

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. 01100 1 - 12 Mosegårdsparken B Primulavej 1-73 m.fl. 5000 Odense C	Kommunenumr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	24.677	312	1	312
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	24.677	312		312

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	1.603	25
	3	18.354	232
	4	4.720	55
	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	721	41	1/5	8
Lejemålsoplysninger i alt	25.398	353		320

Matrikel:	19 hf Marienlund Hdg., Odense Jorder
BBR-ejendomsnr.:	309607

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 12 Mosegårdsparken B

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	312	24.677	08.12.1955	01.01.1958
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	250	19.355
Boliger i tæt/lavt byggeri	62	5.322

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	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	Ja	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	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:	695,25		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	6,14	Årsbasis	151.548
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,98		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

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)	622.222	623.400	692.859
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	440.422	468.800	445.900
107	*	Vandafgift	1.262.955	1.387.500	1.324.100
109	*	Renovation	510.301	547.800	529.200
110		Forsikringer	275.966	309.000	284.050
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	289.021	315.800	302.000
		3. Målerpasning mv.	122.071	118.200	120.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	1.023.039	1.023.039	1.016.635
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositions-fonden:			
		A-inds kud	131.912	131.912	131.912
		G-inds kud	1.577.413	1.588.800	1.597.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.633.100	5.890.851	5.752.197
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	1.654.449	1.651.200	1.672.002
115	*	Almindelig vedligeholdelse	770.398	1.094.875	1.002.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.859.361	3.106.400	4.690.508
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.859.361	-3.106.400	-4.690.508
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	155.578	385.000	154.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-155.578	-385.000	-154.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	452.721	521.840	470.540
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	55.266	113.900	85.900
119	*	Diverse udgifter	122.257	172.055	202.355
119.9		Variable udgifter i alt	3.055.091	3.553.870	3.432.797
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	4.876.000	4.876.000	5.181.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 3,66 pr. kvm. (konto 402)	90.000	90.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	103.400	103.400	105.000
124.8		Henlæggelser i alt	5.069.400	5.069.400	5.286.000
124.9		Samlede udgifter i alt	14.379.813	15.137.521	15.163.853

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

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)	871.163	811.000	876.800
		2. Renter m.v.	368.747	393.000	364.900
		3. Administrationsbidrag	49.846	52.000	49.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.503.380	1.452.640	1.390.599
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	130.275	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-130.275	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	34.743	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-21.725	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	54	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.269	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.807.476	2.708.640	2.681.899
139		Udgifter i alt	17.187.289	17.846.161	17.845.752
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	6.979	-	-
		2. Overført til opsamlet resultat	796.201	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	17.990.469	17.846.161	17.845.752

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

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	17.166.156	17.039.962	16.900.252
		6. Kældre m.v.	55.015	54.060	55.060
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	74.160	74.160	74.160
			<u>17.295.331</u>		
202	*	Renter	14.992	3.700	23.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	350.573	353.600	353.600
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	18.079	26.300	26.300
		6. Overført fra opsamlet resultat	294.379	294.379	412.880
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>17.973.354</u>	<u>17.846.161</u>	<u>17.845.752</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	17.115	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>17.115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>17.990.469</u>	<u>17.846.161</u>	<u>17.845.752</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>17.990.469</u>	<u>17.846.161</u>	<u>17.845.752</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		12.003.123	12.003.123
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 93.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 20.158.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>12.003.123</u>	<u>12.003.123</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>30.573.368</u>	<u>32.073.300</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>42.576.490</u>	<u>44.076.423</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	83.601		38.891
		2. Beboerindskud	12.846		8.760
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.492.295		1.545.528
	*	4. Fraflytninger	57.678		25.992
		Heraf til inkasso, kr. 122.165			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	28.549		40.935
		6. Andre debitorer	64.369		29.627
		7. Forudbetalte udgifter	<u>22.882</u>	1.762.221	44.361
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>2.960.337</u>	-
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.722.557</u>	<u>1.734.094</u>
310		Aktiver i alt		<u>47.299.048</u>	<u>45.810.517</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

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	12.180.909	9.164.269
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.283.725	1.349.303
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	171.146	89.471
406.9		Henlæggelser i alt	<u>13.635.779</u>	<u>10.603.044</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>2.034.841</u>	<u>1.533.019</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>15.670.620</u>	<u>12.136.063</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	709.688	709.688
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.293.435	11.293.435
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>12.003.123</u>	<u>12.003.123</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	16.059.313	16.946.299
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	4.000	4.000
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.041.844	1.044.421
417		Langfristet gæld i alt	<u>29.108.280</u>	<u>29.997.842</u>
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganistionen	-	275.219
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	124.563	1.683.049
421	*	Skyldige omkostninger	723.941	1.633.823
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	125.934	84.521
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.545.710	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>2.520.147</u>	<u>3.676.612</u>
430		Passiver i alt	<u>47.299.048</u>	<u>45.810.517</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	-	135.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	-	3.000
101.3	Administrationsbidrag	-	3.400
		-	141.400
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	207.407	161.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	414.815	321.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	622.222	623.400
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	622.222	623.400
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	1.262.955	1.387.500
	I alt	1.262.955	1.387.500
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	467.928	467.800
	Variable renovationsudgifter	41.085	52.000
	Andet, renovation	1.289	28.000
	I alt	510.301	547.800
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	1.023.039	1.023.039
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	1.146.890	1.174.900
	Funktionærboligtilskud	3.956	-
	AMP og andre bidrag	153.900	137.100
	Kurser, forsikringer mv.	49.856	50.200
	Trappevask og anden renholdelse	299.847	289.000
	I alt	1.654.449	1.651.200
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	12.307	125.455
115.2	Bygning, klimaskærm	35.309	144.503
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	560.216	459.005
115.4	Bygning, fælles indvendig	8.544	34.907
115.5	Bygning, tekniske installationer	112.013	258.096
115.6	Materiel	42.009	72.909
	I alt	770.398	1.094.875
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	116.887	102.502
116.2	Bygning, klimaskærm	41.865	60.981
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.281.889	2.074.505
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	108.156	227.957
116.5	Bygning, tekniske installationer	213.859	526.327
116.6	Materiel	96.705	114.128
	I alt	1.859.361	3.106.400

