

# 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. 01500  <b>1 - 15 Fyrreparken                      Fyrreparken 62-176                      5240 Odense NØ</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	42.929	504	1	504
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>42.929</b>	<b>504</b>		<b>504</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	2.024	40
	2	5.468	76
	3	22.452	264
	4	11.000	106
	5	1.985	18
	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	1.582	112	1/5	22
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>44.511</b>	<b>616</b>		<b>526</b>

Matrikel: 24 a Skt. Jørgens Mark, Odense Jorder  
 BBR-ejendomsnr.: 4024

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 15 Fyrreparken

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	504	42.929	06.03.1968	15.03.1970
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	504	42.929
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

## 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,	
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	naturgas	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Ovne	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Elpaneler	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	578,43		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	5,02	Årsbasis	215.712
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,95		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

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
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	3.520.311	3.535.000	3.501.800
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	707.762	753.400	716.600
109	*	Renovation	762.195	735.500	756.600
110		Forsikringer	521.705	549.800	521.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	701.672	760.000	754.600
		3. Målerpasning mv.	343.547	331.200	343.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	1.681.848	1.681.848	1.671.320
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		G-indsbud	1.227.769	1.235.700	1.244.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.946.500	6.047.448	6.008.320
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	2.245.478	2.269.600	2.529.460
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.246.553	1.536.941	1.555.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser: Afholdte udgifter	3.048.223	3.687.545	3.522.550
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.048.223	-3.687.545	-3.522.550
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	331.612	439.000	289.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-331.612	-439.000	-289.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	483.927	530.700	499.400
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	35.924	43.600	56.500
119	*	Diverse udgifter	212.334	306.856	353.333
119.9		Variable udgifter i alt	4.224.217	4.687.697	4.993.693
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	9.291.000	9.291.000	9.735.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 1,4 pr. kvm. (konto 402)	60.000	60.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	169.900	169.900	132.600
124.8		Henlæggelser i alt	9.520.900	9.520.900	9.867.600
124.9		Samlede udgifter i alt	23.211.928	23.791.045	24.371.413

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

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
		<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	959.125	945.000	968.400
		2. Renter m.v.	731.626	774.000	720.100
		3. Administrationsbidrag	79.689	83.200	79.100
		4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	-98.531	-107.000	-99.700
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.035.881	1.035.881	1.069.131
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	67.891	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-67.891	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	220.645	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-158.039	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.770.398	2.731.081	2.737.031
139		Udgifter i alt	25.982.326	26.522.126	27.108.444
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	667.793	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	26.650.119	26.522.126	27.108.444

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

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
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligaftgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	24.758.133	24.850.079	25.279.877
		4. Erhverv	61.651	61.651	61.651
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	232.740	232.740	232.740
202	*	Renter	192.162	43.300	165.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	515.570	519.300	519.300
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	35.200	23.000	26.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	792.056	792.056	823.576
203.9		Ordinære indtægter i alt	26.587.512	26.522.126	27.108.444
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	62.607	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	62.607	-	-
209		Indtægter i alt	26.650.119	26.522.126	27.108.444
220		Indtægter og evt. underskud i alt	26.650.119	26.522.126	27.108.444

