

# 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. 02001  <b>1 - 20 Glasværket</b> <b>St. Glasvej, Brummers Plads, Fjordsgade</b> <b>5000 Odense C</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	3.189	36	1	36
Almene ungdomsboliger	4.637	96	1	96
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>7.826</b>	<b>132</b>		<b>132</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	448	12	
	2	4.564	90	
	3	2.198	24	
	4	616	6	
	5	0	0	
	6	0	0	

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

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>7.826</b>	<b>132</b>		<b>132</b>

Matrikel:	1abn Odense Jorder, 836d Odense Bygr.				
BBR-ejendomsnr.:	382630	659047	659098	659101	661165 659810

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 20 Glasværket

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	132	7.826	29.01.1997	01.04.1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	99	6.180
Boliger i tæt/lavt byggeri	33	1.646

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Elpaneler	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	751,70		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	17,99	Årsbasis	140.808
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,50		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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 (beboerbetaling)	2.902.689	2.882.000	2.914.100
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	152.073	159.600	156.000
107	*	Vandafgift	1.033	1.000	1.000
109	*	Renovation	273.046	265.200	275.600
110		Forsikringer	88.798	107.450	98.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	83.341	119.800	103.400
		3. Målerpasning mv.	49.754	44.400	45.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	421.740	421.740	419.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.069.784	1.119.190	1.099.600
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	465.531	490.800	496.920
115	*	Almindelig vedligeholdelse	173.560	203.561	203.400
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	572.416	1.810.854	1.472.012
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-572.416	-1.810.854	-1.472.012
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	101.712	81.000	55.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-101.712	-81.000	-55.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	162.178	173.400	170.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	4.267	14.700	11.000
119	*	Diverse udgifter	39.140	52.508	65.268
119.9		Variable udgifter i alt	844.675	934.969	946.888
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.062.000	1.062.000	1.223.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 3,14 pr. kvm. (konto 402)	10.000	10.000	25.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	10.000	10.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	1.082.000	1.082.000	1.248.000
124.9		Samlede udgifter i alt	5.899.148	6.018.159	6.208.588

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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>			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	81.903	82.374	84.240
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	7.837	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-7.837	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	7.780	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.060	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	82.623	82.374	84.240
139		Udgifter i alt	5.981.771	6.100.533	6.292.828
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	157.876	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.139.647	6.100.533	6.292.828

