

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. 14101 1 - 41 Mellelleddet/Møllerkæret Mellelleddet 19-41 m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunenumr. 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf.nr.: 6515 1515 E-mail: kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.478	103	1	103
Almene ungdomsboliger	504	14	1	14
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	7.982	117		117

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	466	13	
	2	3.545	55	
	3	3.971	49	
	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	143	10	1/5	2
Lejemålsoplysninger i alt	8.125	127		119

Matrikel: 31 a m.fl. Kerteminde Markjorder

BBR-ejendomsnr.: 339 5067 5387 5388 5662 5681

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 41 Mellemeddet/Møllerkæret

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	117	7.982	23.11.1988	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	117	7.982

Beboerfaciliteter og installationer

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

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	867,69		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.08.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	0,56	Årsbasis	53.376
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,82		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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)	2.934.390	2.947.000	2.925.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	271.017	277.400	274.800
107	*	Vandafgift	-	300	-
109	*	Renovation	336.952	336.200	344.800
110		Forsikringer	87.510	99.150	91.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	133.485	143.000	138.000
		3. Målerpasning mv.	65.181	67.800	65.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	380.205	380.205	377.825
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.274.349	1.304.055	1.291.925
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	592.047	594.500	591.260
115	*	Almindelig vedligeholdelse	193.017	245.544	193.406
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	339.687	799.072	2.132.831
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-339.687	-799.072	-2.132.831
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	48.121	73.000	61.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-48.121	-73.000	-61.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	78.216	115.500	143.200
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	32.369	500	34.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	17.171	13.700	9.700
119	*	Diverse udgifter	83.278	106.740	121.771
119.9		Variable udgifter i alt	996.099	1.076.484	1.094.037
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.245.000	1.245.000	1.281.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 6,69 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	38.500	38.500	25.100
124.8		Henlæggelser i alt	1.333.500	1.333.500	1.306.100
124.9		Samlede udgifter i alt	6.538.338	6.661.039	6.617.262

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	141.538	-	146.400
		2. Renter m.v.	62.612	-	61.500
		3. Administrationsbidrag	10.877	-	11.200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	246.040	241.620	221.089
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	73.582	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-73.582	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	106.832	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-38.794	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-62.783	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	970	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	407.310	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	874.603	241.620	440.189
139		Udgifter i alt	7.412.941	6.902.659	7.057.451
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	48.093	-	-
		2. Overført til opsamlet resultat	33.952	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.494.986	6.902.659	7.057.451

