

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. 10901 1 - 9 Syvstjernen Syvstjernen 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 lejemåsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	563	8	1	8
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	563	8		8

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	563	8	
	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	87	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	650	9		10

Matrikel:	4 do Dræby by, Munkebo
BBR-ejendomsnr.:	10296

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 9 Syvstjernen

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	8	563	11.09.2001	01.05.2002
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	8	563

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Nej	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Ja
Vaskeinstallation - fælles	Ja	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:	981,51		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

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)	297.143	296.772	298.472
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	19.911	20.400	21.400
107	*	Vandafgift	15.142	12.400	13.600
109	*	Renovation	26.902	22.100	26.400
110		Forsikringer	6.491	6.550	7.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	53.266	51.100	53.800
		3. Målerpasning mv.	5.774	6.000	5.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	31.950	31.950	31.750
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	159.436	150.500	159.550
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	26.533	26.500	25.620
115	*	Almindelig vedligeholdelse	21.628	43.496	35.257
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	146.415	169.619	49.211
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-146.415	-169.619	-49.211
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	-	15.000	3.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-15.000	-3.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	883	900	900
119	*	Diverse udgifter	2.906	3.973	5.114
119.9		Variable udgifter i alt	51.949	74.869	66.891
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	97.000	97.000	106.900
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 8,87 pr. kvm. (konto 402)	5.000	5.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	2.300	2.300	-
124.8		Henlæggelser i alt	104.300	104.300	106.900
124.9		Samlede udgifter i alt	612.828	626.441	631.813
Ekstraordinære udgifter					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	417	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-417	-	-
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	12.791	12.791	8.119
137		Ekstraordinære udgifter i alt	12.791	12.791	8.119
139		Udgifter i alt	625.619	639.232	639.932
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	15.720	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	641.339	639.232	639.932

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

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	552.984	552.984	552.984
		4. Erhverv	<u>85.548</u>	85.548	85.548
202	*	Renter	2.642	700	1.400
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>641.174</u>	<u>639.232</u>	<u>639.932</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	165	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>165</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>641.339</u>	<u>639.232</u>	<u>639.932</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>641.339</u>	<u>639.232</u>	<u>639.932</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.861.147	6.861.147
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 3.800.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 943.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.861.147</u>	<u>6.861.147</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>6.861.147</u>	<u>6.861.147</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
		2. Beboerindskud		-	33.799
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		103.356	36.812
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		3.384	13.580
		7. Forudbetalte udgifter		<u>523</u>	510
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		409.167	347.741
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>516.429</u>	<u>432.442</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>7.377.576</u></u>	<u><u>7.293.589</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

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	305.235	354.650
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45.756	40.756
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	13.500	11.200
406.9		Henlæggelser i alt	<u>364.492</u>	<u>406.606</u>
407	*	Opsamlet resultat	-24.874	-53.386
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>339.617</u>	<u>353.221</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	3.443.281	3.684.348
		Landsbyggefonden	<u>480.270</u>	<u>480.270</u>
409		Beboerindskud	134.920	134.920
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>2.802.676</u>	<u>2.561.609</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>6.861.147</u>	<u>6.861.147</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>6.861.147</u>	<u>6.861.147</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	34.196	29.099
421	*	Skyldige omkostninger	87.973	43.036
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	6.670	7.085
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	47.974	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>176.812</u>	<u>79.221</u>
430		Passiver i alt	<u>7.377.576</u>	<u>7.293.589</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	238.839	234.772
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	27.177	52.000
101.3	Administrationsbidrag	16.859	17.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	14.267	-7.000
		<u>297.143</u>	<u>296.772</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>297.143</u>	<u>296.772</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>297.143</u>	<u>296.772</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	15.142	12.400
	I alt	<u>15.142</u>	<u>12.400</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	26.902	21.600
	Andet, renovation	-	500
	I alt	<u>26.902</u>	<u>22.100</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	31.950	31.950
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	22.726	22.600
	AMP og andre bidrag	3.024	2.900
	Kurser, forsikringer mv.	782	1.000
	I alt	<u>26.533</u>	<u>26.500</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	82	2.408
115.2	Bygning, klimaskærm	4.554	7.828
115.3	Bygning, bolig/erhverv	8.341	10.107
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	5.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	7.381	13.892
115.6	Materiel	1.269	4.261
	I alt	<u>21.628</u>	<u>43.496</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	514	-
116.2	Bygning, klimaskærm	508	-
116.3	Bygning, bolig/erhverv	87.483	93.688
116.5	Bygning, tekniske installationer	53.837	66.715
116.6	Materiel	4.073	9.216
	I alt	<u>146.415</u>	<u>169.619</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

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	883	900
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	883	900
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	883	900
	Særlige aktiviteter i alt	883	900
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	1.033	1.050
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	500
	Andre udgifter	1.873	2.423
	I alt	2.906	3.973
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 172,17	97.000	97.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	2.642	700
	I alt	2.642	700
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion løn mv.	19	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	146	-
	I alt	165	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	6.861.147
	Saldo ultimo	<u>6.861.147</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	9.054
	Varmeregnskab	78.318
	Vandregnskab	15.984
	I alt	<u>103.356</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	3.384
	I alt	<u>3.384</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	354.650
	Forbrugt i året (konto 116)	-146.415
	Årets henlæggelser (konto 120)	97.000
	Saldo ultimo	<u>305.235</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	11.200
	Årets henlæggelser (konto 123)	2.300
	Saldo ultimo	<u>13.500</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	-53.386
	Årets overskud (konto 140)	15.720
	Afvikling underskud (konto 133.1)	12.791
	Saldo ultimo	<u>-24.874</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	13.275
	Vandregnskab	11.100
	Antenneregnskab	9.821
	I alt	<u>34.196</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	46.508
	Diverse omkostninger	15.893
	Feriepengeforpligtelse	3.571
	Skyldige forbrugsafgifter	22.000
	I alt	<u>87.973</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	6.640
	Forudbetalt leje fraflytter	30
	I alt	<u>6.670</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	47.974
	I alt	<u>47.974</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 09 Syvstjernen 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 09 Syvstjernen

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 09 Syvstjernen

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.