

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune
LBF-nr: 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 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		19	3.249	1 pr. påbeg. 60 m ²	57
Institutioner		2	365	1 pr. påbeg. 60 m ²	7
Garager/carporte		306		1/5	60
Lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt		3.015	199.953		2.812

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Resultatopgørelse

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2019 t.kr.	Budget 2020 t.kr.
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.m.:			
		1. Afdelinger i drift	109.452	95	97
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	121.964	96	95
511	2	Personaleudgifter	7.083.273	6.931	7.028
513	3	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	2.676.488	1.940	1.806
514	4	Kontorlokaleudgifter	1.025.963	678	681
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	81.623	143	134
516	6	Særlige aktiviteter	0	0	58
521		Revision	308.059	320	320
530		Bruttoadministrationsudgifter	11.406.822	10.202	10.219
532	11	Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	5.784.495	0	0
533	7	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	22.183.391	20.924	22.242
540		Ordinære udgifter i alt	39.374.708	31.126	32.461
541	8	Ekstraordinære udgifter i alt	2.440.856	0	0
550		Udgifter i alt	41.815.565	31.126	32.461

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Resultatopgørelse

Konto Note Specifikation		Regnskab 2019 kr.	Ikke revideret	
			Budget 2019 t.kr.	Budget 2020 t.kr.
Indtægter				
Ordinære indtægter				
601	9 Administrationsbidrag:			
	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	8.967.468	8.964	8.967
	3. Kapitalindsud, sideaktivitetsafdelinger	200	12	1
	Administrationsbidrag i alt	<u>8.967.668</u>	<u>8.977</u>	<u>8.968</u>
602	10 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.275.886	1.225	1.250
603	11 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	5.833.901	0	0
604	7 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	22.183.391	20.924	22.242
610	Ordinære indtægter i alt	<u>38.260.847</u>	<u>31.126</u>	<u>32.460</u>
611	12 Ekstraordinære indtægter i alt	<u>2.436.244</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
620	Indtægter i alt	<u>40.697.091</u>	<u>31.126</u>	<u>32.460</u>
621	Årets underskud overført til konto 805	1.118.474	0	1
630	Intægter og evt. underskud i alt	<u>41.815.565</u>	<u>31.126</u>	<u>32.461</u>

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver:				
702	13	Inventar	7.052	10
703	14	Biler	393.819	73
704	15	Edb-anlæg	18.109	56
Finansielle anlægsaktiver:				
714	19	Dispositionsfond/Lån til afdelinger	4.363.295	2.748
715	20	Kapitalindskud, sideaktiviteter	26.000	26
716	16	Indskud i Landsbyggefonden	14.441.426	16.640
720		Anlægsaktiver i alt	19.249.701	19.554
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender:				
725		Debitorer	1.039.385	111
726		Andre tilgodehavender	8.970	9
727		Forudbetalte udgifter	72.286	176
730		Tilgodehavende renter m.v.	955.898	1.229
731	17	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	253.956.841	254.579
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	7.440	0
18		2. Bankbeholdning	7.464.941	8.319
740		Omsætningsaktiver i alt	263.505.762	264.424
750		Aktiver i alt	282.755.463	283.977

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Balance

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
Passiver				
Egenkapital				
801		Boligforeningsandele	738.225	738
803	19	Dispositionsfond	33.892.648	31.918
805	20	Arbejdskapital	10.322.222	11.441
810		Egenkapital i alt	44.953.095	44.097
Kortfristet gæld				
821	21	1. Afdelinger i drift	225.467.900	221.440
824	22	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	5.188.718	8.186
825		Leverandører	5.101.172	7.941
826		Omkostninger	392.931	722
829		Feriepengeforpligtelse	1.159.727	1.141
830	23	Anden kortfristet gæld	491.921	451
840		Kortfristet gæld i alt	237.802.368	239.881
850		Passiver i alt	282.755.463	283.977

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 14 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 2019: kr. 238.127/2.943.614 (2018: kr. 240.264/3.026.514).

