

Regnskab 2017/2018**01.07.2017 - 30.06.2018**

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. 0201 1 - 1 Næsbyvænget Næsbyvænget 1-10 5270 Odense N	Kommunenr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 Fax nr.: 6613 9209 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	944	10	1	10
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	944	10		10

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
1	0	0	
2	0	0	
3	944	10	
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	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	944	10		10

Matrikel: 1 eæ Næsbyhoved Mølle, Næsby

BBR-ejendomsnr.: 288960

Regnskab 2017/2018**01.07.2017 - 30.06.2018****Afdeling** 1 - 1 Næsbyvænget

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	10	944		01.01.1949
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	10	944

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	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	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:	613,06		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	45,09	Årsbasis	42.564
Forhøjelse pr. m2 i %:	8,75		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	15.311	15.400	15.400
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	62.669	64.700	67.200
110		Forsikringer	9.976	11.100	10.350
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	31.950	31.950	31.750
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		A-indskud	8.520	8.520	8.520
		G-indskud	58.811	59.200	59.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	171.926	175.470	177.420
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	653	1.280	1.390
115	*	Almindelig vedligeholdelse	26.547	65.870	58.779
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	261.377	337.481	97.563
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-261.377	-337.481	-97.563
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	-	38.000	24.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-38.000	-24.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	836	900	1.000
119	*	Diverse udgifter	3.125	5.657	6.974
119.9		Variable udgifter i alt	31.161	73.707	68.143
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	178.000	178.000	188.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 40,25 pr. kvm. (konto 402)	38.000	38.000	38.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	3.300	3.300	1.500
124.8		Henlæggelser i alt	219.300	219.300	227.500
124.9		Samlede udgifter i alt	437.697	483.877	488.463
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	18.593	19.000	18.700
		2. Renter m.v.	23.771	25.000	24.000
		3. Administrationsbidrag	2.207	3.000	2.300
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	37.460	39.560	38.770
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	561	-	-
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	8.480	8.480	6.784
137		Ekstraordinære udgifter i alt	91.072	95.040	90.554
139		Udgifter i alt	528.769	578.917	579.017
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	50.875	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	579.644	578.917	579.017

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Resultatoppgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære indtægter					
201		Boligaftifter og lejer: 1. Almene familieboliger	578.724	578.717	578.717
202	*	Renter	738	200	300
203.9		Ordinære indtægter i alt	579.462	578.917	579.017
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	182	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	182	-	-
209		Indtægter i alt	579.644	578.917	579.017
220		Indtægter og evt. underskud i alt	579.644	578.917	579.017

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		501.585	501.585
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 6.150.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.241.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>501.585</u>	<u>501.585</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>1.689.126</u>	<u>1.221.959</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>2.190.711</u>	<u>1.723.544</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	4. Fraflytninger	-		34
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.096		3.560
		6. Andre debitorer	-		693
		7. Forudbetalte udgifter	<u>653</u>	2.749	638
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		-	3.986
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.749</u>	<u>8.911</u>
310		Aktiver i alt		<u>2.193.460</u>	<u>1.732.455</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	333.804	417.181
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	56.000	18.000
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	8.350	5.050
406.9		Henlæggelser i alt	398.154	440.231
407	*	Opsamlet resultat	-33.920	-42.400
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	364.233	397.831
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	8.405	9.873
409		Beboerindskud	10.504	10.504
411		Afskrivningskonto for ejendommen	482.675	481.208
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	501.585	501.585
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	724.080	742.673
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	89.772	89.772
417		Langfristet gæld i alt	1.315.436	1.334.029
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganistionen	509.031	-
421	*	Skyldige omkostninger	4.759	595
426		Kortfristet gæld i alt	513.790	595
430		Passiver i alt	2.193.460	1.732.455

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.468	1.400
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	380	500
101.3	Administrationsbidrag	84	100
		<u>1.932</u>	<u>2.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	4.460	4.500
105.2	Andel til Landsbyggefonden	8.919	8.900
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>15.311</u>	<u>15.400</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>15.311</u>	<u>15.400</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>31.950</u>	<u>31.950</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	419	630
	AMP og andre bidrag	16	200
	Kurser, forsikringer mv.	218	450
	I alt	<u>653</u>	<u>1.280</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	2.175	17.020
115.2	Bygning, klimaskærm	6.907	10.933
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	16.739	18.001
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	304
115.5	Bygning, tekniske installationer	725	19.612
	I alt	<u>26.547</u>	<u>65.870</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	178.000	105.260
116.2	Bygning, klimaskærm	78.994	159.500
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	4.383	47.094
116.5	Bygning, tekniske installationer	-	24.022
116.6	Materiel	-	1.605
	I alt	<u>261.377</u>	<u>337.481</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	836	900
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>836</u>	<u>900</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>836</u>	<u>900</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>836</u>	<u>900</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret
		2017/18	budget 2017/18
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	1.291	1.300
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	903	2.500
	Andre udgifter	931	1.857
	I alt	<u>3.125</u>	<u>5.657</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 188,56	<u>178.000</u>	<u>178.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	<u>738</u>	<u>200</u>
	I alt	<u>738</u>	<u>200</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	<u>182</u>	<u>-</u>
	I alt	<u>182</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	501.585
	Saldo ultimo	501.585
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Renovering tage, vinduer m.v.	
	Saldo primo	742.673
	Afdrag/afskrivning i året	-18.593
	Saldo ultimo	724.080
	Efterisolering	
	Saldo primo	76.160
	Afdrag/afskrivning i året	-54.635
	Saldo ultimo	21.525
	Kloakrenovering	
	Tilgang i året	752.094
	Dækket af henlæggelser	-178.000
	Saldo ultimo	574.094
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	146.840
	Afdrag/afskrivning i året	-16.600
	Saldo ultimo	130.240
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	256.287
	Afdrag/afskrivning i året	-17.100
	Saldo ultimo	239.187
	Forbedringsarbejder i alt	1.689.126
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	2.096
	I alt	2.096
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	417.181
	Forbrugt i året (konto 116)	-261.377
	Årets henlæggelser (konto 120)	178.000
	Saldo ultimo	333.804
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	5.050
	Årets henlæggelser (konto 123)	3.300
	Saldo ultimo	8.350
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	-42.400
	Afvikling underskud (konto 133.1)	8.480
	Saldo ultimo	-33.920
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	4.698
	Feriepengeforpligtelse	61
	I alt	4.759

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 01 Næsbyvænget i Fyns Almennyttige Boligselskab

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

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 boligorganisationers afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 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.

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

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 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks 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 afdelingens 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 afdelingen 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 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 boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, 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.

Odense, den 22. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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)

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis - fortsat

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 10-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.