

# 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. 12301  <b>1 - 23 Odense</b> <b>Vibekevej, Fåborgvej m.fl.</b> <b>5260 Odense S</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 lejemålsenheder
Almene familieboliger	6.177	73	1	73
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>6.177</b>	<b>73</b>		<b>73</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål
1	0	0	0
2	180	4	
3	799	10	
4	5.094	58	
5	104	1	
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>6.177</b>	<b>73</b>		<b>73</b>

Matrikel:	1 I Dyrup Gde., Sanderum							
BBR-ejendomsnr.:	15328	15387	15417	21581	52517	116078	207715	212271
	212700	301517	301665	301738	324517	339190	339212	339239
	339271	389694	389716	389732	397379	397379		

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 23 Odense

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	73	6.177		01.01.1951
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	73	6.177

## 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	Nej	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	Ja	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:	689,05		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.11.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	1,97	Årsbasis	12.168
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,31		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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)	205.919	207.000	206.500
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	397.187	398.200	426.100
109	*	Renovation	183.250	179.700	185.000
110		Forsikringer	90.375	102.350	95.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	10.518	13.000	11.600
		3. Målerpasning mv.	44.306	43.300	44.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	233.235	233.235	231.775
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	7.528	7.528	7.528
		G-indskud	394.289	397.100	399.300
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.360.690	1.374.413	1.401.503
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	213.659	207.700	186.990
115	*	Almindelig vedligeholdelse	465.741	344.420	254.700
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.008.335	1.485.842	1.661.164
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.008.335	-1.485.842	-1.661.164
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	38.365	58.000	50.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-38.365	-58.000	-50.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	18.047	18.500	19.000
119	*	Diverse udgifter	37.209	53.559	61.059
119.9		Variable udgifter i alt	734.656	624.179	521.749
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.469.000	1.469.000	1.620.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 3,24 pr. kvm. (konto 402)	20.000	20.000	20.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	23.600	23.600	15.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.512.600	1.512.600	1.655.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.813.864	3.718.192	3.784.752

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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)	219.141	172.000	261.500
		2. Renter m.v.	168.875	249.000	126.800
		3. Administrationsbidrag	21.516	23.000	22.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	177.723	151.742	178.487
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	24.217	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-24.217	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	587.255	595.742	589.187
139		Udgifter i alt	4.401.119	4.313.934	4.373.939
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	18.740	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.419.859	4.313.934	4.373.939

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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	4.243.516	4.194.219	4.271.353
202	*	Renter	21.584	3.900	10.600
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	115.815	115.815	91.986
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.380.915</u>	<u>4.313.934</u>	<u>4.373.939</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	38.945	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>38.945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.419.859</u>	<u>4.313.934</u>	<u>4.373.939</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.419.859</u>	<u>4.313.934</u>	<u>4.373.939</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		3.755.236	3.755.236
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 47.300.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 24.448.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>3.755.236</u>	<u>3.755.236</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		9.972.365	10.059.912
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>13.727.601</u>	<u>13.815.148</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		-	10.555
		2. Beboerindskud		1.600	1.050
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		34.611	34.304
	*	4. Fraflytninger		8.151	7.811
		Heraf til inkasso, kr. 3.994			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		66.393	80.963
		6. Andre debitorer		9.311	8.120
		7. Forudbetalte udgifter		4.769	4.657
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		3.638.802	3.296.727
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.763.637</u>	<u>3.444.188</u>
310		Aktiver i alt		<u>17.491.238</u>	<u>17.259.336</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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	5.134.191	4.673.526
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	164.648	183.013
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	57.173	33.573
406.9		Henlæggelser i alt	5.356.012	4.890.112
407	*	Opsamlet resultat	294.698	391.773
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.650.711	5.281.885
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	202.993	223.233
409		Beboerindskud	75.990	75.990
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.476.253	3.456.012
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	3.755.236	3.755.236
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.034.508	7.253.649
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	536.814	530.846
417		Langfristet gæld i alt	11.326.558	11.539.731
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	54.378	52.746
421	*	Skyldige omkostninger	403.708	335.491
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	50.340	44.782
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.544	4.701
426		Kortfristet gæld i alt	513.969	437.720
430		Passiver i alt	17.491.238	17.259.336

