

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. 14901 1 - 49 Sydfyn Østermarken, Kobbertoften m.fl. 5881 Skårup Fyn	Kommunenumr. 479 Svendborg Kommune Ramsherred 5 5700 Svendborg Tlf.nr.: 6223 3000 E-mail: svendborg@svendborg.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	8.580	106	1	106
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	8.580	106		106

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	1.355	20	
	3	4.210	54	
	4	3.015	32	
	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	8.580	106		106

Matrikel:	15at Skårup By, Skårup, 110a Svb.M							
BBR-ejendomsnr.:	161429	169527	16720	24871	49297	49734	53030	92362
	92389	92397	92419					

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 49 Sydfyn

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	106	8.580		01.01.1955
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	106	8.580

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	Ja
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:	841,32		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.06.2018
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	27,64	Årsbasis	237.192
Forhøjelse pr. m2 i %:	3,58		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

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)	2.374.443	2.377.000	2.374.500
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	433.934	449.500	464.700
109	*	Renovation	213.040	205.600	219.700
110		Forsikringer	94.813	105.900	98.350
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	16.264	16.300	16.900
		3. Målerpasning mv.	35.619	36.600	35.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	338.670	338.670	336.550
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		G-indsud	144.455	145.500	146.300
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.276.795	1.298.070	1.317.800
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	510.810	475.309	456.490
115	*	Almindelig vedligeholdelse	189.111	217.855	190.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.989.428	2.748.959	1.623.320
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.989.428	-2.748.957	-1.623.320
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	55.896	84.000	46.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-55.896	-84.000	-46.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	51.274	49.200	53.400
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	8.605	-	-
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	24.094	37.000	31.200
119	*	Diverse udgifter	74.540	105.534	115.034
119.9		Variable udgifter i alt	858.434	884.900	846.124
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.852.000	1.852.000	1.889.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 1,17 pr. kvm. (konto 402)	10.000	10.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	20.600	20.600	-3.900
124.8		Henlæggelser i alt	1.882.600	1.882.600	1.885.100
124.9		Samlede udgifter i alt	6.392.272	6.442.570	6.423.524

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

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)	274.896	268.500	267.200
		2. Renter m.v.	185.271	191.000	175.800
		3. Administrationsbidrag	24.943	26.000	22.500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	236.515	217.405	241.940
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	17.392	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-17.392	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	78.411	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-34.556	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-34.245	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	10.376	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	741.611	702.905	707.440
139		Udgifter i alt	7.133.883	7.145.475	7.130.964
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	86.712	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.220.595	7.145.475	7.130.964

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

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	6.994.553	6.939.191	6.917.835
202	*	Renter	5.263	2.200	5.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri			
		(Indtægter, specifikation vedlagt)	33.955	41.600	34.800
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		(Indtægter, specifikation vedlagt)	5.600	9.000	9.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	153.484	153.484	163.729
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.192.855</u>	<u>7.145.475</u>	<u>7.130.964</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	27.740	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>27.740</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.220.595</u>	<u>7.145.475</u>	<u>7.130.964</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.220.595</u>	<u>7.145.475</u>	<u>7.130.964</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		48.830.029	48.830.029
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 58.050.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 21.577.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		14.860.079	14.860.079
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>63.690.108</u>	<u>63.690.108</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>16.455.669</u>	<u>11.133.689</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>80.145.777</u>	<u>74.823.797</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		0	152
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		86.853	74.614
	*	4. Fraflytninger		22.711	75.331
		Heraf til inkasso, kr. 23.446			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		56.795	69.015
		6. Andre debitorer		7.223	6.100
		7. Forudbetalte udgifter		<u>6.925</u>	<u>7.453</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.072.970	1.475.305
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>1.253.477</u>	<u>1.707.969</u>
310		Aktiver i alt		<u>81.399.254</u>	<u>76.531.767</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

