

# 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. 02100  <b>1 - 21 Tofteparken                      Anemonevej 1-81 m.fl.                      5220 Odense SØ</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	6.787	110	1	110
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>6.787</b>	<b>110</b>		<b>110</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	987	16	
	3	5.800	94	
	4	0	0	
	5	0	0	
	6	0	0	

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

Erhvervslejemål	350	4	1 pr påbeg. 60 m2	6
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>7.137</b>	<b>114</b>		<b>116</b>

Matrikel:	13 bm Ejby, Odense Jorder
BBR-ejendomsnr.:	14216

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 21 Tofteparken

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	110	6.787	30.12.1947	01.01.1949
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	110	6.787

## 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	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:	802,27		
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 21 Tofteparken

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	316.121	316.000	316.121
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	364.455	376.400	391.000
107	*	Vandafgift	693	700	700
109	*	Renovation	272.127	307.550	254.800
110		Forsikringer	84.733	96.050	89.450
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	9.495	10.200	10.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	370.620	370.620	368.300
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	4.368	4.368	4.368
		G-indskud	433.859	437.000	439.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.540.351	1.602.888	1.558.918
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	496.381	474.700	508.940
115	*	Almindelig vedligeholdelse	218.397	260.041	194.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	3.078.000	3.131.346	1.849.495
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.078.000	-3.131.346	-1.849.495
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	8.157	157.000	46.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.157	-157.000	-46.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	121.961	134.500	116.300
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	40.254	43.900	42.900
119	*	Diverse udgifter	95.931	130.316	180.632
119.9		Variable udgifter i alt	972.924	1.043.457	1.043.272
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.178.000	2.178.000	2.267.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 9,81 pr. kvm. (konto 402)	66.000	66.000	66.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	37.500	37.500	23.100
124.8		Henlæggelser i alt	2.281.500	2.281.500	2.356.100
124.9		Samlede udgifter i alt	5.110.895	5.243.845	5.274.411

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	185.934	191.000	187.100
		2. Renter m.v.	152.428	170.000	151.400
		3. Administrationsbidrag	18.110	21.000	18.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	350.445	341.445	362.050
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	3.651	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-3.651	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	5.286	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-5.286	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	1.635	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	708.553	723.445	718.550
139		Udgifter i alt	5.819.448	5.967.290	5.992.961
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	170.751	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.990.198	5.967.290	5.992.961

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

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		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	5.444.988	5.431.428	5.444.988
		4. Erhverv	255.192	255.192	255.192
		6. Kældre m.v.	5.400	5.400	5.400
			<u>5.705.580</u>	<u>5.400</u>	<u>5.400</u>
202	*	Renter	15.675	2.700	10.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	81.979	80.200	80.200
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	9.100	16.000	16.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	176.370	176.370	181.081
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>5.988.704</u>	<u>5.967.290</u>	<u>5.992.961</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.494	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>1.494</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>5.990.198</u>	<u>5.967.290</u>	<u>5.992.961</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>5.990.198</u>	<u>5.967.290</u>	<u>5.992.961</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		5.465.599	5.465.599
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 31.500.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 23.970.400		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>5.465.599</u>	<u>5.465.599</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>17.412.675</u>	<u>10.768.183</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>22.878.274</u>	<u>16.233.782</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	7.494		-
		2. Beboerindskud	10.000		10.000
	*	4. Fraflytninger	-		2.720
		6. Andre debitorer	3.496		2.891
		7. Forudbetalte udgifter	<u>7.186</u>	28.176	7.018
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		-	3.439.637
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>28.176</u>	<u>3.462.267</u>
310		Aktiver i alt		<u>22.906.450</u>	<u>19.696.050</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

