

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. 01400 1 - 14 Nedergården Nedergade 13 - 29 D 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	8.335	123	1	123
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	8.335	123		123

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.467	33	
	2	4.190	61	
	3	2.000	23	
	4	678	6	
	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	8.335	123		123

Matrikel:	1763 m.fl. Odense Bygrunde
BBR-ejendomsnr.:	274889

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 14 Nedergården

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	123	8.335	09.06.1981	01.12.1982
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	123	8.335
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

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	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	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:	877,72		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	3,66	Årsbasis	30.504
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,49		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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)	2.535.750	2.536.000	2.535.750
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	215.769	230.300	243.400
109	*	Renovation	159.815	174.000	160.300
110		Forsikringer	102.210	108.450	103.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	47.908	181.500	183.300
		3. Målerpasning mv.	37.073	35.800	37.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	392.985	392.985	390.525
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	955.761	1.123.035	1.118.325
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	617.108	661.700	629.280
115	*	Almindelig vedligeholdelse	91.409	260.204	216.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	880.022	1.081.619	1.019.506
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-880.022	-1.081.619	-1.019.506
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	53.165	111.000	45.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-53.165	-111.000	-45.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	124.658	148.200	124.340
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	9.773	10.000	11.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	20.347	21.800	19.200
119	*	Diverse udgifter	50.486	71.805	85.017
119.9		Variable udgifter i alt	913.781	1.173.709	1.085.137
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.542.000	1.542.000	1.776.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 8,32 pr. kvm. (konto 402)	69.000	69.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	39.800	39.800	30.400
124.8		Henlæggelser i alt	1.650.800	1.650.800	1.806.400
124.9		Samlede udgifter i alt	6.056.093	6.483.544	6.545.612

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	731.289	-	741.800
		2. Renter m.v.	272.245	-	261.700
		3. Administrationsbidrag	49.692	-	48.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	89.400	66.420	88.280
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	14.862	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-14.862	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	7.061	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.061	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.142.626	66.420	1.139.780
139		Udgifter i alt	7.198.719	6.549.964	7.685.392
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	453.686	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.652.405	6.549.964	7.685.392

