

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. 04201 1 - 42 Thorsgården I Nyborgvej 28 5000 Odense C	Kommunenr. 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	0		1	
Almene ungdomsboliger	1.220	40	1	40
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	1.220	40		40

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	810	30	
	2	410	10	
	3	0	0	
	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	1.220	40		40

Matrikel: 2 h Østermarken, Odense Jorder
 BBR-ejendomsnr.: 282997

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 42 Thorsgården I

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	40	1.220	31.10.1997	15.09.1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	40	1.220
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

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:	1.061,31		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	25,87	Årsbasis	31.560
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,50		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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 (beboerbetalning)	438.228	435.000	441.300
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	18.969	20.200	19.200
107	*	Vandafgift	576	1.200	900
109	*	Renovation	31.950	33.900	33.000
110		Forsikringer	16.212	17.800	16.150
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	55.285	68.200	61.700
		3. Målerpasning mv.	24.908	24.000	25.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	127.800	127.800	127.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	275.700	293.100	282.950
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	225.719	241.100	226.040
115	*	Almindelig vedligeholdelse	49.053	71.896	61.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	201.409	276.279	216.075
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-201.409	-276.279	-216.075
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	15.779	20.000	11.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-15.779	-20.000	-11.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	34.751	30.800	28.900
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	3.177	3.300	3.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	-	4.000	500
119	*	Diverse udgifter	26.012	22.718	28.826
119.9		Variable udgifter i alt	338.711	373.814	349.466
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	236.000	236.000	296.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 16,39 pr. kvm. (konto 402)	20.000	20.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	5.000	5.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	261.000	261.000	296.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.313.638	1.362.914	1.369.716

