

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune
BLF-boligorganisationsnr. 0225 CVR-nr. 38239619 Arbejdernes Byggeforening Færgesgården 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	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		306		1/5
Lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt		3.015	199.953	

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation

		Ikke revideret		
		Regnskab	Budget	Budget
		2018	2018	2019
		kr.	t.kr.	t.kr.
Udgifter				
Ordinære udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag m.m.:			
	1. Afdelinger i drift	93.402	94	95
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	70.668	96	96
511	2 Personaleudgifter	7.203.404	7.296	6.931
513	3 Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	2.731.676	2.042	1.940
514	4 Kontorlokaleudgifter	747.752	668	678
515	5 Afskrivninger, driftsmidler	103.344	125	143
521	Revision	308.437	310	320
530	Bruttoadministrationsudgifter	11.258.684	10.630	10.202
532	10 Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	4.906.283	0	0
533	6 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	21.853.198	20.709	20.924
540	Ordinære udgifter i alt	38.018.165	31.339	31.126
541	7 Ekstraordinære udgifter i alt	12.389.386	0	0
550	Udgifter i alt	50.407.551	31.339	31.126
551	Overskudsfordeling:			
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	1	0
560	Udgifter og evt. overskud i alt	50.407.551	31.340	31.126

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation

Konto Note Specifikation			Regnskab 2018 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2018 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
Indtægter					
Ordinære indtægter					
601	8	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	9.409.812	9.408	8.964
		3. Kapitalindskud, sideaktivitetsafdelinger	500	13	12
		Administrationsbidrag i alt	9.410.312	9.421	8.977
602	9	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.245.438	1.210	1.225
603	10	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	4.947.405	0	0
604	6	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	21.853.198	20.709	20.924
610		Ordinære indtægter i alt	37.456.352	31.340	31.126
611	11	Ekstraordinære indtægter i alt	12.402.628	0	0
620		Indtægter i alt	49.858.980	31.340	31.126
621		Årets underskud overført til konto 805	548.571	0	0
630		Intægter og evt. underskud i alt	50.407.551	31.340	31.126

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Balance

Konto Note		Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver:				
702	12	Inventar	10.306	14
703	13	Biler	73.063	151
704	14	Edb-anlæg	55.936	114
Finansielle anlægsaktiver:				
714	18	Dispositionsfond/Lån til afdelinger	2.748.405	0
715	19	Kapitalindskud, sideaktiviteter	26.000	26
716	15	Indskud i Landsbyggefonden	16.639.992	14.426
720		Anlægsaktiver i alt	19.553.702	14.731
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender:				
725		Debitorer	111.218	68
726		Andre tilgodehavender	8.970	9
727		Forudbetalte udgifter	175.539	229
730		Tilgodehavende renter m.v.	1.229.356	1.236
731	16	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	254.579.319	240.947
Likvide beholdninger:				
732		1. Kassebeholdning	390	1
	17	2. Bankbeholdning	8.318.943	15.900
740		Omsætningsaktiver i alt	264.423.735	258.389
750		Aktiver i alt	283.977.437	273.120

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Balance

Konto Note Specifikation		Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
801	Boligforeningsandele	738.225	738
803 18	Dispositionsfond	31.917.719	35.505
805 19	Arbejdskapital	11.440.696	11.989
810	Egenkapital i alt	44.096.640	48.233
Kortfristet gæld			
821 20	1. Afdelinger i drift	221.439.647	213.200
822 21	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	92
824 22	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	8.186.400	5.130
825	Leverandører	7.940.689	3.924
826	Omkostninger	721.698	1.048
829	Feriepengeforpligtelse	1.141.166	1.069
830 23	Anden kortfristet gæld	451.198	424
840	Kortfristet gæld i alt	239.880.797	224.887
850	Passiver i alt	283.977.437	273.120

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 15 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 2018: kr. 240.264/3.026.514,07.

Noter til resultatopgørelsen

Note Konto Specifikation

Ikke revideret

Regnskab	Budget	Budget
2018	2018	2019
kr.	t.kr.	t.kr.

1 502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.

