

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. 07801 1 - 24 Frederiksgade Frederiksgade 16-20 m.fl. 5000 Odense C	Kommunenumr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	4.079	51	1	51
Almene ungdomsboliger	176	4	1	4
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	4.255	55		55

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	159	4
	2	2.448	33
	3	1.648	18
	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	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	4.255	55		55

Matrikel:	2079 m.fl. Odense Bygrunde			
BBR-ejendomsnr.:	124690	124992	125069	124658

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 24 Frederiksgade

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	55	4.255	21.10.1988	01.03.1990
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	55	4.255

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:	795,58		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	13,57	Årsbasis	57.756
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,74		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

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)	1.963.487	1.951.600	1.969.700
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	60.881	64.800	61.600
107	*	Vandafgift	6.938	9.500	7.700
109	*	Renovation	90.631	93.600	91.300
110		Forsikringer	44.873	47.200	45.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	54.242	73.500	64.700
		3. Målerpasning mv.	39.101	37.800	38.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	175.725	175.725	174.625
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	472.391	502.125	484.025
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	252.228	275.850	257.580
115	*	Almindelig vedligeholdelse	82.442	139.380	128.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	557.506	427.505	427.777
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-557.506	-427.505	-427.777
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	7.479	43.000	31.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.479	-43.000	-31.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	21.812	28.300	27.300
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	4.368	4.500	4.900
119	*	Diverse udgifter	18.526	21.780	27.491
119.9		Variable udgifter i alt	379.376	469.810	445.771
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	499.000	499.000	574.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 5,88 pr. kvm. (konto 402)	24.000	24.000	24.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	17.800	17.800	4.100
124.8		Henlæggelser i alt	540.800	540.800	602.100
124.9		Samlede udgifter i alt	3.356.055	3.464.335	3.501.596

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

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			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.320	-	670
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	16.529	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-16.529	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.988	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.308	-	670
139		Udgifter i alt	3.360.363	3.464.335	3.502.266
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	148.419	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.508.782	3.464.335	3.502.266

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

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	3.296.172	3.289.772	3.296.408
		2. Almene ungdomsboliger	89.028	88.910	90.810
		6. Kældre m.v.	38.661	37.528	38.300
			<u>3.423.861</u>		
202	*	Renter	24.395	2.100	11.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	46.025	46.025	65.548
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>3.494.281</u>	<u>3.464.335</u>	<u>3.502.266</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	14.500	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>14.500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>3.508.782</u>	<u>3.464.335</u>	<u>3.502.266</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>3.508.782</u>	<u>3.464.335</u>	<u>3.502.266</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		45.537.536	45.537.536
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 48.700.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 2.690.500		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		8.912.162	8.833.747
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>54.449.697</u>	<u>54.371.283</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		13.278	9.065
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>54.462.976</u>	<u>54.380.348</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	2.287		7.370
		2. Beboerindskud	-		26.453
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	165.040		96.744
	*	4. Fraflytninger	5.367		5.242
		Heraf til inkasso, kr. 2.069			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.071		3.803
		6. Andre debitorer	14.335		-
		7. Forudbetalte udgifter	3.593	192.694	3.509
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		3.623.589	3.521.629
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.816.282</u>	<u>3.664.751</u>
310		Aktiver i alt		<u>58.279.258</u>	<u>58.045.098</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

