

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. 11901 1 - 19 Otterup Bøgeparken m.fl. 5450 Otterup	Kommunenr. 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf.nr.: 6482 8282 E-mail: post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemåsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	19.813	268	1	268
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	19.813	268		268

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	673	18
	2	8.041	121
	3	6.172	73
	4	4.693	54
	5	234	2
	6	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal) Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)	718	12	
---	-----	----	--

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	19.813	268		268

Matrikel:	4 bn m.fl. Hjortslev By, Otterup							
BBR-ejendomsnr.:	3659	3920	3929	3934	4247	6242	7039	7041
	7767	7819	7986	7993	8591	9364	9825	10249
	10775	11718	11106					

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 19 Otterup

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	268	19.813	15.12.1987	01.01.1950
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	147	10.486
Boliger i tæt/lavt byggeri	121	9.327

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	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	Ja
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	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:	707,86		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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)	5.340.707	5.364.200	5.353.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	549.103	560.700	602.200
107	*	Vandafgift	2.720	4.700	3.900
109	*	Renovation	452.459	449.000	468.100
110		Forsikringer	300.076	365.600	310.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	193.292	203.500	208.900
		3. Målerpasning mv.	171.872	165.200	166.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	856.260	856.260	850.900
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositions-fonden:			
		A-indskud	656	656	656
		G-indskud	350.034	352.500	354.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.876.472	2.958.116	2.966.256
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	984.894	1.170.100	1.023.060
115	*	Almindelig vedligeholdelse	555.861	703.139	490.400
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.855.515	3.053.128	8.750.932
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.855.515	-3.053.128	-8.750.932
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	144.666	210.000	84.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-144.666	-210.000	-84.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	106.718	110.900	120.800
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	4.200	-	-
119	*	Diverse udgifter	122.830	146.425	174.637
119.9		Variable udgifter i alt	1.774.504	2.130.564	1.808.897
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.242.000	3.242.000	3.917.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 5,4 pr. kvm. (konto 402)	107.000	107.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	86.600	86.600	-
124.8		Henlæggelser i alt	3.435.600	3.435.600	3.917.000
124.9		Samlede udgifter i alt	13.427.283	13.888.480	14.045.353

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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)	284.668	254.000	286.800
		2. Renter m.v.	173.501	235.000	171.700
		3. Administrationsbidrag	18.173	18.450	18.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	262.435	241.275	225.380
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	92.490	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-92.490	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	267.412	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-87.368	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-175.026	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	338.410	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.082.203	748.725	701.980
139		Udgifter i alt	14.509.486	14.637.205	14.747.333
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	623.104	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.132.590	14.637.205	14.747.333

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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	14.001.736	13.970.376	13.945.776
202	*	Renter	95.880	16.300	39.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	61.839	63.000	65.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	587.529	587.529	697.457
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>14.746.984</u>	<u>14.637.205</u>	<u>14.747.333</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	385.606	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>385.606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>15.132.590</u>	<u>14.637.205</u>	<u>14.747.333</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>15.132.590</u>	<u>14.637.205</u>	<u>14.747.333</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		105.651.124	105.651.124
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 131.051.100		
		2. Heraf grundværdi	kr. 26.011.800		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		24.634.214	24.437.429
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>130.285.338</u>	<u>130.088.553</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		10.237.621	9.606.927
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>140.522.960</u>	<u>139.695.481</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		31.342	68.548
		2. Beboerindskud		18.961	17.900
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		759.658	850.050
	*	4. Fraflytninger		22.994	9.237
		Heraf til inkasso, kr. 30.751			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		16.925	70.338
		6. Andre debitorer		180	1.110
		7. Forudbetalte udgifter		34.518	49.381
				<u>884.579</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		14.597.550	13.953.136
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>15.482.129</u>	<u>15.019.699</u>
310		Aktiver i alt		<u>156.005.088</u>	<u>154.715.180</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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	13.494.562	12.108.077
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	614.038	651.704
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	205.550	206.318
406.9		Henlæggelser i alt	14.314.150	12.966.099
407	*	Opsamlet resultat	2.715.476	2.679.901
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	17.029.627	15.646.001
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD og Nykredit	27.904.765	29.836.905
		Landsbyggefonden	11.752.799	11.752.799
409		Beboerindskud	2.762.405	2.762.405
411		Afskrivningskonto for ejendommen	87.865.369	85.736.445
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	130.285.338	130.088.553
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.878.956	6.163.624
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.102.008	1.014.126
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	1.133	1.133
417		Langfristet gæld i alt	137.267.436	137.267.437
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	819.218	808.222
421	*	Skyldige omkostninger	836.719	945.266
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	52.089	47.809
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	445
426		Kortfristet gæld i alt	1.708.026	1.801.743
430		Passiver i alt	156.005.088	154.715.180