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	2.491.800	2.480.593	2.558.603
		2. Almene ungdomsboliger	<u>3.391.416</u>	<u>3.383.546</u>	<u>3.478.400</u>
202	*	Renter	33.861	2.900	26.900
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	138.604	149.800	147.400
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	900	2.000	1.600
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	5.250	7.000	7.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	74.694	74.694	72.925
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>6.136.524</u>	<u>6.100.533</u>	<u>6.292.828</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	3.123	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>3.123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>6.139.647</u>	<u>6.100.533</u>	<u>6.292.828</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>6.139.647</u>	<u>6.100.533</u>	<u>6.292.828</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		82.819.567	82.819.567
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 85.050.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 6.979.100		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		20.190.123	19.799.183
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>103.009.690</u>	<u>102.618.750</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		833.104	915.007
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>103.842.794</u>	<u>103.533.756</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		63	3.335
		2. Beboerindskud		35.369	34.549
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		359.073	79.914
	*	4. Fraflytninger		13.388	23.660
		Heraf til inkasso, kr. 16.126			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		49.730	44.240
		6. Andre debitorer		195.284	35.741
		7. Forudbetalte udgifter		9.533	9.331
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.931.668	5.036.154
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>5.594.108</u>	<u>5.266.924</u>
310		Aktiver i alt		<u>109.436.901</u>	<u>108.800.681</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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	5.042.264	4.552.681
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	86.616	178.328
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	138.958	136.017
406.9		Henlæggelser i alt	<u>5.267.838</u>	<u>4.867.026</u>
407	*	Opsamlet resultat	376.651	293.469
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>5.644.490</u>	<u>5.160.495</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	50.307.148	52.543.380
		Landsbyggefonden	<u>6.993.910</u>	<u>6.993.910</u>
409		Beboerindskud	1.667.929	1.667.929
411		Afskrivningskonto for ejendommen	44.040.704	41.413.531
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>103.009.690</u>	<u>102.618.750</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>103.009.690</u>	<u>102.618.750</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	128.148	129.917
421	*	Skyldige omkostninger	282.250	825.614
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	116.654	65.450
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	255.670	456
426		Kortfristet gæld i alt	<u>782.722</u>	<u>1.021.435</u>
430		Passiver i alt	<u>109.436.901</u>	<u>108.800.681</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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)	576.151	599.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	64.907	60.000
101.3	Administrationsbidrag	39.663	40.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	99.021	70.000
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-275.820	-275.000
		<u>503.921</u>	<u>494.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>503.921</u>	<u>494.000</u>
	<b>Prioritering ved indeksslån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.040.371	2.032.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.331.572	1.370.000
101.3	Administrationsbidrag	98.180	101.000
104.2	- Rentebidrag	-587.370	-635.000
104.4	- Ungdomsboligbidrag	-483.986	-480.000
		<u>2.398.767</u>	<u>2.388.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>2.398.767</u>	<u>2.388.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.902.689</u>	<u>2.882.000</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	1.033	1.000
	I alt	<u>1.033</u>	<u>1.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	263.378	255.700
	Variable renovationsudgifter	9.667	7.000
	Andet, renovation	-	2.500
	I alt	<u>273.046</u>	<u>265.200</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>421.740</u>	<u>421.740</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	305.014	311.800
	AMP og andre bidrag	42.801	35.400
	Kurser, forsikringer mv.	10.712	13.600
	Trappevask og anden renholdelse	107.004	130.000
	I alt	<u>465.531</u>	<u>490.800</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	8.674	10.868
115.2	Bygning, klimaskærm	28.525	56.531
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	99.539	48.403
115.4	Bygning, fælles indvendig	7.896	14.641
115.5	Bygning, tekniske installationer	28.021	67.749
115.6	Materiel	904	5.371
	I alt	<u>173.560</u>	<u>203.563</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	23.715	63.312
116.2	Bygning, klimaskærm	34.991	42.967
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	374.437	413.991
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	103.700
116.5	Bygning, tekniske installationer	130.679	961.563
116.6	Materiel	8.594	225.321
	I alt	<u>572.416</u>	<u>1.810.854</u>
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	41.321	35.000
	Vedligehold lokaler	-	10.000
	Elforbrug	72.400	72.400
	Vandforbrug	24.620	26.000
	Opvarmning	28	100
	Rengøring	17.871	26.000
	Diverse udgifter	5.937	3.900
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>162.178</u>	<u>173.400</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-138.604	-149.800
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>23.574</u>	<u>23.600</u>
203.3	Lejeindtægt	-900	-2.000
	Drift af beboerhotel - netto	-900	-2.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-900	-2.000
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.000
	Indkøb service	-	1.500
	Vedligeholdelse lokaler	-	2.000
	Elforbrug	2.300	2.300
	Vandforbrug	510	800
	Opvarmning	1	600
	Rengøring	1.456	2.000
	Diverse udgifter	-	2.500
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>4.267</u>	<u>14.700</u>
203.4	Lejeindtægt	-5.250	-7.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>-983</u>	<u>7.700</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>21.691</u>	<u>29.300</u>
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	17.045	16.850
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	406	6.000
	Fritidsaktiviteter	-	6.000
	Andre udgifter	21.689	23.658
	I alt	<u>39.140</u>	<u>52.508</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b> Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 135,7	<u>1.062.000</u>	<u>1.062.000</u>
202	<b>Renter</b> Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59% Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere I alt	<u>33.673</u> <u>188</u> <u>33.861</u>	<u>2.900</u> <u>-</u> <u>2.900</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b> Indgået tidligere afskrevne fordringer Korrektion driftsudg. tidligere år I alt	<u>720</u> <u>2.403</u> <u>3.123</u>	<u>-</u> <u>-</u> <u>-</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	82.819.567
	Saldo ultimo	82.819.567
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	915.007
	Afdrag/afskrivning i året	-81.903
	Saldo ultimo	833.104
	Forbedringsarbejder i alt	833.104
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	63
	I alt	63
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Antenneregnskab	5.325
	Varmeregnskab	353.748
	I alt	359.073
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	71.443
	Fraflytninger afskrevne	-58.055
	I alt	13.388
	Heraf til inkasso	16.126
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	11.268
	Vandregnskab	12.587
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	19.560
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	6.316
	I alt	49.730

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	4.552.681
	Forbrugt i året (konto 116)	-572.416
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.062.000
	Saldo ultimo	<u>5.042.264</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	136.017
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-7.060
	Årets henlæggelser (konto 123)	10.000
	Saldo ultimo	<u>138.958</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	293.469
	Årets overskud (konto 140)	157.876
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-74.694
	Saldo ultimo	<u>376.651</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	74.469
	Vandregnskab	46.950
	Antenneregnskab	6.729
	I alt	<u>128.148</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	163.546
	Diverse omkostninger	65.748
	Feriepengeforpligtelse	45.055
	Skyldige forbrugsafgifter	7.900
	I alt	<u>282.250</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	28.713
	Forudbetalt leje indflytter	86.022
	Forudbetalt leje fraflytter	1.920
	I alt	<u>116.654</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	255.670
	I alt	<u>255.670</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 20 Glasværket 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 20 Glasværket

### 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 20 Glasværket**

**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.