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2019	Budget	Budget
			kr.	t.kr.	t.kr.
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	92.845	84	87
		Repræsentation	28.720	10	8
		Kontingenter	400	2	1
		I alt	<u>121.964</u>	<u>96</u>	<u>95</u>
2	511	Personaleudgifter			
		1. Lønninger, adm. personale	5.485.022	5.200	5.260
		2. Pension/pensionsbidrag	673.666	700	736
		3. Andre udgifter til social sikring	244.986	313	199
		5. Forskydninger i feriepengetilsvar, funktionærer	18.561	19	76
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	315.228	275	290
		I alt	<u>6.107.006</u>	<u>5.957</u>	<u>5.981</u>
		Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 12 personer.			
		Specifikation af ledelsesudgifter:			
		Løn	861.827	860	933
		Pension/pensionbidrag	114.440	114	114
		I alt	<u>976.266</u>	<u>974</u>	<u>1.047</u>
		Samlede personaleudgifter i alt	<u>7.083.273</u>	<u>6.931</u>	<u>7.028</u>
3	513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)			
		Kontorartikler og tryksager	115.432	135	72
		Mindre nyanskaffelser	199.840	48	49
		Drift af IT	877.212	579	687
		Drift og forbrug af telefoni og frankering	241.136	270	290
		Annoncering, abonnementer og gebyrer	426.727	427	430
		Kurser	68.249	106	106
		Juridisk assistance og konsulentbistand	512.839	70	60
		Kørselsudgifter	80.742	145	0
		Markedsføring m.m.	154.312	160	112
		I alt	<u>2.676.488</u>	<u>1.940</u>	<u>1.806</u>
4	514	Kontorlokaleudgifter			
		2. Lejede lokaler, leje	407.987	425	420
		4. El	28.739	40	35
		5. Vand, varme	24.882	30	25
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	564.355	183	201
		I alt	<u>1.025.963</u>	<u>678</u>	<u>681</u>

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2019	Budget	Budget
			kr.	t.kr.	t.kr.
5	515	Afskrivninger, driftsmidler			
		1. Inventar	3.255	3	3
		2. Biler	93.332	38	118
		- fortjeneste ved salg	52.790	0	0
		3. EDB	37.827	102	13
		I alt	81.623	143	134
6	516	Særlige aktiviteter			
		AB Bladet	0	0	58
		I alt	0	0	58
7	533/ 604	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	1.605.652	1.603	1.622
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. afviklede lån	5.004.086	4.980	5.006
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	10.668.239	10.632	10.677
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.143.091	0	1.100
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	3.762.324	3.709	3.837
		I alt	22.183.391	20.924	22.242
8	541	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud fra dispositionsfonden	2.036.325	0	0
		Ladestandere til el-biler	99.120	0	0
		Projektudvikling	4.613	0	0
		Tilskud til tab v. lejeledighed	235.127	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	65.671	0	0
		I alt	2.440.856	0	0

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret	
			2019	Budget	Budget
			kr.	t.kr.	t.kr.
9	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter (530)	11.406.822	10.202	10.219
		- sideaktivitets-afdelinger (601.3)	200	12	1
		- lovmæssige gebyrer (602)	1.275.886	1.225	1.250
		Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	<u>10.130.735</u>	<u>8.965</u>	<u>8.968</u>
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	<u>3.603</u>		
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	<u>8.967.468</u>	<u>8.964</u>	<u>8.967</u>
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	<u>8.967.468</u>	<u>8.964</u>	<u>8.967</u>
		3. Sideaktivitetsafdelinger	<u>200</u>	<u>12</u>	<u>1</u>
10	602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
		1. Opnotering	146.738	170	160
		3. Restancegebyrer	249.207	245	245
		4. Ajourføring	881.954	810	845
		4. Vaskekort/-brikker	<u>-2.012</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		I alt	<u>1.275.886</u>	<u>1.225</u>	<u>1.250</u>
11	532/ 603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift			
		Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag.			
		Renteindtægter (603):			
		1. Afdelinger,	6.078	0	0
		rentesats: 0,38%			
		årets gennemsnitssaldo: 230.951			
		2. Bankbeholdning	612	0	0
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	<u>5.827.212</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Renteindtægter i alt	<u>5.833.901</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Renteudgifter (532)			
		2. Afdelinger	881.722	0	0
		Henlagte midler,			
		rentesats: 0,38%			
		årets gennemsnitssaldo: 232.032.050			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	4.631.801	0	0
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	265.859	0	0
		8. Andet	<u>5.113</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Renteudgifter i alt	<u>5.784.495</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Nettorenteindtægt/-udgift	<u>49.406</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	<u>18</u>		

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til resultatopgørelsen

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Ikke revideret	
				Budget 2019 t.kr.	Budget 2020 t.kr.
12	611	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud til tab v. lejeledighed	235.127	0	0
		Tilskud til tab v. fraflytning	65.671	0	0
		Tilskud fra dispositionsfonden	2.135.445	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	2.436.244	0	0