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemløbet/Møllerkæret

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	6.523.095	6.261.901	6.460.241
		2. Almene ungdomsboliger	386.125	383.248	386.404
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	18.000	18.000	18.000
			<u>6.927.220</u>	<u>6.663.149</u>	<u>7.264.645</u>
202	*	Renter	8.009	6.100	10.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	79.386	96.300	90.100
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	840	2.100	1.800
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	490	1.500	1.500
		6. Overført fra opsamlet resultat	133.510	133.510	89.006
			<u>214.226</u>	<u>133.510</u>	<u>89.006</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.149.455</u>	<u>6.902.659</u>	<u>7.057.451</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	345.531	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>345.531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.494.986</u>	<u>6.902.659</u>	<u>7.057.451</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.494.986</u>	<u>6.902.659</u>	<u>7.057.451</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		60.535.015	60.535.015
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 61.700.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 9.732.000		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		13.831.235	13.831.235
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>74.366.251</u>	<u>74.366.251</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		6.413.500	8.178.280
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>80.779.751</u>	<u>82.544.530</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		48.829	55.350
		2. Beboerindskud		12.580	36.575
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		457.421	407.988
	*	4. Fraflytninger		94.811	30.958
		Heraf til inkasso, kr. 160.192			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		63.513	86.760
		6. Andre debitorer		1.000	13.238
		7. Forudbetalte udgifter		7.644	9.315
				<u>685.797</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.597.381	791.772
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.283.177</u>	<u>1.431.954</u>
310		Aktiver i alt		<u>83.062.929</u>	<u>83.976.484</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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	3.162.552	2.257.239
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	271.206	269.327
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	54.576	54.870
406.9		Henlæggelser i alt	<u>3.488.334</u>	<u>2.581.436</u>
407	*	Opsamlet resultat	300.971	400.529
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.789.305</u>	<u>2.981.965</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	312.380	778.301
		Statens Administration	467.701	467.701
		Landsbyggefonden	<u>8.435.922</u>	<u>8.435.922</u>
409		Beboerindskud	1.175.480	1.175.480
411		Afskrivningskonto for ejendommen	63.974.768	63.508.846
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>74.366.251</u>	<u>74.366.251</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.622.030	2.746.568
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	267.070	240.515
417		Langfristet gæld i alt	<u>78.255.351</u>	<u>77.353.334</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	408.321	467.231
421	*	Skyldige omkostninger	450.232	2.961.000
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	157.341	194.576
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.379	18.378
426		Kortfristet gæld i alt	<u>1.018.272</u>	<u>3.641.186</u>
430		Passiver i alt	<u>83.062.929</u>	<u>83.976.484</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	465.919	685.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	5.439	17.000
101.3	Administrationsbidrag	20.870	31.000
102.1	- Rentesikring fra staten	42.685	71.000
		<u>534.914</u>	<u>804.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	136.247	41.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	272.493	82.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	943.653	927.000
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	663.579	670.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.327.158	1.350.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	1.990.737	2.020.000
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.934.390</u>	<u>2.947.000</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	-	300
	I alt	-	<u>300</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	333.948	330.200
	Variable renovationsudgifter	2.506	6.000
	Andet, renovation	498	-
	I alt	<u>336.952</u>	<u>336.200</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	380.205	380.205
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	462.080	465.900
	AMP og andre bidrag	61.676	53.400
	Kurser, forsikringer mv.	12.234	15.200
	Trappevask og anden renholdelse	56.056	60.000
	I alt	<u>592.047</u>	<u>594.500</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	9.888	32.885
115.2	Bygning, klimaskærm	35.985	52.639
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	39.031	50.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	14.825	5.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	69.930	84.956
115.6	Materiel	23.358	20.064
	I alt	<u>193.017</u>	<u>245.544</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	6.451	7.613
116.2	Bygning, klimaskærm	1.138	-
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	237.389	700.040
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	16.235	4.484
116.5	Bygning, tekniske installationer	69.438	55.772
116.6	Materiel	9.037	31.163
	I alt	<u>339.687</u>	<u>799.072</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	8.721	30.000
	Blødgøringsalt	4.305	2.500
	Elforbrug	14.064	32.500
	Vandforbrug	27.917	31.700
	Opvarmning	8.899	16.800
	Diverse udgifter	14.310	2.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	78.216	115.500
203.2	Indtægt fra maskiner	-79.386	-96.300
	Drift af fællesvaskeri - netto	-1.169	19.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	32.369	-
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	32.369	-
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Drift af beboerhotel i alt	-	500
203.3	Lejeindtægt	-840	-2.100
