

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. 02500 1 - 25 Herluf Trolle Parken Ivar Huitfeldts Vej m.fl. 5220 Odense SØ	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	15.595	203	1	203
Almene ungdomsboliger	756	28	1	28
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	16.351	231		231

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.782	46	
	2	4.202	69	
	3	6.636	79	
	4	2.660	28	
	5	1.071	9	
	6	0	0	

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

Erhvervslejemål	146	1	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	16.497	232		234

Matrikel:	1 p Blangstedgård, Odense Jorder
BBR-ejendomsnr.:	594042

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 25 Herluf Trolle Parken

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	231	16.351	21.10.1982	31.08.1984
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	231	16.351

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	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:	835,32		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	9,58	Årsbasis	156.588
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,25		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

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

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	5.242.787	5.243.000	5.242.787
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	666.419	484.300	714.900
107	*	Vandafgift	7.318	6.900	6.600
109	*	Renovation	552.134	531.900	520.400
110		Forsikringer	194.466	218.450	202.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	165.292	180.900	195.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	747.630	747.630	742.950
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.333.259	2.170.080	2.382.850
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	912.728	954.000	970.200
115	*	Almindelig vedligeholdelse	260.327	549.035	474.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.669.206	3.064.275	2.532.704
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.669.206	-3.064.275	-2.532.704
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	103.534	227.000	102.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-103.534	-227.000	-102.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	148.993	156.600	165.700
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	-	6.000	5.500
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	71.072	118.700	106.900
119	*	Diverse udgifter	122.872	147.929	168.729
119.9		Variable udgifter i alt	1.515.992	1.932.264	1.891.529
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.430.000	3.430.000	3.499.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 7,31 pr. kvm. (konto 402)	114.000	114.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	75.600	75.600	76.800
124.8		Henlæggelser i alt	3.619.600	3.619.600	3.575.800
124.9		Samlede udgifter i alt	12.711.638	12.964.944	13.092.966

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

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

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	608.965	360.000	617.300
		2. Renter m.v.	355.300	459.000	345.400
		3. Administrationsbidrag	54.709	44.000	54.700
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	109.000	109.000	116.000
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	8.341	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-8.341	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	32.052	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-24.937	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	386.499	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.521.588	972.000	1.133.400
139		Udgifter i alt	14.233.226	13.936.944	14.226.366
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	449.462	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	14.682.688	13.936.944	14.226.366

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

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		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	13.083.552	12.891.303	13.216.785
		2. Almene ungdomsboliger	530.208	529.353	535.908
		4. Erhverv	46.872	46.875	47.362
			<u>13.660.632</u>		
202	*	Renter	61.747	12.900	20.800
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	141.467	138.200	140.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	7.800	14.700	12.400
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	32.370	30.000	28.800
		6. Overført fra opsamlet resultat	273.613	273.613	224.311
			<u>455.250</u>		
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>14.177.629</u>	<u>13.936.944</u>	<u>14.226.366</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	505.059	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>505.059</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>14.682.688</u>	<u>13.936.944</u>	<u>14.226.366</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>14.682.688</u>	<u>13.936.944</u>	<u>14.226.366</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		104.996.340	104.996.340
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 77.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 49.030.600		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		38.042.263	38.042.263
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		143.038.603	143.038.603
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		18.923.868	19.577.831
304.9		Anlægsaktiver i alt		161.962.471	162.616.434
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	10.281		70.622
		2. Beboerindskud	-		19.850
	*	4. Fraflytninger	172.516		151.910
		Heraf til inkasso, kr. 61.762			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	33.157		46.681
		6. Andre debitorer	11.762		15.057
		7. Forudbetalte udgifter	20.668	248.384	14.738
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		9.035.688	7.349.224
309.9		Omsætningsaktiver i alt		9.284.073	7.668.083
310		Aktiver i alt		171.246.544	170.284.517

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

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	7.667.872	5.907.078
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	595.145	584.679
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	132.411	81.748
406.9		Henlæggelser i alt	8.395.429	6.573.506
407	*	Opsamlet resultat	1.122.394	946.545
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	9.517.823	7.520.051
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Oprindelig prioritetsgæld:				
408		Landsbyggefonden	25.337.549	25.337.549
409		Beboerindskud	2.088.950	2.088.950
411		Afskrivningskonto for ejendommen	115.612.104	115.612.104
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	143.038.603	143.038.603
Andre lån:				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	17.854.748	18.463.713
417		Langfristet gæld i alt	160.893.351	161.502.316
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	690.315	1.081.536
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	145.055	180.614
426		Kortfristet gæld i alt	835.370	1.262.150
430		Passiver i alt	171.246.544	170.284.517