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	2.874.291	2.932.797
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	138.488	121.967
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	50.643	32.843
406.9		Henlæggelser i alt	<u>3.063.422</u>	<u>3.087.607</u>
407	*	Opsamlet resultat	345.062	242.668
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.408.484</u>	<u>3.330.275</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	19.255.609	20.344.360
		Landsbyggefonden	<u>3.398.071</u>	3.398.071
409		Beboerindskud	871.284	871.284
411		Afskrivningskonto for ejendommen	30.924.734	29.757.567
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>54.449.697</u>	<u>54.371.283</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>54.449.697</u>	<u>54.371.283</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	147.008	149.891
421	*	Skyldige omkostninger	148.854	136.955
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	54.136	53.599
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	71.079	3.095
426		Kortfristet gæld i alt	<u>421.077</u>	<u>343.540</u>
430		Passiver i alt	<u>58.279.258</u>	<u>58.045.098</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	693.962	819.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	47.159	23.000
101.3	Administrationsbidrag	47.169	47.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	23.529	4.600
		<u>811.819</u>	<u>893.600</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>811.819</u>	<u>893.600</u>
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	471.204	315.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	328.557	277.000
101.3	Administrationsbidrag	15.233	11.000
104.2	- Rentebidrag	-169.719	-175.000
		<u>645.275</u>	<u>428.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	168.798	210.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	337.595	420.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>1.151.668</u>	<u>1.058.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.963.487</u>	<u>1.951.600</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	6.938	9.500
	I alt	<u>6.938</u>	<u>9.500</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	84.585	84.600
	Variable renovationsudgifter	3.210	4.000
	Andet, renovation	2.837	5.000
	I alt	<u>90.631</u>	<u>93.600</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>175.725</u>	<u>175.725</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	177.764	197.650
	AMP og andre bidrag	25.799	23.100
	Kurser, forsikringer mv.	5.345	7.100
	Trappevask og anden renholdelse	43.320	48.000
	I alt	<u>252.228</u>	<u>275.850</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	1.910	7.268
115.2	Bygning, klimaskærm	4.784	24.723
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	31.832	42.575
115.4	Bygning, fælles indvendig	1.779	5.556
115.5	Bygning, tekniske installationer	41.229	51.579
115.6	Materiel	908	7.678
	I alt	<u>82.442</u>	<u>139.379</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	40.413	41.258
116.2	Bygning, klimaskærm	85	20.453
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	87.609	126.068
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	13.709	6.963
116.5	Bygning, tekniske installationer	354.058	126.598
116.6	Materiel	61.633	106.165
	I alt	<u>557.506</u>	<u>427.505</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vedligehold lokaler	-	1.000
	Elforbrug	18.658	21.000
	Vandforbrug	3.154	4.500
	Rengøring	-	1.800
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>21.812</u>	<u>28.300</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>21.812</u>	<u>28.300</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	<u>4.368</u>	<u>4.500</u>
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>4.368</u>	<u>4.500</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>4.368</u>	<u>4.500</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>26.180</u>	<u>32.800</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	7.102	7.050
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	688	2.000
	Andre udgifter	10.736	12.730
	I alt	<u>18.526</u>	<u>21.780</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 117,27	<u>499.000</u>	<u>499.000</u>
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion ejendomsskatter	2.988	-
	I alt	<u>2.988</u>	<u>-</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	24.329	2.100
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	66	-
	I alt	<u>24.395</u>	<u>2.100</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	5.999	-
	Korrektion ejendomsskatter	7.500	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	1.001	-
	I alt	<u>14.500</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	45.537.536
	Saldo ultimo	<u>45.537.536</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	9.065
	Tilgang i året	12.134
	Afdrag/afskrivning i året	-1.320
	Dækket af henlæggelser	-6.600
	Saldo ultimo	<u>13.278</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>13.278</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	2.287
	I alt	<u>2.287</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.000
	Varmeregnskab	145.447
	Vandregnskab	18.593
	I alt	<u>165.040</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	34.215
	Fraflytninger afskrevne	-28.848
	I alt	<u>5.367</u>
	Heraf til inkasso	<u>2.069</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	1.420
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	651
	I alt	<u>2.071</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.932.797
	Forbrugt i året (konto 116)	-557.506
	Årets henlæggelser (konto 120)	499.000
	Saldo ultimo	<u>2.874.291</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	32.843
	Årets henlæggelser (konto 123)	17.800
	Saldo ultimo	<u>50.643</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	242.668
	Årets overskud (konto 140)	148.419
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-46.025
	Saldo ultimo	<u>345.062</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	87.920
	Vandregnskab	57.960
	Antenneregnskab	1.128
	I alt	<u>147.008</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	80.943
	Diverse omkostninger	36.098
	Feriepengeforpligtelse	26.913
	Skyldige forbrugsafgifter	4.900
	I alt	<u>148.854</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	113
	Forudbetalt leje fraflytter	141
	Deposita	53.882
	I alt	<u>54.136</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	65.894
	Vandregnskab	5.185
	I alt	<u>71.079</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 24 Frederiksgade

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 24 Frederiksgade

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 24 Frederiksgade

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.