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
13	702	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	199.768	200
		Anskaffelsessum ultimo	199.768	200
		Af- og nedskrivninger primo	189.462	186
		+ Af- og nedskrivninger i året	3.255	3
		Af- og nedskrivninger ultimo	192.716	189
		Saldo ultimo	7.052	10
14	703	Biler		
		Anskaffelsessum primo	424.360	651
		+ Nyanskaffelser i året	414.087	0
		- Afgang i året	310.000	227
		Anskaffelsessum ultimo	528.447	424
		Af- og nedskrivninger primo	351.297	500
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	310.000	227
		+ Af- og nedskrivninger i året	93.332	78
		Af- og nedskrivninger ultimo	134.628	351
		Saldo ultimo	393.819	73
15	704	EDB		
		Anskaffelsessum primo	865.162	839
		+ Nyanskaffelser i året	0	26
		- Afgang i året	372.574	0
		Anskaffelsessum ultimo	492.588	865
		Af- og nedskrivninger primo	809.225	725
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	372.574	0
		+ Af- og nedskrivninger i året	37.827	84
		Af- og nedskrivninger ultimo	474.479	809
		Saldo ultimo	18.109	56
16	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	13.411.942	11.198
		+ Tilgang i året	2.257.394	2.214
		÷ Afgang i året	4.455.960	0
		Ultimosaldo, egen trækningsret	11.213.376	13.412
		Indestående i alt	14.441.426	16.640

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
17	731	Værdipapirer		
		Kursværdi primo	254.579.319	240.947
		+ Årets køb	231.203.227	110.208
		- Årets salg	230.016.776	94.455
		+/- Kursregulering	-1.808.928	-2.120
			<hr/>	<hr/>
		Bogført værdi ultimo	253.956.841	254.579
			<hr/>	<hr/>
		Af værdipapirbeholdningen ligger kr. 5.176.000 til sikkerhed for repolån opført på konto 824 bankgæld.		
18	732	Bankbeholdning		
		Nordea	6.371.379	6.687
		Arbejdernes Landsbank	1.046.500	1.033
		Alm. Brand Bank	0	380
		Jyske Bank	47.209	219
		Nykredit	-147	0
			<hr/>	<hr/>
		I alt	7.464.941	8.319
			<hr/>	<hr/>
19	803	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	31.917.719	35.505
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	1.605.652	1.598
		4. Ydelser (beboerbetalning), afviklede lån	16.815.416	16.566
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	3.762.324	3.690
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	2.135.445	12.037
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflytning jf. spec.	300.799	353
		24. Indbetalinger til Landsbyggerfonden	12.173.168	11.986
		25. Indbetalinger til Nybyggerfonden	1.143.090	1.065
		26. Tilskud fra LBF (egen trækningsret)	4.455.960	0
			<hr/>	<hr/>
		Saldo ultimo	33.892.648	31.918
			<hr/>	<hr/>
		Saldo ultimo opdelt:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	4.363.295	2.748
		35. Indskud i Landsbyggerfonden	14.441.426	16.640
		40. Disponibel del	15.087.927	12.529
			<hr/>	<hr/>
			33.892.648	31.918
			<hr/>	<hr/>

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
19	803	Dispositionsfond, fortsat		
		Specifikation, tilskud		
		Områdekontorer, skiltning	136.463	
		Områdekontorer, 3 stk. Canon printer	152.784	
		Områdekontor 1, drift 2019	111.848	
		Områdekontor 2, drift 2019	115.423	
		Områdekontor 3, drift 2019	84.403	
		Afd. 04 Nedtagning udestue mm.	71.533	
		Afd. 07 Tag, døre, vinduer mm.	300.000	
		Afd. 20 Opførelse af molokker	204.518	
		Afd. 21 Opførelse af molokker	178.011	
		Afd. 33 Ladestander til el-bil	40.863	
		Afd. 33 Reklame på el-bil	8.698	
		Afd. 39 Udskiftning ABA anlæg	231.006	
		Afd. 46 Etablering af faskiner	421.370	
		Afd. 50 Utæt etagedæk	288.638	
		Afd. 56 Etablering teleslynge	15.656	
		Afd. 58 Ladestander til el-bil	40.863	
		Afd. 58 Reklame på el-bil	8.698	
		Afd. 81-16		
		Boligsocial Helhedsplan, tilskud 2015-2019	-294.619	
		Afd. 81-17		
		Boligsocial Helhedsplan, tilskud 2019	19.292	
			<u>2.135.445</u>	<u>12.037</u>
		Specifikation, tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Afd. 01	10.379	
		Afd. 02	130.964	
		Afd. 03	59	
		Afd. 04	183	
		Afd. 06	969	
		Afd. 07	503	
		Afd. 08	1.449	
		Afd. 09	5.751	
		Afd. 10	5.976	
		Afd. 11	10	
		Afd. 12	15	
		Afd. 13	5.923	
		Afd. 14	1.683	
		Afd. 15	1.269	
		Afd. 16	30.096	
		Afd. 17	533	
		Afd. 18	7.222	
		Afd. 19	377	
		Afd. 20	9.209	
		Afd. 21	804	
		Afd. 25	35.961	
		Afd. 27	12.679	
		Afd. 29	1.887	