Møder	63.817	84	84
Repræsentation	6.451	10	10
Kontingenter	400	2	2
I alt	70.668	96	96

2 511 Personaleudgifter

1. Lønninger, adm. personale	5.424.698	5.500	5.200
2. Pension/pensionsbidrag	669.703	710	700
3. Andre udgifter til social sikring	297.139	385	313
4. Fremmed assistance	10.000	0	0
5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	72.146	25	19
10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	343.269	275	275
I alt	6.130.417	6.345	5.957

Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 12 personer.

Specifikation af ledelsesudgifter:

Løn	947.535	839	860
Pension/pensionbidrag	125.452	112	114
I alt	1.072.987	951	974
Samlede personaleudgifter i alt	7.203.404	7.296	6.931

3 513 Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)

Kontorartikler og tryksager	123.935	135	135
Mindre nyanskaffelser	417.629	40	40
Forsikringer - løssører	7.500	8	8
Drift af IT	659.103	679	579
Drift og forbrug af telefoni og frankering	234.409	270	270
Annoncering, abonnementer og gebyrer	460.994	427	427
Kurser	86.503	106	106
Juridisk assistance og konsulentbistand	449.547	70	70
Kørselsudgifter	153.759	145	145
Markedsføring	138.297	162	160
I alt	2.731.676	2.042	1.940

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2018 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
4	514	Kontorlokaleudgifter			
		2. Lejede lokaler, leje	410.124	425	425
		4. El	35.117	40	40
		5. Vand, varme	23.490	30	30
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	279.021	173	183
		I alt	747.752	668	678
5	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		1. Inventar	3.255	2	3
		2. Biler	77.845	40	38
		- fortjeneste ved salg	62.000	0	0
		3. EDB	84.245	83	102
		I alt	103.344	125	143
6	533/ 604	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	1.597.562	1.592	1.603
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. afviklede lån	4.990.532	4.989	4.980
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	10.510.469	10.408	10.632
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.065.038	0	0
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	3.689.597	3.720	3.709
		I alt	21.853.198	20.709	20.924
7	541	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud fra dispositionsfonden	11.568.594	0	0
		Ladestandere til el-biler	468.172	0	0
		Tilskud til tab v. lejeledighed	219.379	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	133.240	0	0
		I alt	12.389.386	0	0

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2018 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
8	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (530)	11.258.684	10.630	10.202
		- sideaktivitets-afdelinger (601.3)	500	13	12
		- lovmæssige gebyrer (602)	1.245.438	1.210	1.225
		Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	10.012.746	9.407	8.965
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.547		
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	9.409.812	9.408	8.964
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	9.409.812	9.408	8.964
		3. Sideaktivitetsafdelinger	500	13	12
9	602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
		1. Opnotering	160.785	170	170
		3. Restancegebyrer	247.094	250	245
		4. Ajourføring	861.145	790	810
		4. Vaskekort/-brikker	-23.586	0	0
		I alt	1.245.438	1.210	1.225
10	532/ 603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift			
		Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag.			
		Renteindtægter (603):			
		1. Afdelinger,	1.414	0	0
		rentesats: 0,31%			
		årets gennemsnitssaldo: 456.161			
		2. Bankbeholdning	1.133	0	0
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	4.944.857	0	0
		Renteindtægter i alt	4.947.405	0	0
		Renteudgifter (532)			
		2. Afdelinger	695.569	0	0
		Henlagte midler,			
		rentesats: 0,31%			
		årets gennemsnitssaldo: 224.377.087			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	3.959.412	0	0
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	229.697	0	0
		8. Andet	21.605	0	0
		Renteudgifter i alt	4.906.283	0	0
		Nettorenteindtægt/-udgift	41.122	0	0
		Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	15		

Noter til resultatopgørelsen**Note Konto Specifikation**

		Ikke revideret	
Regnskab	Budget	Budget	
2018	2018	2019	
kr.	t.kr.	t.kr.	

