

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. 10501 1 - 5 Skovparken Højvangen 1-77 5330 Munkebo	Kommunenumr. 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf.nr.: 6515 1515 E-mail: kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	9.129	110	1	110
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	9.129	110		110

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål
	1	0	0
	2	2.009	33
	3	3.356	40
	4	3.304	33
	5	460	4
	6	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)			
Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken			
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)	240	4	

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	9.129	110		110

Matrikel:	10 g Munkebo By, Munkebo		
BBR-ejendomsnr.:	10843	11031	11039

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 5 Skovparken

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	110	9.129		15.05.1978
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	110	9.129

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	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:	800,50		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.11.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	0,49	Årsbasis	4.500
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,06		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

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 (beboerbetalning)	2.884.142	2.857.000	2.857.700
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	300.697	273.000	304.500
107	*	Vandafgift	61.005	2.500	59.900
108		Kloakbidrag, vejafgift mv.	-	56.900	-
109	*	Renovation	389.806	386.600	396.500
110		Forsikringer	93.185	100.150	94.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	3.408	3.600	3.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	351.450	351.450	349.250
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.199.551	1.174.200	1.207.950
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	446.562	480.900	435.300
115	*	Almindelig vedligeholdelse	167.601	228.724	180.017
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	664.085	886.012	1.148.725
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-664.085	-886.012	-1.148.725
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	67.839	155.000	37.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-67.839	-155.000	-37.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	9.718	9.900	9.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	39.200	67.200	59.100
119	*	Diverse udgifter	48.572	76.428	83.432
119.9		Variable udgifter i alt	711.654	863.152	767.749
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.407.000	1.407.000	1.435.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 6,57 pr. kvm. (konto 402)	60.000	60.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	25.600	25.600	-
124.8		Henlæggelser i alt	1.492.600	1.492.600	1.435.000
124.9		Samlede udgifter i alt	6.287.947	6.386.952	6.268.399

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

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
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	572.537	551.000	571.500
		2. Renter m.v.	415.749	462.000	431.600
		3. Administrationsbidrag	46.962	49.500	48.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	11.360	6.200	11.229
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	2.127	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-2.127	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	17.188	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.503	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	299.954	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.357.246	1.068.700	1.063.129
139		Udgifter i alt	7.645.193	7.455.652	7.331.528
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	112.552	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.757.745	7.455.652	7.331.528

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Resultatopgørelse 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		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	7.305.276	7.297.410	7.246.070
		6. Kældre m.v.	<u>19.212</u>	19.212	19.212
202	*	Renter	30.836	8.800	14.700
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	9.350	10.200	11.900
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>120.030</u>	<u>120.030</u>	<u>39.646</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.484.704</u>	<u>7.455.652</u>	<u>7.331.528</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	<u>273.040</u>	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>273.040</u>	-	-
209		Indtægter i alt	<u>7.757.745</u>	<u>7.455.652</u>	<u>7.331.528</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.757.745</u>	<u>7.455.652</u>	<u>7.331.528</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		47.766.800	47.766.800
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 47.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 9.851.000		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		13.561.324	13.561.324
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>61.328.124</u>	<u>61.328.124</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		15.621.210	15.881.529
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>76.949.334</u>	<u>77.209.653</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	8.251		113.003
		2. Beboerindskud	-		9.646
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	135.310		200.015
	*	4. Fraflytninger	100.882		31.038
		Heraf til inkasso, kr. 90.047			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	31.473		37.144
		6. Andre debitorer	5.623		16.059
		7. Forudbetalte udgifter	40.545	322.084	35.508
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.332.123	3.972.414
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.654.207</u>	<u>4.414.826</u>
310		Aktiver i alt		<u>81.603.541</u>	<u>81.624.479</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

