

# Regnskab 2016/2017

01.07.2016 - 30.06.2017

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0173 Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C  Tlf.nr.: 6312 5600 Fax nr.: 6312 5620 CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 09701  <b>1 - 97 Højvangen serviceareal                      Kertemindevej 2 C                      5540 Ullerslev</b>	Kommunenumr. 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg  Tlf.nr.: 6333 7000 Fax nr.: 6531 2617  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	0		1	
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	0	0	
	3	0	0	
	4	0	0	
	5	0	0	
	6	0	0	

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal) Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)				
---	--	--	--	--

Erhvervslejemål	302	1	1 pr påbeg. 60 m2	6
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	<u>302</u>	<u>1</u>		<u>6</u>

Matrikel:	20 N Ullerslev By, Ullerslev
BBR-ejendomsnr.:	8188

# Regnskab 2016/2017

01.07.2016 - 30.06.2017

Afdeling 1 - 97 Højvangen serviceareal

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	1	302		01.01.2013
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	1	302

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Ja	Elpaneler	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	840,32		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2016
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2016/17	Ikke revideret budget 2016/17	Ikke revideret budget 2017/18
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	106.394	111.000	111.000
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	9.570	9.300	9.700
107	*	Vandafgift	73.920	13.700	50.600
109	*	Renovation	-	15.500	16.000
110		Forsikringer	4.072	3.800	4.450
111		Afdelingens energiforbrug:			
		3. Målerpasning mv.	2.200	2.200	2.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	20.160	20.160	19.170
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	109.923	64.660	102.120
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	6.496	18.440	14.400
115	*	Almindelig vedligeholdelse	713	11.670	16.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.265	109.805	31.142
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.265	-109.805	-31.142
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	496	100	100
119	*	Diverse udgifter	4.869	2.059	2.622
119.9		Variable udgifter i alt	12.574	32.269	33.122
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	149.000	149.000	68.000
124.8		Henlæggelser i alt	149.000	149.000	68.000
124.9		Samlede udgifter i alt	377.891	356.929	314.242
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	3.299	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.299	-	-
139		Udgifter i alt	381.190	356.929	314.242
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	6.120	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	387.310	356.929	314.242

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2016/17	Ikke revideret budget 2016/17	Ikke revideret budget 2017/18
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer: 4. Erhverv	-253.776	-258.788	-253.776
202	*	Renter	-4.337	-4.300	-500
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	-93.841	-93.841	-59.966
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>-351.954</u>	<u>-356.929</u>	<u>-314.242</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år Ekstraordinære indtægter i alt	<u>-35.356</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>-387.310</u>	<u>-356.929</u>	<u>-314.242</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u><u>-387.310</u></u>	<u><u>-356.929</u></u>	<u><u>-314.242</u></u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

Balance pr. 30. juni 2017

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2016/17	Regnskab 2015/16
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		1.902.406	1.902.406
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2015	kr. 1.150.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 442.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>1.902.406</u>	<u>1.902.406</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>1.902.406</u>	<u>1.902.406</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		32.893	146.619
		6. Andre debitorer		<u>19.232</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		631.988	582.672
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>684.113</u>	<u>729.291</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>2.586.519</u></u>	<u><u>2.631.697</u></u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

Balance pr. 30. juni 2017

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2016/17	Regnskab 2015/16
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-298.937	-152.202
406.9		Henlæggelser i alt	-298.937	-152.202
407	*	Opsamlet resultat	-186.019	-273.740
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-484.956	-425.942
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	-1.874.158	-1.918.733
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-125.842	-81.267
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	-2.000.000	-2.000.000
417		Langfristet gæld i alt	-2.000.000	-2.000.000
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-20.400	-102.000
421	*	Skyldige omkostninger	-17.719	-40.312
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-63.444	-63.444
426		Kortfristet gæld i alt	-101.563	-205.756
430		Passiver i alt	-2.586.519	-2.631.697

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2016/17	budget 2016/17
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	44.575	44.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	56.113	60.000
101.3	Administrationsbidrag	5.706	7.000
		<u>106.394</u>	<u>111.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>106.394</u>	<u>111.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>106.394</u>	<u>111.000</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	73.920	13.700
	I alt	<u>73.920</u>	<u>13.700</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	-	15.500
	I alt	<u>-</u>	<u>15.500</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.360,00 i alt	20.160	20.160
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	5.000	4.700
	AMP og andre bidrag	1.015	700
	Kurser, forsikringer mv.	225	400
	Trappevask og anden renholdelse	258	12.640
	I alt	<u>6.496</u>	<u>18.440</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	154	-
115.2	Bygning, klimaskærm	19	11.670
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	97	-
115.6	Materiel	443	-
	I alt	<u>713</u>	<u>11.670</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	4	4.244
116.2	Bygning, klimaskærm	-	53.046
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	967	52.515
116.6	Materiel	1.295	-
	I alt	<u>2.265</u>	<u>109.805</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

<b>Faste noter</b>		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2016/17	budget 2016/17
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	496	100
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	496	100
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	496	100
	Særlige aktiviteter i alt	496	100
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Andre udgifter	4.869	2.059
	I alt	4.869	2.059
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 493,38	149.000	149.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,81%	-4.337	-4.300
	I alt	-4.337	-4.300
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	-35.027	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-329	-
	I alt	-35.356	-



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2016/17
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	1.902.406
	Saldo ultimo	<u>1.902.406</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	32.893
	I alt	<u>32.893</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	-152.202
	Forbrugt i året (konto 116)	2.265
	Årets henlæggelser (konto 120)	-149.000
	Saldo ultimo	<u>-298.937</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	-273.740
	Årets overskud (konto 140)	-6.120
	Afvikling overskud (konto 203.6)	93.841
	Saldo ultimo	<u>-186.019</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	-20.400
	I alt	<u>-20.400</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Feriepengeforpligtelse	-1.175
	Skyldige forbrugsafgifter	-16.544
	I alt	<u>-17.719</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Deposita	-63.444
	I alt	<u>-63.444</u>

# Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

## Administrationens påtegning

Odense, den 23. november 2017

Kirsten Eriksen  
regnskabschef

Jacob Michaelsen  
direktør

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

### Påtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for den almene boligorganisations afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2017, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for denne almene boligorganisations afdeling for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i instruks om revision af almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. 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

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

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revision af regnskabet

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 god offentlig revisionsskik, jf. revisioninstruks 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal

### Revisors ansvar for revision af regnskabet - 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 god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks om 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

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; og at der er taget skyldig hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, 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.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 23. november 2017

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

**Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 97 Højvangen serviceareal**

**Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

**Afdelingsbestyrelsens underskrifter:**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

---

**Bestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

**(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)**

---

**Øverste myndigheds påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

**(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)**

---