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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	7.307.364	6.226.934	7.307.606
202	*	Renter	39.396	10.500	29.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	109.210	138.000	122.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	34.908	34.900	34.900
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	4.900	6.500	5.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	133.130	133.130	186.486
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.628.907</u>	<u>6.549.964</u>	<u>7.685.392</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	23.497	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>23.497</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.652.405</u>	<u>6.549.964</u>	<u>7.685.392</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.652.405</u>	<u>6.549.964</u>	<u>7.685.392</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		47.652.041	47.652.041
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 54.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 9.889.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		21.424.077	21.424.077
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>69.076.118</u>	<u>69.076.118</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>17.350.075</u>	<u>18.796.728</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>86.426.193</u>	<u>87.872.846</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	2.672		29.000
		2. Beboerindskud	5.700		7.250
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	115.565		124.703
	*	4. Fraflytninger	21.796		31.068
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	34.797		10.562
		6. Andre debitorer	21.581		15.118
		7. Forudbetalte udgifter	<u>8.036</u>	210.147	7.847
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>6.621.123</u>	<u>5.015.015</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>6.831.270</u>	<u>5.240.563</u>
310		Aktiver i alt		<u>93.257.463</u>	<u>93.113.408</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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	5.670.303	5.008.326
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	350.409	334.574
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	83.806	51.067
406.9		Henlæggelser i alt	<u>6.104.519</u>	<u>5.393.967</u>
407	*	Opsamlet resultat	1.013.144	692.588
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>7.117.662</u>	<u>6.086.554</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Landsbyggefonden				
409		Beboerindskud	10.859.916	10.859.916
411		Afskrivningskonto for ejendommen	995.900	995.900
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>57.220.302</u>	<u>57.220.302</u>
			<u>69.076.118</u>	<u>69.076.118</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	16.105.966	16.837.255
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	30.200	29.050
417		Langfristet gæld i alt	<u>85.212.284</u>	<u>85.942.423</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	218.431	210.297
421	*	Skyldige omkostninger	661.851	774.186
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	30.783	17.417
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	16.451	82.531
426		Kortfristet gæld i alt	<u>927.517</u>	<u>1.084.431</u>
430		Passiver i alt	<u>93.257.463</u>	<u>93.113.408</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
105.1	Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	845.250	845.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.690.500	1.691.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	<u>2.535.750</u>	<u>2.536.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>2.535.750</u></u>	<u><u>2.536.000</u></u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	126.831	126.800
	Variable renovationsudgifter	24.139	33.200
	Andet, renovation	8.846	14.000
	I alt	<u>159.815</u>	<u>174.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>392.985</u>	<u>392.985</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	394.326	430.800
	AMP og andre bidrag	57.230	51.200
	Kurser, forsikringer mv.	12.583	14.700
	Trappevask og anden renholdelse	152.969	165.000
	I alt	<u>617.108</u>	<u>661.700</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	750	29.378
115.2	Bygning, klimaskærm	23.383	35.922
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	29.281	110.521
115.4	Bygning, fælles indvendig	3.244	10.712
115.5	Bygning, tekniske installationer	32.302	59.465
115.6	Materiel	2.449	14.206
	I alt	<u>91.409</u>	<u>260.204</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	183.947	129.939
116.2	Bygning, klimaskærm	45.494	43.789
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	321.566	554.037
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	171.912	94.575
116.5	Bygning, tekniske installationer	7.512	82.673
116.6	Materiel	149.591	176.606
	I alt	<u>880.022</u>	<u>1.081.619</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	35.297	30.000
	Blødgørings salt	5.460	6.000
	Vedligehold lokaler	-	1.900
	Elforbrug	37.988	49.000
	Vandforbrug	30.345	44.900
	Opvarmning	3.618	2.400
	Rengøring	8.964	12.000
	Diverse udgifter	2.985	2.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>124.658</u>	<u>148.200</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	<u>-109.210</u>	<u>-138.000</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>15.448</u>	<u>10.200</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	9.773	10.000
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	<u>-34.908</u>	<u>-34.900</u>
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>-25.135</u>	<u>-24.900</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>-25.135</u>	<u>-24.900</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	1.809	1.800
	Indkøb service	-	3.100
	Vedligeholdelse lokaler	124	3.000
	Elforbrug	1.700	3.300
	Vandforbrug	2.024	1.100
	Opvarmning	7.686	3.700
	Rengøring	3.125	3.800
	Diverse udgifter	3.880	2.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>20.347</u>	<u>21.800</u>
203.4	Lejeindtægt	<u>-4.900</u>	<u>-6.500</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>15.447</u>	<u>15.300</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>5.761</u>	<u>600</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	15.883	15.700
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.112	20.000
	Beboerbladsdrift	8	-
	Fritidsaktiviteter	5.025	12.000
	Andre udgifter	25.459	24.105
	I alt	<u>50.486</u>	<u>71.805</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 186,	1.542.000	1.542.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	38.645	10.500
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	751	-
	I alt	<u>39.396</u>	<u>10.500</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion forbedringsarbejde	22.663	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	835	-
	I alt	<u>23.497</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	47.652.041
	Saldo ultimo	<u>47.652.041</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	1.159.412
	Tilgang i året	217.036
	Afdrag/afskrivning i året	-89.400
	Dækket af henlæggelser	-43.000
	Saldo ultimo	<u>1.244.049</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	17.637.315
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-800.000
	Afdrag/afskrivning i året	-731.289
	Saldo ultimo	<u>16.106.026</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>17.350.075</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	2.672
	I alt	<u>2.672</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	115.565
	I alt	<u>115.565</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	35.733
	Fraflytninger afskrevne	-13.937
	I alt	<u>21.796</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	27.756
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	7.042
	I alt	<u>34.797</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	5.008.326
	Forbrugt i året (konto 116)	-880.022
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.542.000
	Saldo ultimo	<u>5.670.303</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	51.067
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-7.061
	Årets henlæggelser (konto 123)	39.800
	Saldo ultimo	<u>83.806</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	692.588
	Årets overskud (konto 140)	453.686
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-133.130
	Saldo ultimo	<u>1.013.144</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	143.964
	Vandregnskab	74.468
	I alt	<u>218.431</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	542.751
	Diverse omkostninger	35.700
	Feriepengeforpligtelse	59.700
	Skyldige forbrugsafgifter	23.700
	I alt	<u>661.851</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	9.388
	Forudbetalt leje indflytter	20.676
	Forudbetalt leje fraflytter	720
	I alt	<u>30.783</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	16.451
	I alt	<u>16.451</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 14 Nedergården 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 14 Nedergården

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 14 Nedergården

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 indekslån, 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.