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	120.895	105.000
	Blødgørings salt	3.768	6.500
	Vedligehold lokaler	-	12.000
	Elforbrug	169.920	212.200
	Vandforbrug	83.986	98.900
	Opvarmning	19.985	27.500
	Rengøring	51.438	51.840
	Diverse udgifter	2.727	7.900
	Drift af fællesvaskeri i alt	452.721	521.840
203.2	Indtægt fra maskiner	-350.573	-353.600
	Drift af fællesvaskeri - netto	102.147	168.240
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	921	8.000
	Indkøb service	319	5.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	8.000
	Elforbrug	4.791	6.200
	Vandforbrug	2.343	4.100
	Opvarmning	9.428	11.500
	Rengøring	9.700	38.000
	Lejeudgift	25.664	26.200
	Mønttelefon	2.099	3.100
	Diverse udgifter	-	3.800
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	55.266	113.900
203.4	Lejeindtægt	-18.079	-26.300
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	37.187	87.600
	Særlige aktiviteter i alt	139.334	255.840
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	40.289	39.750
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	21.640	35.000
	Beboerbladsdrift	629	15.000
	Fritidsaktiviteter	2.408	17.000
	Andre udgifter	57.292	65.305
	I alt	122.257	172.055
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 198,29	4.876.000	4.876.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	1.269	-
	I alt	1.269	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	12.410	3.700
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	2.582	-
	I alt	14.992	3.700
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	13.017	-
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	101	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	3.997	-
	I alt	17.115	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	12.003.123
	Saldo ultimo	<u>12.003.123</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Efterisolering	
	Saldo primo	349.802
	Tilgang i året	260
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-36.400
	Afdrag/afskrivning i året	-32.426
	Saldo ultimo	<u>281.235</u>
	Kloakreivering	
	Saldo primo	1.065.029
	Afdrag/afskrivning i året	-94.298
	Saldo ultimo	<u>970.731</u>
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	124.307
	Afdrag/afskrivning i året	-62.000
	Saldo ultimo	<u>62.307</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	13.463.627
	Tilgang i året	1.206.492
	Afdrag/afskrivning i året	-964.460
	Dækket af henlæggelser	-339.000
	Saldo ultimo	<u>13.366.659</u>
	Etabl. porttelefonanlæg/elevator	
	Saldo primo	138.559
	Afdrag/afskrivning i året	-132.000
	Saldo ultimo	<u>6.559</u>
	Nyt hegn i skel	
	Saldo primo	28.432
	Afdrag/afskrivning i året	-6.900
	Saldo ultimo	<u>21.532</u>
	Ombygning	
	Tilgang i året	50.237
	Saldo ultimo	<u>50.237</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	15.222.763
	Afdrag/afskrivning i året	-707.004
	Saldo ultimo	<u>14.515.759</u>
	Nyt låsesystem	
	Saldo primo	12.479
	Afdrag/afskrivning i året	-12.479
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Solcelleanlæg	
	Saldo primo	329.023
	Afdrag/afskrivning i året	-37.434
	Saldo ultimo	<u>291.589</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
303	Forbedringsarbejder m.v. fortsat	
	Udsk. låger/bordplade/ovn i køkken	
	Saldo primo	872.138
	Afdrag/afskrivning i året	-94.520
	Saldo ultimo	<u>777.618</u>
	Nye døre/indgangspartier mv	
	Saldo primo	467.142
	Afdrag/afskrivning i året	-238.000
	Saldo ultimo	<u>229.142</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>30.573.368</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	83.601
	I alt	<u>83.601</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.492.295
	I alt	<u>1.492.295</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	273.737
	Fraflytninger afskrevne	-216.059
	I alt	<u>57.678</u>
	Heraf til inkasso	<u>122.165</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	28.549
	I alt	<u>28.549</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	9.164.269
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.859.361
	Årets henlæggelser (konto 120)	4.876.000
	Saldo ultimo	<u>12.180.909</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	89.471
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-21.725
	Årets henlæggelser (konto 123)	103.400
	Saldo ultimo	<u>171.146</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	1.533.019
	Årets overskud (konto 140)	796.201
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-294.379
	Saldo ultimo	<u>2.034.841</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	124.563
	I alt	<u>124.563</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	394.675
	Diverse omkostninger	127.000
	Feriepengeforpligtelse	193.730
	Skyldige forbrugsafgifter	8.536
	I alt	<u>723.941</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	33.627
	Forudbetalt leje indflytter	55.605
	Forudbetalt leje fraflytter	19.000
	Deposita	17.702
	I alt	<u>125.934</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.545.710
	I alt	<u>1.545.710</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 12 Mosegårdsparken B

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 12 Mosegårdsparken B 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 12 Mosegårdsparken B

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 12 Mosegårdsparken B

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.