

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. 01701 1 - 17 Tjørnehaven Tjørnehaven 1-173 og 2-336 5240 Odense NØ	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	21.691	254	1	254
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	21.691	254		254

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	4.763	76	
	3	8.764	100	
	4	6.983	68	
	5	1.181	10	
	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	996	58	1/5	12
Lejemålsoplysninger i alt	22.687	312		266

Matrikel:	3 I Biskorup, Odense Jorder
BBR-ejendomsnr.:	517307

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 17 Tjørnehaven

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	254	21.691	01.10.1976	01.02.1978
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	254	21.691

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	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	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:	775,17		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	5,92	Årsbasis	128.484
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,81		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

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)	7.326.096	7.182.000	7.147.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	958.961	990.400	1.028.700
107	*	Vandafgift	794	900	1.100
109	*	Renovation	400.428	416.900	423.500
110		Forsikringer	242.603	250.800	234.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	124.547	116.500	106.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	848.592	848.592	843.280
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.575.925	2.624.092	2.636.880
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	826.981	906.100	979.120
115	*	Almindelig vedligeholdelse	606.533	718.720	684.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.283.039	2.052.798	2.333.719
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.283.039	-2.052.797	-2.333.719
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	97.872	178.000	50.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-97.872	-178.000	-50.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	59.364	84.700	82.700
119	*	Diverse udgifter	142.543	199.048	222.948
119.9		Variable udgifter i alt	1.635.422	1.908.569	1.968.768
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.187.000	3.187.000	3.352.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 3,18 pr. kvm. (konto 402)	69.000	69.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	86.000	86.000	82.300
124.8		Henlæggelser i alt	3.342.000	3.342.000	3.434.300
124.9		Samlede udgifter i alt	14.879.443	15.056.661	15.187.148

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

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)	1.270.313	1.205.000	1.240.500
		2. Renter m.v.	403.010	539.000	391.300
		3. Administrationsbidrag	106.562	106.000	104.100
		4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	<u>-45.011</u>	1.734.873	-150.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	337.320	330.240	349.520
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	22.339	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-22.339</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	54.455	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	<u>-50.765</u>	3.690	-
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	589	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	3.562.314	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>5.638.786</u>	<u>2.030.240</u>	<u>2.041.820</u>
139		Udgifter i alt	<u>20.518.229</u>	<u>17.086.901</u>	<u>17.228.968</u>
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>20.518.229</u>	<u>17.086.901</u>	<u>17.228.968</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

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	16.667.257	16.506.414	16.596.159
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	<u>138.312</u>	137.160	139.695
202	*	Renter	21.079	5.100	22.300
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	18.300	17.800	22.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>420.427</u>	<u>420.427</u>	<u>448.814</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>17.265.375</u>	<u>17.086.901</u>	<u>17.228.968</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	<u>2.166.343</u>	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>2.166.343</u>	-	-
209		Indtægter i alt	<u>19.431.718</u>	<u>17.086.901</u>	<u>17.228.968</u>
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	<u>1.086.510</u>	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>20.518.229</u>	<u>17.086.901</u>	<u>17.228.968</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		122.601.237	122.601.237
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 100.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 51.644.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>122.601.237</u>	<u>122.601.237</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		35.618.745	38.207.013
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>158.219.982</u>	<u>160.808.250</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		102.331	26.311
		2. Beboerindskud		22.800	31.200
	*	4. Fraflytninger		112.029	55.237
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		22.084	34.300
		6. Andre debitorer		8.386	42.164
		7. Forudbetalte udgifter		<u>136.528</u>	259.415
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.958.861	3.689.985
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>5.363.019</u>	<u>4.138.611</u>
310		Aktiver i alt		<u>163.583.001</u>	<u>164.946.861</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