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	997.697	1.125.200
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	124.348	97.000
101.3	Administrationsbidrag	53.913	58.000
102.1	- Rentesikring fra staten	118.825	167.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	25.907	-75.000
		<u>1.320.689</u>	<u>1.372.200</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	246.572	204.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	493.143	406.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>2.060.404</u>	<u>1.982.200</u>
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.125.477	1.050.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	966.757	950.000
101.3	Administrationsbidrag	39.752	37.000
104.2	- Rentebidrag	-577.062	-600.000
		<u>1.554.925</u>	<u>1.437.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	575.126	595.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.150.252	1.350.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>3.280.303</u>	<u>3.382.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.340.707</u>	<u>5.364.200</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	2.720	4.700
	I alt	<u>2.720</u>	<u>4.700</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	434.473	419.000
	Variable renovationsudgifter	11.261	10.000
	Andet, renovation	6.725	20.000
	I alt	<u>452.459</u>	<u>449.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>856.260</u>	<u>856.260</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	752.307	889.600
	AMP og andre bidrag	118.638	127.000
	Kurser, forsikringer mv.	28.662	43.500
	Trappevask og anden renholdelse	85.287	110.000
	I alt	<u>984.894</u>	<u>1.170.100</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	129.790	145.907
115.2	Bygning, klimaskærm	34.043	135.483
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	140.657	167.894
115.4	Bygning, fælles indvendig	2.837	40.532
115.5	Bygning, tekniske installationer	228.380	138.323
115.6	Materiel	20.154	75.000
	I alt	<u>555.861</u>	<u>703.139</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	120.908	458.654
116.2	Bygning, klimaskærm	57.000	927.628
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.356.166	1.267.699
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	32.773	24.990
116.5	Bygning, tekniske installationer	224.047	254.274
116.6	Materiel	64.621	119.886
	I alt	<u>1.855.515</u>	<u>3.053.131</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	16.705	20.000
	Blødgørings salt	-	1.600
	Elforbrug	32.382	34.700
	Vandforbrug	31.106	41.900
	Opvarmning	5.666	1.800
	Rengøring	16.413	6.000
	Diverse udgifter	4.446	4.900
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>106.718</u>	<u>110.900</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	<u>-61.839</u>	<u>-63.000</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>44.879</u>	<u>47.900</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	4.200	-
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>4.200</u>	<u>-</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>4.200</u>	<u>-</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>49.079</u>	<u>47.900</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	34.607	34.150
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	26.808	30.000
	Beboerbladsdrift	405	5.000
	Fritidsaktiviteter	6.316	14.000
	Andre udgifter	54.694	63.275
	I alt	<u>122.830</u>	<u>146.425</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 163,63	<u>3.242.000</u>	<u>3.242.000</u>
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede lån	168.243	-
	Korrektion prioriteter	170.167	-
	I alt	<u>338.410</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	92.112	11.300
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	3.769	-
	Rente andre	-	5.000
	I alt	<u>95.880</u>	<u>16.300</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	5.018	-
	Korrektion prioriteter	371.790	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	8.798	-
	I alt	<u>385.606</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	105.651.124
	Saldo ultimo	<u>105.651.124</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	3.358.276
	Tilgang i året	936.896
	Afdrag/afskrivning i året	-227.260
	Dækket af henlæggelser	-247.300
	Saldo ultimo	<u>3.820.613</u>
	Isolering	
	Saldo primo	12.515
	Afdrag/afskrivning i året	-3.100
	Saldo ultimo	<u>9.415</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	271.563
	Afdrag/afskrivning i året	-27.856
	Saldo ultimo	<u>243.707</u>
	Nye vinduer/døre	
	Saldo primo	841.205
	Afdrag/afskrivning i året	-85.199
	Saldo ultimo	<u>756.006</u>
	Tag/døre/vinduer	
	Tilgang i året	488.200
	Saldo ultimo	<u>488.200</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	5.050.856
	Afdrag/afskrivning i året	-171.612
	Saldo ultimo	<u>4.879.244</u>
	Flisebelægning (terrasse)	
	Saldo primo	48.087
	Afdrag/afskrivning i året	-7.650
	Saldo ultimo	<u>40.437</u>
	Etablering af ABA-anlæg	
	Saldo primo	24.425
	Afdrag/afskrivning i året	-24.425
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>10.237.621</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	31.342
	I alt	<u>31.342</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	35.012
	Varmeregnskab	503.636
	Vandregnskab	221.011
	I alt	<u>759.658</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	140.855
	Fraflytninger afskrevne	-117.861
	I alt	<u>22.994</u>
	Heraf til inkasso	<u>30.751</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	6.644
	Vandregnskab	7.126
	Antenneregnskab	123
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	3.032
	I alt	<u>16.925</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	12.108.077
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.855.515
	Årets henlæggelser (konto 120)	3.242.000
	Saldo ultimo	<u>13.494.562</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	206.318
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-87.368
	Årets henlæggelser (konto 123)	86.600
	Saldo ultimo	<u>205.550</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	2.679.901
	Årets overskud (konto 140)	623.104
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-587.529
	Saldo ultimo	<u>2.715.476</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	548.593
	Vandregnskab	234.898
	Antenneregnskab	35.727
	I alt	<u>819.218</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	610.403
	Diverse omkostninger	110.256
	Feriepengeforpligtelse	110.460
	Skyldige forbrugsafgifter	5.600
	I alt	<u>836.719</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	15.861
	Forudbetalt leje indflytter	22.494
	Forudbetalt leje fraflytter	10.134
	Deposita	3.600
	I alt	<u>52.089</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 19 Otterup 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 19 Otterup

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 19 Otterup

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.