11 611 Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfonden	12.036.767	0	0
Regulering porteføljemanagementgebyr	13.242	0	0
Tilskud til tab v. lejeledighed	219.379	0	0
Tilskud til tab v. fraflytning	133.240	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt	12.402.628	0	0

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
12	702	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	199.768	183
		+ Nyanskaffelser i året	0	16
		- Afgang i året	0	0
		Anskaffelsessum ultimo	199.768	200
		Af- og nedskrivninger primo	186.207	183
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	0	0
		+ Af- og nedskrivninger i året	3.255	3
		Af- og nedskrivninger ultimo	189.462	186
		Saldo ultimo	10.306	14
13	703	Biler		
		Anskaffelsessum primo	651.360	537
		+ Nyanskaffelser i året	0	114
		- Afgang i året	227.000	0
		Anskaffelsessum ultimo	424.360	651
		Af- og nedskrivninger primo	500.452	400
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	227.000	0
		+ Af- og nedskrivninger i året	77.845	100
		Af- og nedskrivninger ultimo	351.297	500
		Saldo ultimo	73.063	151
14	704	EDB		
		Anskaffelsessum primo	839.477	792
		+ Nyanskaffelser i året	25.685	73
		- Afgang i året	0	26
		Anskaffelsessum ultimo	865.162	839
		Af- og nedskrivninger primo	724.981	609
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	0	26
		+ Af- og nedskrivninger i året	84.245	142
		Af- og nedskrivninger ultimo	809.226	725
		Saldo ultimo	55.936	114

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
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	11.198.183	12.356
		+ Tilgang i året	2.213.759	2.202
		÷ Afgang i året	0	3.478
		Tilskrevne Renter	0	118
		Ultimosaldo, egen trækningsret	13.411.942	11.198
		Indestående i alt	16.639.992	14.426
16	731	Værdipapirer		
		Kursværdi primo	240.947.333	229.628
		+ Årets køb	110.207.762	232.976
		- Årets salg	94.455.425	222.252
		+/- Kursregulering	-2.120.351	595
		Bogført værdi ultimo	254.579.319	240.947
		Af værdipapirbeholdningen ligger kr. 8.150.000 til sikkerhed for repolån opført på konto 824 bankgæld.		
17	732	Bankbeholdning		
		Nordea	6.686.954	14.495
		Arbejdernes Landsbank	1.032.914	1.023
		Alm. Brand Bank	380.143	158
		Jyske Bank	218.933	224
		I alt	8.318.943	15.900
18	803	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	35.505.252	36.211
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.597.562	1.557
		4. Ydelser (beboerbetalning), afviklede lån	16.566.039	15.815
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	3.689.597	3.670
		12. Renter af egen trækningsret fra LBF	0	118
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	12.036.767	5.566
		22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning jf. spec.	352.619	456
		23. Diverse	0	14
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	11.986.308	11.733
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.065.038	618
		26. Tilskud fra LBF (egen trækningsret)	0	3.478
		Saldo ultimo	31.917.719	35.505

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
18	803	Dispositionsfond, fortsat		
		Saldo ultimo opdelt:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	2.748.405	0
		35. Indskud i Landsbyggefonden	16.639.992	14.426
		40. Disponibel del	12.529.323	21.079
			31.917.719	35.505
		 Specifikation, tilskud		
		Områdekonto 1, etableringsudgifter	2.883.008	
		Områdekonto 1, drift 2018	125.158	
		Områdekonto 1, Multimaskine	562.375	
		Områdekonto 2, etableringsudgifter	1.337.873	
		Områdekonto 2, drift 2018	138.951	
		Områdekonto 3, etableringsudgifter	4.362.544	
		Områdekonto 3, drift 2018	87.940	
		Fladskærme på områdekontorer	65.202	
		Makuleringsmaskine på områdekontorer	9.863	
		Printer på områdekontorer	19.900	
		Smartphones til ejendomsfunktionærer og løsarbejdere	59.956	
		Ladestandere til elbiler	468.173	
		Afd. 09 Indeklima, Nordre Ringvej 16	52.676	
		Afd. 10 Istandsættelse, Færgedgården 2, st. th.	175.140	
		Afd. 13 Omlægning af lokalefaciliteter	15.234	
		Afd. 15 Istandsættelse, Bregnevej 19	107.381	
		Afd. 20 Vandskade	76.149	
		Afd. 23 Udvendig malerbehandling	400.000	
		Afd. 42 Lamper på terrasse	120.868	
		Afd. 46 Udbedring efter vandskade	882.171	
		Afd. 54 Skadedyrsbekæmpelse	28.118	
		Afd. 60 Adskillelse ved hoveddør - 2K og 2L	13.391	
		Afd. 62 Digitalisering	30.000	
		Afd. 62 Messingskilt til kunst	2.469	
		Den boligsociale helhedsplan, seminar	12.227	
			12.036.767	5.566
		 Specifikation, tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Afd. 01	-75	
		Afd. 02	61.070	
		Afd. 04	3.678	
		Afd. 06	1.260	
		Afd. 07	8.836	
		Afd. 08	1.008	
		Afd. 09	1.477	
		Afd. 10	5.577	
		Afd. 12	188	
		Afd. 13	35.616	
		Afd. 14	1.320	
		Afd. 15	5.570	
		Afd. 16	10.040	