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	5.302.482	6.202.482
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	198.054	140.212
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	86.980	54.765
406.9		Henlæggelser i alt	<u>5.587.516</u>	<u>6.397.459</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>713.993</u>	<u>719.612</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>6.301.509</u>	<u>7.117.072</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	198.030	198.030
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.267.569	5.267.569
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>5.465.599</u>	<u>5.465.599</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.920.171	6.106.106
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	440.156	434.797
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	<u>4.275</u>	<u>2.908</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>11.830.201</u>	<u>12.009.410</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
418		Gæld til boligorganistionen	3.081.543	-
421	*	Skyldige omkostninger	1.651.256	532.362
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	41.941	37.206
426		Kortfristet gæld i alt	<u>4.774.740</u>	<u>569.568</u>
430		Passiver i alt	<u>22.906.450</u>	<u>19.696.050</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
105.1	<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	105.374	105.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	210.747	211.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>316.121</u>	<u>316.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>316.121</u>	<u>316.000</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	693	700
	I alt	<u>693</u>	<u>700</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	150.307	149.800
	Variable renovationsudgifter	105.736	138.750
	Andet, renovation	16.084	19.000
	I alt	<u>272.127</u>	<u>307.550</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>370.620</u>	<u>370.620</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	413.308	396.200
	Funktionærboligtillskud	11.097	11.400
	AMP og andre bidrag	56.122	47.500
	Kurser, forsikringer mv.	11.594	14.600
	Trappevask og anden renholdelse	4.260	5.000
	I alt	<u>496.381</u>	<u>474.700</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	53.339	51.646
115.2	Bygning, klimaskærm	11.872	45.613
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	107.540	83.186
115.4	Bygning, fælles indvendig	880	15.360
115.5	Bygning, tekniske installationer	25.859	51.375
115.6	Materiel	18.907	12.858
	I alt	<u>218.397</u>	<u>260.038</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	127.376	245.160
116.2	Bygning, klimaskærm	2.451.944	1.442.713
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	346.300	1.257.322
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	39.000
116.5	Bygning, tekniske installationer	143.006	100.086
116.6	Materiel	9.374	47.065
	I alt	<u>3.078.000</u>	<u>3.131.346</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	29.314	33.000
	Blødgøringsalt	3.768	3.500
	Vedligehold lokaler	-	1.500
	Elforbrug	38.253	44.000
	Vandforbrug	17.472	18.100
	Opvarmning	4.342	3.400
	Rengøring	21.286	30.000
	Diverse udgifter	7.526	1.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	121.961	134.500
203.2	Indtægt fra maskiner	-81.979	-80.200
	Drift af fællesvaskeri - netto	39.982	54.300
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	25.350	25.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	25.350	25.000
	<b>Drift af beboerhotel</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Vask af linned	-	500
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Elforbrug	1.570	2.100
	Vandforbrug	1.716	2.400
	Opvarmning	5.201	5.500
	Rengøring	1.016	1.000
	Lejeudgift hotelværelse	5.400	5.400
	Drift af beboerhotel i alt	14.904	18.900
203.3	Lejeindtægt	-9.100	-16.000
	Drift af beboerhotel - netto	5.804	2.900
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	31.154	27.900
	Særlige aktiviteter i alt	71.136	82.200
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	14.204	14.050
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	17.225	35.000
	Beboerbladsdrift	840	6.000
	Fritidsaktiviteter	41.697	50.000
	Andre udgifter	21.964	25.266
	I alt	95.931	130.316
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 323,85	2.178.000	2.178.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	15.675	2.700
	I alt	15.675	2.700
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	1.494	-
	I alt	1.494	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	5.465.599
	Saldo ultimo	<u>5.465.599</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Vinduesudskiftning</b>	
	Saldo primo	1.646.768
	Afdrag/afskrivning i året	-72.589
	Saldo ultimo	<u>1.574.178</u>
	<b>Udskiftning af døre og vinduer</b>	
	Tilgang i året	9.360.871
	Dækket af henlæggelser	-2.180.000
	Saldo ultimo	<u>7.180.871</u>
	<b>Overdækket terrasse, udestue m.v.</b>	
	Saldo primo	391.330
	Afdrag/afskrivning i året	-43.250
	Saldo ultimo	<u>348.080</u>
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	4.270.748
	Afdrag/afskrivning i året	-307.195
	Saldo ultimo	<u>3.963.553</u>
	<b>Tagreovering</b>	
	Saldo primo	4.459.338
	Afdrag/afskrivning i året	-113.345
	Saldo ultimo	<u>4.345.993</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>17.412.675</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	7.494
	I alt	<u>7.494</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	6.202.482
	Forbrugt i året (konto 116)	-3.078.000
	Årets henlæggelser (konto 120)	2.178.000
	Saldo ultimo	<u>5.302.482</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	54.765
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-5.286
	Årets henlæggelser (konto 123)	37.500
	Saldo ultimo	<u>86.980</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	719.612
	Årets overskud (konto 140)	170.751
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-176.370
	Saldo ultimo	<u>713.993</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	1.553.027
	Diverse omkostninger	39.232
	Feriepengeforpligtelse	58.997
	I alt	<u>1.651.256</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	4.735
	Deposita	37.206
	I alt	<u>41.941</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 21 Tofteparken**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 21 Tofteparken 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 21 Tofteparken

### 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 21 Tofteparken

### 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.