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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)	20.240	18.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	10.912	12.000
101.3	Administrationsbidrag	1.062	1.000
		<u>32.214</u>	<u>31.000</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	57.902	59.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	115.803	117.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>205.919</u>	<u>207.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>205.919</u>	<u>207.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	171.453	170.700
	Variable renovationsudgifter	11.798	9.000
	I alt	<u>183.250</u>	<u>179.700</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>233.235</u>	<u>233.235</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	180.326	179.000
	AMP og andre bidrag	24.731	21.200
	Kurser, forsikringer mv.	5.279	7.500
	Trappevask og anden renholdelse	3.322	-
	I alt	<u>213.659</u>	<u>207.700</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	179.575	35.196
115.2	Bygning, klimaskærm	50.719	94.970
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	114.962	112.948
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	9.638
115.5	Bygning, tekniske installationer	92.572	77.167
115.6	Materiel	27.914	14.500
	I alt	<u>465.741</u>	<u>344.419</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	324.094	479.748
116.2	Bygning, klimaskærm	25.155	90.192
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	605.088	840.991
116.5	Bygning, tekniske installationer	32.479	62.590
116.6	Materiel	21.518	12.322
	I alt	<u>1.008.335</u>	<u>1.485.843</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

<b>Faste noter</b>		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	18.047	18.500
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	18.047	18.500
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	18.047	18.500
	Særlige aktiviteter i alt	18.047	18.500
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	9.426	9.300
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.902	16.000
	Fritidsaktiviteter	8.095	8.000
	Andre udgifter	16.785	20.259
	I alt	37.209	53.559
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 237,82	1.469.000	1.469.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	21.214	3.900
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	369	-
	I alt	21.584	3.900
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	38.945	-
	I alt	38.945	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	3.755.236
	Saldo ultimo	<u>3.755.236</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Vinduesudskiftning</b>	
	Saldo primo	352.720
	Afdrag/afskrivning i året	-22.328
	Saldo ultimo	<u>330.392</u>
	<b>Terrasser</b>	
	Saldo primo	13.303
	Afdrag/afskrivning i året	-2.710
	Saldo ultimo	<u>10.593</u>
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	2.792.561
	Tilgang i året	540.717
	Afdrag/afskrivning i året	-174.614
	Dækket af henlæggelser	-231.400
	Saldo ultimo	<u>2.927.264</u>
	<b>Isolering</b>	
	Saldo primo	399
	Afdrag/afskrivning i året	-399
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	<b>Facaderenovering</b>	
	Saldo primo	6.900.929
	Afdrag/afskrivning i året	-196.813
	Saldo ultimo	<u>6.704.116</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>9.972.365</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	34.611
	I alt	<u>34.611</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	50.064
	Fraflytninger afskrevne	-41.913
	I alt	<u>8.151</u>
	Heraf til inkasso	<u>3.994</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	8.063
	Vandregnskab	20.549
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	8.469
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	29.312
	I alt	<u>66.393</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	4.673.526
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.008.335
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.469.000
	Saldo ultimo	<u>5.134.191</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	33.573
	Årets henlæggelser (konto 123)	23.600
	Saldo ultimo	<u>57.173</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	391.773
	Årets overskud (konto 140)	18.740
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-115.815
	Saldo ultimo	<u>294.698</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	34.353
	Vandregnskab	20.025
	I alt	<u>54.378</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	357.198
	Diverse omkostninger	18.300
	Feriepengeforpligtelse	28.210
	I alt	<u>403.708</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	988
	Forudbetalt leje indflytter	37.714
	Forudbetalt leje fraflytter	200
	Deposita	11.437
	I alt	<u>50.340</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.024
	Vandregnskab	3.519
	I alt	<u>5.544</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 23 Odense 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 23 Odense

### 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 23 Odense**

### **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.