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	2.468	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-2.468</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	8.920	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	<u>-8.920</u>	-	-
139		Udgifter i alt	<u>1.313.638</u>	<u>1.362.914</u>	<u>1.369.716</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	<u>62.865</u>	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>1.376.504</u>	<u>1.362.914</u>	<u>1.369.716</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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:			
		2. Almene ungdomsboliger	1.294.800	1.294.797	1.294.797
202	*	Renter	10.859	2.700	6.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	25.528	20.100	21.600
		6. Overført fra opsamlet resultat	45.317	45.317	47.219
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.376.504</u>	<u>1.362.914</u>	<u>1.369.716</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.376.504</u>	<u>1.362.914</u>	<u>1.369.716</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.376.504</u>	<u>1.362.914</u>	<u>1.369.716</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		15.345.000	15.345.000
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 15.800.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 851.900		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		4.759.009	4.667.600
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>20.104.009</u>	<u>20.012.600</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>20.104.009</u>	<u>20.012.600</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		2.909	3.543
		2. Beboerindskud		6.923	6.923
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		131.581	122.899
	*	4. Fraflytninger		47	14.207
		Heraf til inkasso, kr. 13.327			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		15.190	8.330
		6. Andre debitorer		63.654	1.000
		7. Forudbetalte udgifter		<u>2.613</u>	2.552
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.553.400	1.667.632
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>1.776.317</u>	<u>1.827.086</u>
310		Aktiver i alt		<u>21.880.326</u>	<u>21.839.686</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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	1.262.687	1.228.095
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	48.261	44.040
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	35.268	39.189
406.9		Henlæggelser i alt	<u>1.346.216</u>	<u>1.311.324</u>
407	*	Opsamlet resultat	204.521	186.973
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>1.550.737</u>	<u>1.498.297</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	10.132.763	10.518.511
		Landsbyggefonden	<u>1.074.150</u>	1.074.150
409		Beboerindskud	306.940	306.940
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.590.156	8.112.998
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>20.104.009</u>	<u>20.012.600</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>20.104.009</u>	<u>20.012.600</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	129.281	125.085
421	*	Skyldige omkostninger	96.297	158.319
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	45.386
426		Kortfristet gæld i alt	<u>225.579</u>	<u>328.789</u>
430		Passiver i alt	<u>21.880.326</u>	<u>21.839.686</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indeksslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	472.158	470.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	305.835	314.000
101.3	Administrationsbidrag	22.957	24.000
104.2	- Rentebidrag	-131.794	-142.000
104.4	- Ungdomsboligbidrag	-230.928	-231.000
		<u>438.228</u>	<u>435.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>438.228</u>	<u>435.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>438.228</u></u>	<u><u>435.000</u></u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	576	1.200
	I alt	<u>576</u>	<u>1.200</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	31.950	30.800
	Variable renovationsudgifter	-	3.100
	I alt	<u>31.950</u>	<u>33.900</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>127.800</u>	<u>127.800</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	129.312	142.900
	AMP og andre bidrag	18.768	17.000
	Kurser, forsikringer mv.	3.888	5.200
	Trappevask og anden renholdelse	73.751	76.000
	I alt	<u>225.719</u>	<u>241.100</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	6.192	9.312
115.2	Bygning, klimaskærm	1.313	7.153
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	27.304	16.354
115.4	Bygning, fælles indvendig	781	1.869
115.5	Bygning, tekniske installationer	12.803	30.920
115.6	Materiel	660	6.286
	I alt	<u>49.053</u>	<u>71.894</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	6.005	8.024
116.2	Bygning, klimaskærm	29.022	80.264
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	73.565	93.141
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	33.749	6.798
116.5	Bygning, tekniske installationer	12.445	21.995
116.6	Materiel	46.622	66.057
	I alt	<u>201.409</u>	<u>276.279</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	2.678	-
	Vedligehold lokaler	-	500
	Elforbrug	14.508	13.500
	Vandforbrug	9.202	8.200
	Opvarmning	-	100
	Rengøring	5.378	7.000
	Diverse udgifter	2.985	1.500
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>34.751</u>	<u>30.800</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	<u>-25.528</u>	<u>-20.100</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>9.223</u>	<u>10.700</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	<u>3.177</u>	<u>3.300</u>
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>3.177</u>	<u>3.300</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>3.177</u>	<u>3.300</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	-	500
	Vedligeholdelse lokaler	-	500
	Rengøring	-	1.000
	Diverse udgifter	-	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>-</u>	<u>4.000</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>-</u>	<u>4.000</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>12.399</u>	<u>18.000</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	5.165	5.100
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.685	4.500
	Fritidsaktiviteter	4.000	4.000
	Andre udgifter	15.162	9.118
	I alt	<u>26.012</u>	<u>22.718</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 193,44	<u>236.000</u>	<u>236.000</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
		<u> </u>	<u> </u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	10.619	1.700
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	240	-
	Rente andre	-	1.000
	I alt	<u> 10.859 </u>	<u> 2.700 </u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	15.345.000
	Saldo ultimo	15.345.000
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	2.909
	I alt	2.909
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	2.500
	Kollegienetregnskab	11.880
	Varmeregnskab	66.979
	Vandregnskab	50.222
	I alt	131.581
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	19.826
	Fraflytninger afskrevne	-19.779
	I alt	47
	Heraf til inkasso	13.327
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	3.033
	Vandregnskab	5.392
	Antenneregnskab	100
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	6.664
	I alt	15.190

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.228.095
	Forbrugt i året (konto 116)	-201.409
	Årets henlæggelser (konto 120)	236.000
	Saldo ultimo	<u>1.262.687</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	39.189
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-8.920
	Årets henlæggelser (konto 123)	5.000
	Saldo ultimo	<u>35.268</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	186.973
	Årets overskud (konto 140)	62.865
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-45.317
	Saldo ultimo	<u>204.521</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	64.443
	Vandregnskab	49.950
	Antenneregnskab	2.400
	Kollegienetregnskab	12.488
	I alt	<u>129.281</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	47.819
	Diverse omkostninger	19.200
	Feriepengeforpligtelse	19.578
	Skyldige forbrugsafgifter	9.700
	I alt	<u>96.297</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 42 Thorsgården I 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 42 Thorsgården I

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 42 Thorsgården I

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.