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
18	803	Dispositionsfond, fortsat		
		Afd. 18	12.278	
		Afd. 19	18.496	
		Afd. 20	3.753	
		Afd. 21	21.638	
		Afd. 23	51.576	
		Afd. 25	23.265	
		Afd. 27	52.542	
		Afd. 28	333	
		Afd. 29	2.101	
		Afd. 32	413	
		Afd. 45	-206	
		Afd. 48	34	
		Afd. 50	2.906	
		Afd. 54	11.697	
		Afd. 62	16.227	
			352.619	456
19	805	Arbejdskapital		
		1. Saldo primo	11.989.267	12.099
		4. Årets underskud	548.571	110
		Saldo ultimo	11.440.696	11.989
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	26.000	26
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	26.000	26
		10. Disponibel del	11.414.696	11.963
		Saldo ultimo	11.440.696	11.989
		Specifikation, kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger		
		a/s Bolind	25.000	25
		Arbejdernes Landsbank	1.000	1
			26.000	26
20	821	Afdelinger i drift		
		Afdeling 1	1.643.992	1.443
		Afdeling 2	14.298.915	12.562
		Afdeling 3	1.137.688	972
		Afdeling 4	2.105.380	2.002
		Afdeling 5	2.602.361	2.110

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
20	821	Afdelinger i drift, fortsat		
		Afdeling 6	2.672.577	2.257
		Afdeling 7	980.086	1.136
		Afdeling 8	969.730	937
		Afdeling 9	2.440.687	2.137
		Afdeling 10	14.697.885	13.639
		Afdeling 11	659.301	621
		Afdeling 12	5.995.085	5.565
		Afdeling 13	10.065.363	10.247
		Afdeling 14	2.354.324	2.112
		Afdeling 15	1.721.601	1.879
		Afdeling 16	20.526.299	22.582
		Afdeling 17	9.488.525	9.148
		Afdeling 18	8.862.096	9.371
		Afdeling 19	10.441.050	9.530
		Afdeling 20	4.729.677	4.627
		Afdeling 21	3.330.201	2.903
		Afdeling 22	3.290.690	3.288
		Afdeling 23	2.970.724	3.453
		Afdeling 24	2.142.931	2.054
		Afdeling 25	3.877.977	3.709
		Afdeling 26	3.545.374	3.496
		Afdeling 27	600.505	467
		Afdeling 28	4.121.662	3.981
		Afdeling 29	1.678.939	1.622
		Afdeling 30	784.028	708
		Afdeling 31	1.509.507	1.325
		Afdeling 32	3.951.594	4.183
		Afdeling 33	1.919.582	1.740
		Afdeling 34	1.823.285	1.602
		Afdeling 35	2.696.562	2.621
		Afdeling 36	2.009.245	1.929
		Afdeling 37	3.527.219	3.356
		Afdeling 38	2.802.332	2.944
		Afdeling 39	2.316.571	2.855
		Afdeling 40	714.030	669
		Afdeling 41	2.949.616	3.020
		Afdeling 42	2.205.152	351
		Afdeling 43	2.732.737	2.563
		Afdeling 44	12.853.956	12.485
		Afdeling 45	7.326.641	7.024
		Afdeling 46	3.470.889	3.086
		Afdeling 47	416.201	356
		Afdeling 48	257.768	277
		Afdeling 49	219.234	199
		Afdeling 50	1.396.199	1.506
		Afdeling 51	1.531.705	1.465
		Afdeling 53	2.369.081	2.104
		Afdeling 54	340.851	394
		Afdeling 55	662.858	548