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
19	803	Dispositionsfond, fortsat		
		Afd. 30	50	
		Afd. 31	940	
		Afd. 33	94	
		Afd. 34	178	
		Afd. 36	-353	
		Afd. 40	50	
		Afd. 42	197	
		Afd. 46	2.224	
		Afd. 50	3.600	
		Afd. 51	29.592	
		Afd. 58	237	
		Afd. 60	89	
			<u>300.799</u>	<u>353</u>
		Specifikation, udlån		
		Afd. 02	979.312	
		Afd. 05	685.223	
		Afd. 06	505.393	
		Afd. 10	786.466	
		Afd. 15	122.250	
		Afd. 19	818.739	
		Afd. 20	232.956	
		Afd. 21	232.956	
			<u>4.363.295</u>	<u>2.748</u>
20	805	Arbejdskapital		
		1. Saldo primo	11.440.696	11.989
		4. Årets underskud	1.118.474	549
		Saldo ultimo	<u>10.322.222</u>	<u>11.441</u>
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	26.000	26
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	<u>26.000</u>	<u>26</u>
		10. Disponibel del	10.296.222	11.415
		Saldo ultimo	<u>10.322.222</u>	<u>11.441</u>
		Specifikation, kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger		
		a/s Bolind	25.000	25
		Arbejdernes Landsbank	1.000	1
			<u>26.000</u>	<u>26</u>

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
21	821	Afdelinger i drift		
		Afdeling 1	1.877.848	1.644
		Afdeling 2	15.706.096	14.299
		Afdeling 3	1.308.107	1.138
		Afdeling 4	2.678.800	2.105
		Afdeling 5	2.669.223	2.602
		Afdeling 6	3.021.758	2.673
		Afdeling 7	453.752	980
		Afdeling 8	1.107.661	970
		Afdeling 9	2.581.589	2.441
		Afdeling 10	15.901.899	14.698
		Afdeling 11	729.117	659
		Afdeling 12	6.342.479	5.995
		Afdeling 13	10.383.905	10.065
		Afdeling 14	2.525.635	2.354
		Afdeling 15	1.641.432	1.722
		Afdeling 16	19.376.787	20.526
		Afdeling 17	9.964.607	9.489
		Afdeling 18	8.982.503	8.862
		Afdeling 19	11.144.086	10.441
		Afdeling 20	4.547.798	4.730
		Afdeling 21	3.602.990	3.330
		Afdeling 22	3.361.646	3.291
		Afdeling 23	2.979.961	2.971
		Afdeling 24	2.287.208	2.143
		Afdeling 25	4.286.384	3.878
		Afdeling 26	3.426.044	3.545
		Afdeling 27	553.097	601
		Afdeling 28	4.055.271	4.122
		Afdeling 29	1.655.843	1.679
		Afdeling 30	692.579	784
		Afdeling 31	1.571.473	1.510
		Afdeling 32	4.121.278	3.952
		Afdeling 33	1.402.200	1.920
		Afdeling 34	1.811.221	1.823
		Afdeling 35	2.698.525	2.697
		Afdeling 36	2.063.019	2.009
		Afdeling 37	3.651.114	3.527
		Afdeling 38	2.822.600	2.802
		Afdeling 39	1.542.868	2.317
		Afdeling 40	709.318	714
		Afdeling 41	2.968.481	2.950
		Afdeling 42	2.501.279	2.205
		Afdeling 43	2.887.945	2.733
		Afdeling 44	12.559.957	12.854
		Afdeling 45	7.403.706	7.327
		Afdeling 46	3.508.108	3.471
		Afdeling 47	234.715	416
		Afdeling 48	376.889	258
		Afdeling 49	238.803	219
		Afdeling 50	1.440.980	1.396
		Afdeling 51	1.599.018	1.532

Arbejdernes Byggeforening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Noter til balance