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	8.053.005	7.149.044
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	379.258	408.130
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	131.535	96.300
406.9		Henlæggelser i alt	<u>8.563.799</u>	<u>7.653.474</u>
407	*	Opsamlet resultat	259.932	1.766.869
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>8.823.730</u>	<u>9.420.343</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	915.849	2.973.970
		Landsbyggefonden	<u>19.998.145</u>	19.998.145
409		Beboerindskud	2.708.300	2.708.300
411		Afskrivningskonto for ejendommen	98.978.943	96.920.822
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>122.601.237</u>	<u>122.601.237</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	31.558.963	29.389.340
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	63.900	63.900
417		Langfristet gæld i alt	<u>154.224.100</u>	<u>152.054.477</u>
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	499.935	3.434.630
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	35.235	37.411
426		Kortfristet gæld i alt	<u>535.170</u>	<u>3.472.041</u>
430		Passiver i alt	<u>163.583.001</u>	<u>164.946.861</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.058.121	5.090.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	19.939	90.000
101.3	Administrationsbidrag	87.776	206.000
102.1	- Rentesikring fra staten	276.323	431.000
		<u>2.442.160</u>	<u>5.817.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	1.627.978	455.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	3.255.957	910.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>7.326.096</u>	<u>7.182.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>7.326.096</u>	<u>7.182.000</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	794	900
	I alt	<u>794</u>	<u>900</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	328.969	328.900
	Variable renovationsudgifter	69.778	80.000
	Andet, renovation	1.681	8.000
	I alt	<u>400.428</u>	<u>416.900</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>848.592</u>	<u>848.592</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	704.827	758.800
	Funktionærboligtilskud	-	31.500
	AMP og andre bidrag	95.126	86.700
	Kurser, forsikringer mv.	27.028	29.100
	I alt	<u>826.981</u>	<u>906.100</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	19.868	61.967
115.2	Bygning, klimaskærm	57.032	80.463
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	260.589	236.730
115.4	Bygning, fælles indvendig	1.410	24.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	179.707	251.667
115.6	Materiel	87.927	63.893
	I alt	<u>606.533</u>	<u>718.720</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	309.264	290.417
116.2	Bygning, klimaskærm	6.859	62.028
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.651.839	1.348.399
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	16.211	50.391
116.5	Bygning, tekniske installationer	188.477	239.970
116.6	Materiel	110.389	61.593
	I alt	<u>2.283.039</u>	<u>2.052.798</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	830	12.000
	Indkøb service	1.525	5.100
	Vedligeholdelse lokaler	2.582	6.000
	Elforbrug	7.538	8.000
	Vandforbrug	3.135	3.300
	Opvarmning	10.771	13.000
	Rengøring	31.905	35.000
	Diverse udgifter	1.079	2.300
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	59.364	84.700
203.4	Lejeindtægt	-18.300	-17.800
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	41.064	66.900
	Særlige aktiviteter i alt	41.064	66.900
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	32.799	32.350
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.183	32.000
	Beboerbladsdrift	3.939	13.000
	Fritidsaktiviteter	46.920	55.000
	Andre udgifter	43.702	66.698
	I alt	142.543	199.048
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 146,93	3.187.000	3.187.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede lån	2.208.778	-
	Korrektion prioriteter	1.353.536	-
	I alt	3.562.314	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	18.461	5.100
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	2.619	-
	I alt	21.079	5.100
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede ydelser	39.943	-
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	3.690	-
	Korrektion prioriteter	2.118.539	-
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	4.171	-
	I alt	2.166.343	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	122.601.237
	Saldo ultimo	<u>122.601.237</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	941.887
	Tilgang i året	4.112.632
	Afdrag/afskrivning i året	-45.670
	Dækket af henlæggelser	-682.519
	Saldo ultimo	<u>4.326.330</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	2.567.785
	Tilgang i året	172.771
	Afdrag/afskrivning i året	-227.320
	Dækket af henlæggelser	-26.500
	Saldo ultimo	<u>2.486.736</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	1.683.046
	Afdrag/afskrivning i året	-110.000
	Saldo ultimo	<u>1.573.046</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	16.932.151
	Afdrag/afskrivning i året	-912.467
	Saldo ultimo	<u>16.019.684</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	16.082.144
	Tilgang i året	74.981
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-4.632.000
	Afdrag/afskrivning i året	-312.175
	Saldo ultimo	<u>11.212.950</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>35.618.745</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	102.331
	I alt	<u>102.331</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	131.107
	Fraflytninger afskrevet	-19.078
	I alt	<u>112.029</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejerforhøjelse)	22.084
	I alt	<u>22.084</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	7.149.044
	Forbrugt i året (konto 116)	-2.283.039
	Årets henlæggelser (konto 120)	3.187.000
	Saldo ultimo	<u>8.053.005</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	96.300
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-50.765
	Årets henlæggelser (konto 123)	86.000
	Saldo ultimo	<u>131.535</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	1.766.869
	Årets underskud (konto 210)	-1.086.510
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-420.427
	Saldo ultimo	<u>259.932</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	356.470
	Diverse omkostninger	5.525
	Feriepengeforpligtelse	107.940
	Afsætninger i byggeregnskab	30.000
	I alt	<u>499.935</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	6.102
	Forudbetalt leje indflytter	29.133
	I alt	<u>35.235</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 17 Tjørnehaven

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 17 Tjørnehaven 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 17 Tjørnehaven

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 17 Tjørnehaven

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.