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2018

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2018 kr.	Regnskab 2017 t.kr.
20	821	Afdelinger i drift, fortsat		
		Afdeling 56	1.167.796	987
		Afdeling 57	1.952.729	1.937
		Afdeling 58	5.004.028	4.752
		Afdeling 59	1.306.738	1.297
		Afdeling 60	963.628	1.051
		Afdeling 61	919.993	814
		Afdeling 62	2.294.702	2.252
		Afdeling 97	1.091.564	951
		I alt	221.439.647	213.200
21	822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdeling 62	0	92
			0	92
22	824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
		Repo aftale, Nordea	8.186.400	5.130
		I alt	8.186.400	5.130
23	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig ATP, AMP m.m.	147.202	135
		Skyldige feriepenge	24.555	27
		Diverse skyldige omkostninger	279.440	263
		I alt	451.198	424

Påtegninger til årsregnskabet for 2018

Direktørens påtegning:

Foranstående årsregnskab er udarbejdet i januar 2019.

Silkeborg, den 1. februar 2019



René Kjær Rasmussen
Direktør

Påtegninger til årsregnskabet for 2018

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 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

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 regnskabsaflægelse 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 regnskabsaflægelse. 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 2018

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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.

Vi skal bemærke, at årsberetningen ikke indeholder fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter i henhold til driftsbekendtgørelsens §73.

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 2018

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 sparsomhed, 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 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28702

Påtegninger til årsregnskabet for 2018

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Silkeborg, den 6. marts 2019



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 2019



Dirigent



Formand for organisationsbestyrelsen

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2018

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune	
BLF-boligorganisationsnr.	0225	Kommunenr.:	740
CVR-nr.	38239619		
Arbejdernes Byggeforening Færgedgården 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

- 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	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2018

Afdelinger

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 opsamlende underskud og underfinansiering?
 - b. 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:
- a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?
 - b. Løbende retssager?
 - c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?
 - d. Aktiverede projekteringsudgifter?
 - e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?
 - f. Andre forhold?
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?
 - b. Istandsættelse ved fraflytning?
 - c. 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	
S	X	
	X	
	X	
	X	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2018

Noter til spørgeskema

Ad. 5

Der er anvendt kr. 219.379 af dispositionsfondens midler til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed. De er anvendt i afdelingerne: 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 25, 27, 28, 29, 32, 45, 48, 50 & 62.

Ad. 9b

Der er ikke hjemtaget kreditforeningsfinansiering til den seneste pulje af køkkenrenoveringer i afdeling 18 hvorfor den optræder som underfinansieret.

Ad. 10

Afdeling 2 har udlejningsvanskeligheder i klubværelserne.

Afdeling 27 har udlejningsvanskeligheder i de 1-værelses studieboliger da de både har fælles køkken og bad og tilligemed er lejen pr. m² forholdsmeæssig høj.

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 og for de flestes vedkommende ligger meget over benchmark.

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.

Der er gennem årene akkumuleret en væsentlig saldo på reguleringskontoen som følge af Landsbyggefondens finansieringsskitse. Største delen af denne saldo er i 2019 budgetteret henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvorfor denne må betragtes som værende på et fornuftigt niveau efterfølgende.

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2018

Direktørens påtegning:

Silkeborg, den 1. februar 2019



René Kjær Rasmussen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:

Silkeborg, den 6. marts 2019



Grethe Rasmussen
Formand



Paw Andreassen
Næstformand



Poul Meisler



Ulla Dinesen



Karen Rod Jensen



Jette Bisgaard



John Sørensen

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2018

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 2018 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 2018, 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 revisors 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 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 2018

Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskemaet, fortsat

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 - 31. december 2018 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 6. marts 2019

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702