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		75.410.790	75.410.790
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 152.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 32.390.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>75.410.790</u>	<u>75.410.790</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		39.411.048	36.945.456
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>114.821.838</u>	<u>112.356.246</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		136.476	195.925
		2. Beboerindskud		37.527	12.027
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		3.515.125	3.467.363
	*	4. Fraflytninger		124.790	96.223
		Heraf til inkasso, kr. 220.333			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		277.510	114.170
		6. Andre debitorer		70.092	57.999
		7. Forudbetalte udgifter		<u>32.926</u>	<u>32.155</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		29.213.425	26.848.416
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>33.407.871</u>	<u>30.824.277</u>
310		Aktiver i alt		<u>148.229.709</u>	<u>143.180.523</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	32.330.058	26.087.281
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.293.806	1.565.418
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	224.392	212.530
406.9		Henlæggelser i alt	<u>33.848.255</u>	<u>27.865.229</u>
407	*	Opsamlet resultat	3.138.521	3.262.784
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>36.986.776</u>	<u>31.128.013</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	12.996.582	13.909.957
		Nykredit	420.512	913.745
		BRFkredit	-	24.343
409		Beboerindskud	<u>2.365.000</u>	2.365.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	59.628.696	58.197.745
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>75.410.790</u>	<u>75.410.790</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	25.961.506	26.920.631
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.365.335	3.142.316
416	*	Anden langfristet gæld	652.466	714.117
417		Langfristet gæld i alt	<u>105.390.097</u>	<u>106.187.854</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.100.468	3.975.205
421	*	Skyldige omkostninger	1.533.476	1.784.157
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	218.892	105.294
426		Kortfristet gæld i alt	<u>5.852.836</u>	<u>5.864.656</u>
430		Passiver i alt	<u>148.229.709</u>	<u>143.180.523</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparcken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.430.951	1.104.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	456.318	423.000
101.3	Administrationsbidrag	65.294	60.000
		<u>1.952.563</u>	<u>1.587.000</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	522.583	649.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.045.166	1.299.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	3.520.311	3.535.000
		<u>3.520.311</u>	<u>3.535.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>3.520.311</u>	<u>3.535.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	555.577	555.500
	Variable renovationsudgifter	118.443	90.000
	Andet, renovation	88.175	90.000
	I alt	<u>762.195</u>	<u>735.500</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	1.681.848	1.681.848
		<u>1.681.848</u>	<u>1.681.848</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	1.490.072	1.496.300
	AMP og andre bidrag	214.471	166.100
	Kurser, forsikringer mv.	47.594	57.200
	Trappevask og anden renholdelse	493.341	550.000
	I alt	<u>2.245.478</u>	<u>2.269.600</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	17.995	117.843
115.2	Bygning, klimaskærm	61.311	284.850
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	826.232	660.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	16.616	51.269
115.5	Bygning, tekniske installationer	237.781	332.272
115.6	Materiel	86.618	90.710
	I alt	<u>1.246.553</u>	<u>1.536.944</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	675.451	538.665
116.2	Bygning, klimaskærm	75.971	128.988
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.829.114	2.185.958
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	42.500	111.551
116.5	Bygning, tekniske installationer	259.567	516.109
116.6	Materiel	165.620	206.276
	I alt	<u>3.048.223</u>	<u>3.687.547</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	87.039	100.000
	Blødgørings salt	9.196	9.000
	Vedligehold lokaler	-	4.000
	Elforbrug	230.739	259.100
	Vandforbrug	28.421	27.500
	Opvarmning	10.672	9.300
	Rengøring	110.705	113.000
	Diverse udgifter	7.155	8.800
	Drift af fællesvaskeri i alt	483.927	530.700
203.2	Indtægt fra maskiner	-515.570	-519.300
	Drift af fællesvaskeri - netto	-31.643	11.400
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.500
	Indkøb service	-	3.100
	Vedligeholdelse lokaler	-	2.000
	Rengøring	35.924	35.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	35.924	43.600
203.4	Lejeindtægt	-35.200	-23.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	724	20.600
	Særlige aktiviteter i alt	-30.919	32.000
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	65.082	64.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.517	47.000
	Beboerbladsdrift	12.745	25.000
	Fritidsaktiviteter	41.807	70.000
	Andre udgifter	83.185	100.656
	I alt	212.334	306.856
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 216,43	9.291.000	9.291.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	186.154	43.300
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	6.008	-
	I alt	192.162	43.300
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	62.607	-
	I alt	62.607	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	75.410.790
	Saldo ultimo	<u>75.410.790</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Inddækning af altaner m.v.</b>	
	Saldo primo	216.968
	Afdrag/afskrivning i året	-61.600
	Saldo ultimo	<u>155.368</u>
	<b>Pavillon</b>	
	Saldo primo	714.117
	Afdrag/afskrivning i året	-61.651
	Saldo ultimo	<u>652.466</u>
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	2.788.991
	Afdrag/afskrivning i året	-221.530
	Saldo ultimo	<u>2.567.461</u>
	<b>Renov. af vandinstallation</b>	
	Saldo primo	17.996.798
	Afdrag/afskrivning i året	-615.920
	Saldo ultimo	<u>17.380.878</u>
	<b>Isolering af facade</b>	
	Saldo primo	3.339.257
	Afdrag/afskrivning i året	-129.800
	Saldo ultimo	<u>3.209.457</u>
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	6.304.750
	Afdrag/afskrivning i året	-691.100
	Saldo ultimo	<u>5.613.650</u>
	<b>Isolering af gavle</b>	
	Saldo primo	5.206.945
	Afdrag/afskrivning i året	-199.371
	Saldo ultimo	<u>5.007.574</u>
	<b>Helhedsplan</b>	
	Tilgang i året	4.460.598
	Saldo ultimo	<u>4.460.598</u>
	<b>Cykeloverdækning/indhegning</b>	
	Saldo primo	377.630
	Afdrag/afskrivning i året	-14.034
	Saldo ultimo	<u>363.596</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>39.411.048</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	136.476
	I alt	<u>136.476</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.269.516
	Vandregnskab	1.245.609
	I alt	<u>3.515.125</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	738.450
	Fraflytninger afskrevne	-613.660
	I alt	<u>124.790</u>
	Heraf til inkasso	<u>220.333</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	88.902
	Vandregnskab	131.180
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	57.428
	I alt	<u>277.510</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	26.087.281
	Forbrugt i året (konto 116)	-3.048.223
	Årets henlæggelser (konto 120)	9.291.000
	Saldo ultimo	<u>32.330.058</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	212.530
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-158.039
	Årets henlæggelser (konto 123)	169.900
	Saldo ultimo	<u>224.392</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	3.262.784
	Årets overskud (konto 140)	667.793
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-792.056
	Saldo ultimo	<u>3.138.521</u>
416	<b>Anden langfristet gæld</b>	
	Finansiering pavillon, Odense kommune	652.466
	I alt	<u>652.466</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.277.633
	Vandregnskab	1.822.835
	I alt	<u>4.100.468</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	347.147
	Diverse omkostninger	851.905
	Feriepengeforpligtelse	224.518
	Skyldige forbrugsafgifter	109.906
	I alt	<u>1.533.476</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	107.196
	Forudbetalt leje indflytter	105.303
	Forudbetalt leje fraflytter	6.393
	I alt	<u>218.892</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 15 Fyrreparken**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 15 Fyrreparken 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 15 Fyrreparken

### 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 15 Fyrreparken

### 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.