet for 2017

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. februar 2018
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Påtegninger til årsregnskabet for 2017

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Silkeborg, den 26. februar 2018



Grethe Rasmussen
Formand



Paw Andreassen
Næstformand



Poul Meisler



Ulla Dinesen



Karen Rod Jensen



Jette Bisgaard



John Sørensen

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Silkeborg, den 4.april 2018

Dirigent



Formand for organisationsbestyrelsen

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2017

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune	
BLF-boligorganisationsnr.	0225	Kommunenr.:	740
CVR-nr.	38239619		
Arbejdernes Byggeforening Færggården 1 8600 Silkeborg		Silkeborg Kommune Søvej 1 8600 Silkeborg	
Telefon:	86823788	Telefon:	89701000
Fax:	86828836	Fax:	89701009
Mail:	www.ab-silkeborg.dk	Mail:	kommunen@silkeborg.dk
www:	info@ab-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?	X1		
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 2017

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	
	X2		
	X3		
		X	
		X	
		X	
		X	
		X	
		X	
	S	X	
	X4		
		X	
		X	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2017

Noter til spørgeskema

Note 1, spørgsmål 5

Der er anvendt kr. 355.956,29 af dispositionsfondens midler til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed.

Note 2, spørgsmål 9b

Forbedringsarbejder m.v. i afdelingerne 2, 5, 6, 10, 15, 18, 19, 20, 21 og 42 er underfinansierede. Arbejderne vedrører igangværende projekter samt udgifter til udarbejdelse af helhedsplaner. Underfinansieringerne forventes udlignet, når igangværende projekter afsluttes og finansieres og når der gives endeligt tilsagn om støtte til gennemførelse af helhedsplanerne. Såfremt der ikke opnås tilsagn om støtte, vil udlæggene blive dækket af dispositionsfonden.

Note 3, spørgsmål 10

Der er udlejningsvanskeligheder i afd. 27

Note 4, spørgsmål 12b

De akkumulerede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning har været utilstrækkelige i følgende afdelinger:
Afd. 48

Supplerende oplysning til spørgsmål 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 absolut er i den gode del af sektoren.

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.

Afd. 16

Med hensyn til afdelingens økonomi er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse stærkt påvirket af den renoveringssag, som blev afsluttet for 7 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 2017

Forretningsførers påtegning:

Silkeborg, den 2. februar 2018



René Kjær Rasmussen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:

Silkeborg, den 26. februar 2018



Grøthe Rasmussen
Formand



Paw Andreassen
Næstformand



Poul Meisler



Ulla Dinesen



Karen Rod Jensen



Jette Bisgaard



John Sørensen

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2017

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 - 31. december 2017, 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 er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR - danske revisorers retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Vi har som led i vores undersøgelser stikprøvet 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 2017

Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskemaet

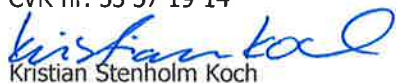
Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i alle væsentlige henseender er besvaret i overensstemmelse med oplysningerne i den almene boligorganisations årsregnskaber for 1. januar 2017 - 31. december 2017 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 26. februar 2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28702