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	2.976.125	3.113.553
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	573.122	619.018
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	123.445	137.401
406.9		Henlæggelser i alt	<u>3.672.692</u>	<u>3.869.972</u>
407	*	Opsamlet resultat	577.899	644.672
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>4.250.592</u>	<u>4.514.644</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	169.394	186.826
		Landsbyggefonden	<u>7.762.449</u>	<u>7.762.449</u>
409		Beboerindskud	1.031.835	1.031.835
411		Afskrivningskonto for ejendommen	54.726.431	54.708.998
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>63.690.108</u>	<u>63.690.108</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.210.202	7.683.136
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	250.990	249.630
417		Langfristet gæld i alt	<u>76.151.300</u>	<u>71.622.874</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	95.998	75.060
421	*	Skyldige omkostninger	891.531	304.341
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	9.429	9.684
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	404	5.164
426		Kortfristet gæld i alt	<u>997.362</u>	<u>394.249</u>
430		Passiver i alt	<u>81.399.254</u>	<u>76.531.767</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	17.432	14.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	9.126	11.000
101.3	Administrationsbidrag	905	1.000
		<u>27.464</u>	<u>26.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	32.289	36.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	64.577	62.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	124.329	124.000
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	750.038	751.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.500.076	1.502.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	2.250.114	2.253.000
		<u>2.250.114</u>	<u>2.253.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.374.443</u>	<u>2.377.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	203.709	191.800
	Variable renovationsudgifter	9.143	13.800
	Andet, renovation	188	-
	I alt	<u>213.040</u>	<u>205.600</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>338.670</u>	<u>338.670</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	429.437	411.300
	AMP og andre bidrag	59.688	47.400
	Kurser, forsikringer mv.	14.225	16.300
	Trappevask og anden renholdelse	7.459	309
	I alt	<u>510.810</u>	<u>475.309</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	76.141	33.569
115.2	Bygning, klimaskærm	4.996	35.125
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	34.024	59.417
115.4	Bygning, fælles indvendig	1.043	6.017
115.5	Bygning, tekniske installationer	39.756	61.101
115.6	Materiel	33.150	22.626
	I alt	<u>189.111</u>	<u>217.855</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	197.292	179.555
116.2	Bygning, klimaskærm	672.405	1.325.646
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	851.542	896.688
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	3.042	5.971
116.5	Bygning, tekniske installationer	224.398	317.606
116.6	Materiel	40.749	23.493
	I alt	<u>1.989.428</u>	<u>2.748.959</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	13.106	9.500
	Blødgørings salt	-	1.000
	Vedligehold lokaler	-	500
	Elforbrug	27.519	23.600
	Vandforbrug	5.723	9.000
	Opvarmning	2.578	2.600
	Diverse udgifter	2.348	3.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>51.274</u>	<u>49.200</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	<u>-33.955</u>	<u>-41.600</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>17.319</u>	<u>7.600</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	8.605	-
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>8.605</u>	<u>-</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>8.605</u>	<u>-</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	1.147	2.000
	Indkøb service	2.659	2.600
	Vedligeholdelse lokaler	-	3.000
	Elforbrug	4.200	4.500
	Vandforbrug	800	2.000
	Opvarmning	11.168	10.900
	Rengøring	3.325	2.000
	Diverse udgifter	794	10.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>24.094</u>	<u>37.000</u>
203.4	Lejeindtægt	<u>-5.600</u>	<u>-9.000</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>18.494</u>	<u>28.000</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>44.418</u>	<u>35.600</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	13.688	13.500
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	12.803	36.000
	Beboerbladsdrift	-	1.500
	Fritidsaktiviteter	10.716	20.000
	Andre udgifter	37.333	34.534
	I alt	<u>74.540</u>	<u>105.534</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 215,83	<u>1.852.000</u>	<u>1.852.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	4.781	2.200
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	482	-
	I alt	<u>5.263</u>	<u>2.200</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	9.610	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	18.130	-
	I alt	<u>27.740</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	48.830.029
	Saldo ultimo	<u>48.830.029</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Renovering tage, vinduer m.v.	
	Saldo primo	4.827.362
	Afdrag/afskrivning i året	-123.825
	Saldo ultimo	<u>4.703.537</u>
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	1.268.993
	Afdrag/afskrivning i året	-93.361
	Saldo ultimo	<u>1.175.632</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	768.404
	Tilgang i året	157.571
	Afdrag/afskrivning i året	-67.750
	Dækket af henlæggelser	-58.500
	Saldo ultimo	<u>799.725</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	2.473.551
	Tilgang i året	632.301
	Afdrag/afskrivning i året	-168.765
	Dækket af henlæggelser	-262.060
	Saldo ultimo	<u>2.675.027</u>
	Tagrenovering	
	Saldo primo	1.586.780
	Afdrag/afskrivning i året	-47.748
	Saldo ultimo	<u>1.539.033</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	208.598
	Tilgang i året	6.010.117
	Dækket af henlæggelser	-656.000
	Saldo ultimo	<u>5.562.715</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>16.455.669</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	0
	I alt	<u>0</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	42.888
	Vandregnskab	35.096
	Afløbsregnskab	8.869
	I alt	<u>86.853</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	51.756
	Fraflytninger afskrevne	-29.045
	I alt	<u>22.711</u>
	Heraf til inkasso	<u>23.446</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	6.962
	Vandregnskab	4.139
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	5.710
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	39.983
	I alt	<u>56.795</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	3.113.553
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.989.428
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.852.000
	Saldo ultimo	<u>2.976.125</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	137.401
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-34.556
	Årets henlæggelser (konto 123)	20.600
	Saldo ultimo	<u>123.445</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	644.672
	Årets overskud (konto 140)	86.712
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-153.484
	Saldo ultimo	<u>577.899</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	61.371
	Vandregnskab	34.628
	I alt	<u>95.998</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	780.042
	Diverse omkostninger	57.374
	Feriepengeforpligtelse	46.945
	Skyldige forbrugsafgifter	7.170
	I alt	<u>891.531</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	2.005
	Forudbetalt leje fraflytter	5.124
	Deposita	2.300
	I alt	<u>9.429</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	404
	I alt	<u>404</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 49 Sydfyn

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 49 Sydfyn 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 49 Sydlyn

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 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 49 Sydfyn

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.