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	1.747.596	1.748.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	3.495.191	3.495.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>5.242.787</u>	<u>5.243.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>5.242.787</u></u>	<u><u>5.243.000</u></u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	7.318	6.900
	I alt	<u>7.318</u>	<u>6.900</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	437.287	426.900
	Variable renovationsudgifter	114.292	100.000
	Andet, renovation	555	5.000
	I alt	<u>552.134</u>	<u>531.900</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>747.630</u>	<u>747.630</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	748.024	805.900
	Funktionærboligtilskud	11.545	9.200
	AMP og andre bidrag	111.767	95.400
	Kurser, forsikringer mv.	37.071	37.000
	Trappevask og anden renholdelse	4.321	6.500
	I alt	<u>912.728</u>	<u>954.000</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	78.176	94.384
115.2	Bygning, klimaskærm	33.785	90.609
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	109.115	204.303
115.4	Bygning, fælles indvendig	112	18.725
115.5	Bygning, tekniske installationer	16.189	101.013
115.6	Materiel	22.951	40.000
	I alt	<u>260.327</u>	<u>549.034</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	851.434	1.297.518
116.2	Bygning, klimaskærm	60.319	366.398
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	685.635	1.206.880
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	32.513	41.697
116.5	Bygning, tekniske installationer	1.398	94.069
116.6	Materiel	37.907	57.713
	I alt	<u>1.669.206</u>	<u>3.064.275</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	20.033	31.000
	Vedligehold lokaler	-	2.000
	Elforbrug	36.843	36.300
	Vandforbrug	22.571	22.600
	Opvarmning	13.119	14.700
	Rengøring	46.380	47.000
	Diverse udgifter	10.049	3.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	148.993	156.600
203.2	Indtægt fra maskiner	-141.467	-138.200
	Drift af fællesvaskeri - netto	7.526	18.400
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	2.000
	Vask af linned	-	1.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	2.000
	Rengøring	-	1.000
	Drift af beboerhotel i alt	-	6.000
203.3	Lejeindtægt	-7.800	-14.700
	Drift af beboerhotel - netto	-7.800	-8.700
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-7.800	-8.700
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	170	2.000
	Indkøb service	1.380	6.100
	Vedligeholdelse lokaler	-	7.000
	Elforbrug	28.286	36.800
	Vandforbrug	6.665	4.400
	Opvarmning	32.263	36.900
	Rengøring	2.308	20.000
	Diverse udgifter	-	5.500
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	71.072	118.700
203.4	Lejeindtægt	-32.370	-30.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	38.702	88.700
	Særlige aktiviteter i alt	38.428	98.400
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	29.829	29.450
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	12.777	30.000
	Beboerbladsdrift	-	3.000
	Fritidsaktiviteter	36.540	30.000
	Andre udgifter	43.727	55.479
	I alt	122.872	147.929
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 219,95	3.430.000	3.430.000

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion ejendomsskatter	386.499	-
	I alt	<u>386.499</u>	<u>-</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	52.995	12.900
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	8.752	-
	I alt	<u>61.747</u>	<u>12.900</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	7.115	-
	Korrektion ejendomsskatter	497.944	-
	I alt	<u>505.059</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	104.996.340
	Saldo ultimo	<u>104.996.340</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	3.147.166
	Tilgang i året	6.003
	Afdrag/afskrivning i året	-166.919
	Dækket af henlæggelser	58.000
	Saldo ultimo	<u>3.044.250</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	1.833.555
	Afdrag/afskrivning i året	-109.000
	Saldo ultimo	<u>1.724.555</u>
	Tag/døre/vinduer	
	Saldo primo	14.597.110
	Afdrag/afskrivning i året	-442.047
	Saldo ultimo	<u>14.155.063</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>18.923.868</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	10.281
	I alt	<u>10.281</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	256.392
	Fraflytninger afskrevne	-83.876
	I alt	<u>172.516</u>
	Heraf til inkasso	<u>61.762</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	33.157
	I alt	<u>33.157</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	5.907.078
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.669.206
	Årets henlæggelser (konto 120)	3.430.000
	Saldo ultimo	<u>7.667.872</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	81.748
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-24.937
	Årets henlæggelser (konto 123)	75.600
	Saldo ultimo	<u>132.411</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	946.545
	Årets overskud (konto 140)	449.462
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-273.613
	Saldo ultimo	<u>1.122.394</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	573.674
	Diverse omkostninger	8.512
	Feriepengeforpligtelse	107.112
	Afsætninger i byggeregnskab	1.017
	I alt	<u>690.315</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	350
	Forudbetalt leje indflytter	5.584
	Forudbetalt leje fraflytter	1.217
	Deposita	137.904
	I alt	<u>145.055</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 25 Herluf Trolle Parken 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 25 Herluf Trolle Parken

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, udfører 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 25 Herluf Trolle Parken

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.