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	3.739.557	2.996.642
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	417.048	424.887
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	124.851	105.753
406.9		Henlæggelser i alt	<u>4.281.456</u>	<u>3.527.283</u>
407	*	Opsamlet resultat	118.939	238.969
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>4.400.395</u>	<u>3.766.252</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	34.377	338.738
		Landsbyggefonden	10.379.321	10.379.321
		Kommunelån	<u>278.216</u>	278.216
409		Beboerindskud	1.046.809	1.046.809
411		Afskrivningskonto for ejendommen	49.589.401	49.285.040
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>61.328.124</u>	<u>61.328.124</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	15.349.801	15.771.548
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	64.539	64.539
417		Langfristet gæld i alt	<u>76.742.464</u>	<u>77.164.211</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	92.976	202.891
421	*	Skyldige omkostninger	323.604	428.070
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	44.103	63.055
426		Kortfristet gæld i alt	<u>460.683</u>	<u>694.016</u>
430		Passiver i alt	<u>81.603.541</u>	<u>81.624.479</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	304.361	567.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	10.675	32.000
101.3	Administrationsbidrag	8.280	16.000
102.1	- Rentesikring fra staten	16.527	41.000
		<u>339.843</u>	<u>656.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	276.802	154.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	526.823	307.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>1.143.468</u>	<u>1.117.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	580.225	580.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.160.449	1.160.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>1.740.674</u>	<u>1.740.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.884.142</u>	<u>2.857.000</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	61.005	2.500
	I alt	<u>61.005</u>	<u>2.500</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	389.308	386.600
	Andet, renovation	498	-
	I alt	<u>389.806</u>	<u>386.600</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>351.450</u>	<u>351.450</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	382.357	416.900
	AMP og andre bidrag	51.378	49.500
	Kurser, forsikringer mv.	12.827	14.500
	I alt	<u>446.562</u>	<u>480.900</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	16.628	55.714
115.2	Bygning, klimaskærm	12.980	34.968
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	17.762	45.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	19.489	25.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	85.122	53.503
115.6	Materiel	15.620	14.538
	I alt	<u>167.601</u>	<u>228.723</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	150.942	212.606
116.2	Bygning, klimaskærm	21.280	8.024
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	332.367	555.992
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	38.534	14.535
116.5	Bygning, tekniske installationer	84.101	51.339
116.6	Materiel	36.862	43.518
	I alt	<u>664.085</u>	<u>886.014</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	9.718	9.900
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	9.718	9.900
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	9.718	9.900
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	4.000
	Indkøb service	-	700
	Vedligeholdelse lokaler	734	5.000
	Elforbrug	20.449	27.200
	Opvarmning	17.717	20.300
	Rengøring	300	8.000
	Diverse udgifter	-	2.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	39.200	67.200
203.4	Lejeindtægt	-9.350	-10.200
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	29.850	57.000
	Særlige aktiviteter i alt	39.569	66.900
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	14.204	14.050
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.705	21.000
	Fritidsaktiviteter	-	5.000
	Andre udgifter	27.663	36.378
	I alt	48.572	76.428
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 154,12	1.407.000	1.407.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede lån	150.964	-
	Korrektion ejendomsskatter	24.850	-
	Korrektion prioriteter	124.002	-
	Korrektion forbrugsafgift	138	-
	I alt	299.954	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	28.908	4.800
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	1.928	-
	Rente andre	-	4.000
	I alt	30.836	8.800
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	10.685	-
	Korrektion løn mv.	352	-
	Korrektion ejendomsskatter	79.595	-
	Korrektion prioriteter	180.722	-
	Korrektion finansiering forbedr. arb.	361	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	1.324	-
	I alt	273.040	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	47.766.800
	Saldo ultimo	<u>47.766.800</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Varmeinstallation	
	Saldo primo	4.849.126
	Tilgang i året	150.789
	Afdrag/afskrivning i året	-189.220
	Saldo ultimo	<u>4.810.695</u>
	Vinduesudskiftning	
	Saldo primo	27.137
	Afdrag/afskrivning i året	-6.200
	Saldo ultimo	<u>20.937</u>
	Stibelysning/gadelamper	
	Saldo primo	47.224
	Afdrag/afskrivning i året	-47.224
	Saldo ultimo	<u>0</u>
	Efterisolering	
	Saldo primo	447.243
	Afdrag/afskrivning i året	-19.953
	Saldo ultimo	<u>427.291</u>
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	4.726.696
	Afdrag/afskrivning i året	-222.025
	Saldo ultimo	<u>4.504.671</u>
	Tagrenovering	
	Saldo primo	5.748.482
	Afdrag/afskrivning i året	-141.339
	Saldo ultimo	<u>5.607.143</u>
	Nye vinduer/døre	
	Saldo primo	35.620
	Afdrag/afskrivning i året	-35.620
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Legeplads/multibane	
	Tilgang i året	285.340
	Afdrag/afskrivning i året	-34.868
	Saldo ultimo	<u>250.472</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>15.621.210</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme Tilgodehavende leje inkl. varme I alt	<u>8.251</u> <u>8.251</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber Antenneregnskab I alt	<u>135.310</u> <u>135.310</u>
305.4	Fraflytninger Fraflytninger Fraflytninger afskrevne I alt Heraf til inkasso	<u>204.005</u> <u>-103.123</u> <u>100.882</u> <u>90.047</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber Antenneregnskab Emo-mærket (lejeforhøjelse) I alt	<u>5.957</u> <u>25.516</u> <u>31.473</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser Saldo primo Forbrugt i året (konto 116) Årets henlæggelser (konto 120) Saldo ultimo	<u>2.996.642</u> <u>-664.085</u> <u>1.407.000</u> <u>3.739.557</u>
405	Tab ved fraflytning m.v. Saldo primo Forbrugt i året (konto 130.2) Årets henlæggelser (konto 123) Saldo ultimo	<u>105.753</u> <u>-6.503</u> <u>25.600</u> <u>124.851</u>
407	Opsamlet resultat Saldo primo årets resultat Afvikling overskud (konto 203.6) Saldo ultimo	<u>238.969</u> <u>-120.030</u> <u>118.939</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber Antenneregnskab I alt	<u>92.976</u> <u>92.976</u>
421	Skyldige omkostninger Kreditorer Diverse omkostninger Feriepengeforpligtelse I alt	<u>257.065</u> <u>7.967</u> <u>58.572</u> <u>323.604</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v. Forudbetalt leje Forudbetalt leje indflytter Forudbetalt leje fraflytter I alt	<u>28.828</u> <u>15.195</u> <u>80</u> <u>44.103</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 05 Skovparken

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 05 Skovparken 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 boligorganisationens 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 05 Skovparken

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 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 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 05 Skovparken

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.