	Drift af beboerhotel - netto	-840	-1.600
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	31.529	-1.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	2.576	1.000
	Indkøb service	-	300
	Vedligeholdelse lokaler	-	400
	Elforbrug	1.000	1.000
	Vandforbrug	7.912	400
	Opvarmning	5.100	9.600
	Diverse udgifter	584	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	17.171	13.700
203.4	Lejeindtægt	-490	-1.500
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	16.681	12.200
	Særlige aktiviteter i alt	47.042	29.800
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	15.108	14.900
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.520	22.000
	Fritidsaktiviteter	23.875	24.000
	Andre udgifter	38.774	45.840
	I alt	83.278	106.740
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 166,5	1.245.000	1.245.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede lån	283.318	-
	Korrektion prioriteter	123.993	-
	I alt	407.310	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	5.737	6.100
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	2.272	-
	I alt	<u>8.009</u>	<u>6.100</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion forbedringsarbejde	386	-
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	5.255	-
	Korrektion ejendomsskatter	12.735	-
	Korrektion prioriteter	320.348	-
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	1.927	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	1.850	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	3.031	-
	I alt	<u>345.531</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	60.535.015
	Saldo ultimo	<u>60.535.015</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Inddækning af altaner m.v.	
	Saldo primo	74.705
	Afdrag/afskrivning i året	-10.900
	Saldo ultimo	<u>63.805</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	4.167.853
	Tilgang i året	2.430
	Afdrag/afskrivning i året	-118.497
	Saldo ultimo	<u>4.051.786</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	98.239
	Afdrag/afskrivning i året	-8.680
	Saldo ultimo	<u>89.559</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	933.119
	Tilgang i året	99.108
	Afdrag/afskrivning i året	-61.040
	Dækket af henlæggelser	-34.000
	Saldo ultimo	<u>937.187</u>
	Tagrenovering	
	Saldo primo	2.558.646
	Tilgang i året	48.054
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-1.589.700
	Afdrag/afskrivning i året	-23.041
	Saldo ultimo	<u>993.959</u>
	Cykelskur	
	Saldo primo	71.313
	Afdrag/afskrivning i året	-71.313
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Renovering af køkken	
	Tilgang i året	205.000
	Dækket af henlæggelser	-60.000
	Saldo ultimo	<u>145.000</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	274.406
	Afdrag/afskrivning i året	-142.200
	Saldo ultimo	<u>132.206</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>6.413.500</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme Tilgodehavende leje inkl. varme I alt	<u>48.829</u> <u>48.829</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber Varmeregnskab Elregnskab Vandregnskab I alt	248.954 16.690 191.777 <u>457.421</u>
305.4	Fraflytninger Fraflytninger Fraflytninger afskrevne I alt Heraf til inkasso	444.355 -349.544 <u>94.811</u> <u>160.192</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber Varmeregnskab Vandregnskab Emo-mærket (forbrugsregnskab) I alt	19.566 28.890 15.056 <u>63.513</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser Saldo primo Forbrugt i året (konto 116) Årets henlæggelser (konto 120) Saldo ultimo	2.257.239 -339.687 1.245.000 <u>3.162.552</u>
405	Tab ved fraflytning m.v. Saldo primo Forbrugt i året (konto 130.2) Årets henlæggelser (konto 123) Saldo ultimo	54.870 -38.794 38.500 <u>54.576</u>
407	Opsamlet resultat Saldo primo årets resultat Årets overskud (konto 140) Afvikling overskud (konto 203.6) Saldo ultimo	400.529 33.952 -133.510 <u>300.971</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber Varmeregnskab Elregnskab Vandregnskab I alt	249.774 14.580 143.967 <u>408.321</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	280.745
	Diverse omkostninger	62.303
	Feriepengeforpligtelse	70.552
	Afsætninger i byggeregnskab	1.033
	Skyldige forbrugsafgifter	35.600
	I alt	<u>450.232</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	45.226
	Forudbetalt leje indflytter	23.905
	Forudbetalt leje fraflytter	1.732
	Deposita	86.478
	I alt	<u>157.341</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Elregnskab	2.379
	I alt	<u>2.379</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkeret

Administrations ptegning/Ledelsespategning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt arsregnskabet for regnskabsaret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkeret i Fyns Almennyttige Boligselskab

Arregnskabet er aflagt i overensstemmelser med lov om almene boliger og driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse.

Arregnskabet 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 regnskabsaret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Arregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspategning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Pategning på arsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at arsregnskabet 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 regnskabsaret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse.

Vi har revideret arsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsaret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgorelse, 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 revisionspategningens 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 driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgorelsen. Budgetterne har, som det fremgår af arsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et arsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et arsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af arsregnskabet 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 arsregnskabet 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 41 Mellelleddet/Møllerkæret

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 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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.