Note	Konto	Specifikation	Regnskab 2019 kr.	Regnskab 2018 t.kr.
21	821	Afdelinger i drift, fortsat		
		Afdeling 53	1.959.234	2.369
		Afdeling 54	312.154	341
		Afdeling 55	748.790	663
		Afdeling 56	960.988	1.168
		Afdeling 57	1.976.108	1.953
		Afdeling 58	5.344.332	5.004
		Afdeling 59	1.552.410	1.307
		Afdeling 60	979.754	964
		Afdeling 61	940.761	920
		Afdeling 62	1.501.115	2.295
		Afdeling 97	1.232.653	1.092
		I alt	225.467.900	221.440
22	824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
		Repo aftale, Nordea	5.188.718	8.186
		I alt	5.188.718	8.186
23	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig ATP, AMP m.m.	156.672	147
		Skyldige feriepenge	28.211	25
		Diverse skyldige omkostninger	307.037	279
		I alt	491.921	451

Påtegninger til årsregnskabet for 2019

Direktørens påtegning:

Foranstående årsregnskab er udarbejdet i januar 2020.

Silkeborg, den 31. januar 2020



René Kjær Rasmussen
Direktør

Påtegninger til årsregnskabet for 2019

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægning.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægning.

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 regnskabsaflægning 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 regnskabsaflægning. 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 2019

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 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.

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 2019

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 4. marts 2020
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702

Påtegninger til årsregnskabet for 2019

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Silkeborg, den 4. marts 2020



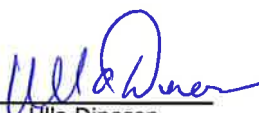
Grethe Rasmussen
Formand



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 1. april 2020



Dirigent



Formand for organisationsbestyrelsen

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2019

Boligorganisation		Tilsynsførende kommune	
BLF-boligorganisationsnr.	0225	Kommunenr.:	740
CVR-nr.	38239619		
Arbejdernes Byggeförening 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	
	X	

Arbejdernes Byggeförening

Regnskab for boligorganisationen

Regnskabsperiode 01.01. - 31.12.2019

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2019

Afdelinger

	Ja	Nej	Irrelevant
9. Er der afdelinger:			
a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der systematisk bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	X		
11. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
b. Løbende retssager?		X	
c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
d. Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
f. Andre forhold?		X	
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
b. Istandsættelse ved fraflytning?		X	
c. Tab ved fraflytning?		X	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Spørgeskema vedrørende årsregnskab for 2019

Noter til spørgeskema

Ad. 5

Der er anvendt kr. 235.127 af dispositionsfondens midler til dækning af afdelingernes tab som følge af lejeledighed. De er anvendt i afd. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 34, 36, 40, 42, 46, 50, 51, 58 og 60.

Ad 9 b

Der er underskudssaldo i afd. 7, 15 og 44.

Der er underfinansiering i afd. 1, 2, 6, 9, 13, 14, 18, 20, 21, 25 og 50 som følge af igangværende projekter. Underfinansiering forventes afviklet, i takt med at projekterne afsluttes og finansieres.

Ad 10

I afd. 2 kan der være udfordringer med udlejning af afdelingens 31 klubværelser, hvor køkken og bad deles med en eller flere lejere.

I afd. 27 kan der være udfordringer med udlejning. Lejen pr. m² er forholdsmæssig høj og 6 af boligerne er med fælles køkken og bad.

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

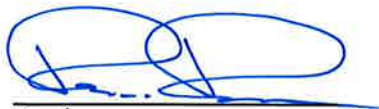
Med hensyn til afdelingens økonomi er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse stærkt påvirket af den renoveringssag, som blev afsluttet for 8 år siden. Dette med baggrund i Landsbyggefondens finansieringsmodel, hvor afdelingen bidrager med i forvejen henlagte midler (konto 401), samt ved 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 2019

Direktørens påtegning:

Silkeborg, den 31. januar 2020



René Kjær Rasmussen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:

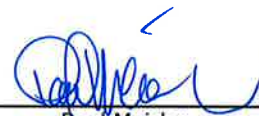
Silkeborg, den 4. marts 2020



Grethe Rasmussen
Formand



Paw Andreassen
Næstformand



Poul Meisler



Ulla Dinesen



Karen Rod Jensen



Jette Bisgaard



John Sørensen

Påtegninger til spørgeskema vedr. årsregnskab for 2019

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 2019 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 2019, 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 (Etiske 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 2019

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 2019 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus, den 4. marts 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28702