

# 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. 05001  <b>1 - 51 Højstrupparken</b> <b>Bystævnevej m.fl.</b> <b>5200 Odense V</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	41.071	605	1	605
Almene ungdomsboliger	881	24	1	24
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>41.952</b>	<b>629</b>		<b>629</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.701	40	
	2	5.794	103	
	3	28.632	428	
	4	4.769	49	
	5	930	8	
	6	126	1	

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

Erhvervslejemål	433	8	1 pr påbeg. 60 m2	8
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	980	56	1/5	11
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>43.365</b>	<b>693</b>		<b>648</b>

Matrikel: 5 m Bolbro, Odense Jorder

BBR-ejendomsnr.: 52959 52975 181511 52975

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 51 Højstrupparken

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	629	41.952	15.01.1949	01.01.1951
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	629	41.952
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

## Beboerfaciliteter og installationer

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

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	588,90		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	8,39	Årsbasis	351.024
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,50		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	1.037.649	1.190.000	900.100
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	983.267	1.030.200	996.100
107	*	Vandafgift	23.796	7.200	5.700
109	*	Renovation	740.290	731.400	749.000
110		Forsikringer	495.144	545.300	513.050
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	249.884	306.000	259.100
		3. Målerpasning mv.	384.899	371.500	383.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	2.070.999	2.070.999	2.058.035
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	156.100	156.100	156.100
		G-indskud	2.631.537	2.650.600	2.665.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.735.916	7.869.299	7.785.585
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	2.511.226	2.529.200	3.309.610
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.524.307	1.993.349	1.803.434
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.987.717	4.011.653	6.229.068
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.987.717	-4.011.653	-6.229.068
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	430.053	1.113.000	432.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-430.053	-1.113.000	-432.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	1.027.355	991.500	1.000.400
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	54.159	63.000	9.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	49.417	91.300	84.900
119	*	Diverse udgifter	236.375	265.739	322.639
119.9		Variable udgifter i alt	5.402.838	5.934.088	6.529.983
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	10.000.000	10.000.000	10.200.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 15,24 pr. kvm. (konto 402)	625.000	625.000	432.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	209.400	209.400	212.600
124		Andre henlæggelser	140.972	-	281.900
124.8		Henlæggelser i alt	10.975.372	10.834.400	11.126.500
124.9		Samlede udgifter i alt	25.151.776	25.827.787	26.342.168

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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
		<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	690.650	690.650	711.720
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	565.935	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-565.935</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	371.531	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-211.313	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	<u>-122.260</u>	-	-
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	104	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	300	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>729.011</u>	<u>690.650</u>	<u>711.720</u>
139		Udgifter i alt	<u>25.880.787</u>	<u>26.518.437</u>	<u>27.053.888</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	886.077	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>26.766.864</u>	<u>26.518.437</u>	<u>27.053.888</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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
		<b>Ordinære indtægter</b>			
201		Boligaftager og lejer:			
		1. Almene familieboliger	23.622.141	23.614.352	24.123.554
		2. Almene ungdomsboliger	617.760	617.897	631.785
		4. Erhverv	361.452	360.585	370.442
		6. Kældre m.v.	20.040	19.005	20.040
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	103.500	103.500	103.500
202	*	Renter	223.734	57.700	79.800
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	577.789	553.400	548.500
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	54.359	58.481	8.548
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	27.700	28.400	28.400
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.105.117	1.105.117	1.139.319
203.9		Ordinære indtægter i alt	26.713.592	26.518.437	27.053.888
		<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	53.272	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	53.272	-	-
209		Indtægter i alt	26.766.864	26.518.437	27.053.888
220		Indtægter og evt. underskud i alt	26.766.864	26.518.437	27.053.888

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		31.400.099	31.400.099
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 245.850.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 45.149.500		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>31.400.099</u>	<u>31.400.099</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>29.737.362</u>	<u>21.845.818</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>61.137.461</u>	<u>53.245.917</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	223.117		185.687
		2. Beboerindskud	42.384		38.477
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.896.229		3.680.052
	*	4. Fraflytninger	486.548		269.694
		Heraf til inkasso, kr. 182.122			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	163.391		142.661
		6. Andre debitorer	144.076		61.560
		7. Forudbetalte udgifter	<u>41.093</u>	<u>4.996.837</u>	<u>41.258</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>26.586.195</u>	<u>31.513.724</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>31.583.032</u>	<u>35.933.114</u>
310		Aktiver i alt		<u>92.720.493</u>	<u>89.179.031</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	43.585.538	36.573.254
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.240.146	1.045.199
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	176.218	178.131
406	*	Andre henlæggelser	141.076	-
406.9		Henlæggelser i alt	<u>45.142.978</u>	<u>37.796.584</u>
407	*	Opsamlet resultat	4.304.032	4.523.073
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>49.447.010</u>	<u>42.319.657</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD og Nykredit	5.919.140	6.309.375
		Landsbyggefonden	<u>786.590</u>	786.590
409		Beboerindskud	822.806	822.806
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>23.871.563</u>	<u>23.481.328</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>31.400.099</u>	<u>31.400.099</u>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	4.848.399	4.661.194
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	-	-15.195
417		Langfristet gæld i alt	<u>36.248.498</u>	<u>36.046.098</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.296.038	4.263.126
421	*	Skyldige omkostninger	2.365.670	6.253.491
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	<u>363.277</u>	<u>296.659</u>
426		Kortfristet gæld i alt	<u>7.024.984</u>	<u>10.813.276</u>
430		Passiver i alt	<u>92.720.493</u>	<u>89.179.031</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	390.235	402.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	35.623	16.000
101.3	Administrationsbidrag	27.610	27.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	29.631	-
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-150.312	-151.000
		<u>332.788</u>	<u>294.000</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	140.972	299.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	563.889	597.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>1.037.649</u>	<u>1.190.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.037.649</u>	<u>1.190.000</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	23.796	7.200
	I alt	<u>23.796</u>	<u>7.200</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	597.341	553.400
	Variable renovationsudgifter	130.840	148.000
	Andet, renovation	12.109	30.000
	I alt	<u>740.290</u>	<u>731.400</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>2.070.999</u>	<u>2.070.999</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	1.174.973	1.154.000
	AMP og andre bidrag	158.517	138.100
	Kurser, forsikringer mv.	49.204	52.100
	Trappevask og anden renholdelse	1.128.531	1.185.000
	I alt	<u>2.511.226</u>	<u>2.529.200</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	136.220	181.550
115.2	Bygning, klimaskærm	211.240	455.963
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	847.531	775.750
115.4	Bygning, fælles indvendig	62.445	87.906
115.5	Bygning, tekniske installationer	180.010	396.255
115.6	Materiel	86.860	95.924
	I alt	<u>1.524.307</u>	<u>1.993.348</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	701.343	1.052.372
116.2	Bygning, klimaskærm	71.064	137.661
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.914.394	2.154.758
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	189.956	163.952
116.5	Bygning, tekniske installationer	57.480	458.095
116.6	Materiel	53.479	44.815
	I alt	<u>2.987.717</u>	<u>4.011.653</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	348.699	296.000
	Blødgøringsmiddel	-	12.000
	Vedligehold lokaler	-	14.000
	Elforbrug	269.585	282.800
	Vandforbrug	159.675	180.000
	Opvarmning	539	700
	Rengøring	169.579	164.000
	Diverse udgifter	79.278	42.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	1.027.355	991.500
203.2	Indtægt fra maskiner	-577.789	-553.400
	Drift af fællesvaskeri - netto	449.566	438.100
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	54.159	54.000
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-51.084	-51.081
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	3.075	2.919
	<b>Drift af beboerhotel</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Rengøring	-	5.000
	Drift af beboerhotel i alt	-	9.000
203.3	Lejeindtægt	-3.275	-7.400
	Drift af beboerhotel - netto	-3.275	1.600
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-200	4.519
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.800
	Indkøb service	1.101	2.000
	Vedligeholdelse lokaler	2.498	13.600
	Elforbrug	5.999	8.900
	Vandforbrug	3.371	6.500
	Opvarmning	14.384	19.500
	Rengøring	20.525	35.000
	Diverse udgifter	1.540	2.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	49.417	91.300
203.4	Lejeindtægt	-27.700	-28.400
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	21.717	62.900
	Særlige aktiviteter i alt	471.082	505.519
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	81.223	80.150
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	13.051	61.000
	Fritidsaktiviteter	-	10.000
	Andre udgifter	142.101	114.589
	I alt	236.375	265.739
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 243,81	10.000.000	10.000.000
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion indtægt selskabslokale	300	-
	I alt	300	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

<b>Faste noter</b>			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	213.197	57.700
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	10.537	-
	I alt	<u>223.734</u>	<u>57.700</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	37.958	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	15.314	-
	I alt	<u>53.272</u>	<u>-</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	31.400.099
	Saldo ultimo	<u>31.400.099</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	7.342.626
	Afdrag/afskrivning i året	-688.750
	Saldo ultimo	<u>6.653.876</u>
	<b>Ombygning</b>	
	Saldo primo	16.401
	Afdrag/afskrivning i året	-1.900
	Saldo ultimo	<u>14.501</u>
	<b>Helhedsplan</b>	
	Saldo primo	9.811.835
	Tilgang i året	13.257.151
	Saldo ultimo	<u>23.068.986</u>
	<b>Demo-projekt realdania</b>	
	Saldo primo	4.674.957
	Øvrige tilskud	-4.424.117
	Afgang i året	-250.840
	Saldo ultimo	<u>0</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>29.737.362</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	223.117
	I alt	<u>223.117</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Antenneregnskab	591.071
	Varmeregnskab	2.232.920
	Vandregnskab	1.072.237
	I alt	<u>3.896.229</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	1.178.726
	Fraflytninger afskrevne	-692.179
	I alt	<u>486.548</u>
	Heraf til inkasso	<u>182.122</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	41.561
	Vandregnskab	44.236
	Antenneregnskab	4.194
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	73.400
	I alt	<u>163.391</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	36.573.254
	Forbrugt i året (konto 116)	-2.987.717
	Årets henlæggelser (konto 120)	10.000.000
	Saldo ultimo	<u>43.585.538</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	178.131
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-211.313
	Årets henlæggelser (konto 123)	209.400
	Saldo ultimo	<u>176.218</u>
406	<b>Andre henlæggelser</b>	
	<b>Reguleringskonto fysisk helhedsplan</b>	
	Tilgang	141.076
	Saldo ultimo	<u>141.076</u>
	Andre henlæggelser i alt	<u>141.076</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	4.523.073
	Årets overskud (konto 140)	886.077
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-1.105.117
	Saldo ultimo	<u>4.304.032</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.361.397
	Vandregnskab	1.333.410
	Antenneregnskab	601.231
	I alt	<u>4.296.038</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	1.359.503
	Diverse omkostninger	352.316
	Feriepengeforpligtelse	174.901
	Afsætninger i byggeregnskab	293.750
	Skyldige forbrugsafgifter	185.200
	I alt	<u>2.365.670</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	67.171
	Forudbetalt leje indflytter	153.657
	Forudbetalt leje fraflytter	84.102
	Deposita	58.348
	I alt	<u>363.277</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 51 Højstrupparken 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 51 Højstrupparken

### Revisors ansvar for revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 22. november 2018

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

### 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.