

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. 15201 1 - 52 Båring I-II-III Samsøvej m.fl. 5466 Asperup	Kommunenumr. 410 Middelfart Kommune Østergade 11 5500 Middelfart Tlf.nr.: 8888 5500 E-mail: middelfart@middelfart.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	2.650	36	1	36
Almene ungdomsboliger	54	2	1	2
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	2.704	38		38

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	98	3
	2	1.019	16
	3	1.219	15
	4	368	4
	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	2.704	38		38

Matrikel:	18bi, 22az Båring By, Asperup							
BBR-ejendomsnr.:	16301	16391	11062	12198	12199	12201	12202	12203

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 52 Båring I-II-III

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	38	2.704	29.08.1986	01.01.1957
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	38	2.704

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	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	Nej	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:	782,33		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-15,15	Årsbasis	-40.980
Forhøjelse pr. m2 i %:	-1,97		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

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)	953.075	958.500	955.350
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	81.145	81.000	88.600
109	*	Renovation	81.753	79.500	85.900
110		Forsikringer	30.184	34.600	31.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	34.337	37.200	35.900
		3. Målerpasning mv.	4.648	-	4.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	121.410	121.410	120.650
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		G-indsud	11.379	11.500	11.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	364.855	365.210	378.250
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	122.379	121.400	94.950
115	*	Almindelig vedligeholdelse	39.713	98.313	76.100
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	307.708	270.350	208.249
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-307.708	-270.350	-208.249
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	15.166	40.000	24.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-15.166	-40.000	-24.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	5.694	9.000	1.800
119	*	Diverse udgifter	23.374	26.245	30.375
119.9		Variable udgifter i alt	191.160	254.958	203.225
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	372.000	372.000	475.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 15,09 pr. kvm. (konto 402)	40.000	40.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	12.300	12.300	3.500
124.8		Henlæggelser i alt	424.300	424.300	478.500
124.9		Samlede udgifter i alt	1.933.390	2.002.968	2.015.325

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

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

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	78.028	54.500	78.400
		2. Renter m.v.	30.532	22.500	30.600
		3. Administrationsbidrag	5.004	2.900	5.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	37.905	35.770	37.020
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	15.846	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-15.846	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	151.470	115.670	151.020
139		Udgifter i alt	2.084.860	2.118.638	2.166.345
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	113.624	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.198.484	2.118.638	2.166.345

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

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:			
		1. Almene familieboliger	2.077.752	2.038.307	2.054.827
		2. Almene ungdomsboliger	<u>34.416</u>	34.419	34.076
202	*	Renter	15.694	4.600	7.700
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>41.312</u>	<u>41.312</u>	<u>69.742</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>2.169.174</u>	<u>2.118.638</u>	<u>2.166.345</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	<u>29.310</u>	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>29.310</u>	-	-
209		Indtægter i alt	<u>2.198.484</u>	<u>2.118.638</u>	<u>2.166.345</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>2.198.484</u>	<u>2.118.638</u>	<u>2.166.345</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		20.727.561	20.727.561
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 18.950.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 6.954.600		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		6.505.102	6.485.820
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>27.232.664</u>	<u>27.213.382</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		1.959.337	2.492.476
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>29.192.001</u>	<u>29.705.858</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	2.181		-
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	65.149		45.865
	*	4. Fraflytninger	40.880		7.378
		Heraf til inkasso, kr. 37.142			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	13.751		21.378
		6. Andre debitorer	1.590		50
		7. Forudbetalte udgifter	2.483	126.033	2.424
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.763.532	2.290.125
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.889.564</u>	<u>2.367.220</u>
310		Aktiver i alt		<u>32.081.565</u>	<u>32.073.078</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

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	2.768.557	2.704.265
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	139.615	114.781
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	34.266	21.966
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.942.438</u>	<u>2.841.011</u>
407	*	Opsamlet resultat	322.850	250.538
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.265.287</u>	<u>3.091.549</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	2.131.503	2.228.008
		Landsbyggefonden	<u>2.361.150</u>	2.361.150
409		Beboerindskud	418.690	418.690
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.321.321	22.205.534
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>27.232.664</u>	<u>27.213.382</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.447.418	1.525.446
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	11.504	11.504
417		Langfristet gæld i alt	<u>28.691.585</u>	<u>28.750.332</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	57.180	71.280
421	*	Skyldige omkostninger	55.301	136.105
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	5.059	4.393
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	7.153	19.419
426		Kortfristet gæld i alt	<u>124.693</u>	<u>231.197</u>
430		Passiver i alt	<u>32.081.565</u>	<u>32.073.078</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	-1.100	100
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	-	50
101.3	Administrationsbidrag	-	50
		<u>-1.100</u>	<u>200</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	1.519	1.100
105.2	Andel til Landsbyggefonden	3.038	2.200
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>3.457</u>	<u>3.500</u>
	Prioritering ved indeksslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	115.787	520.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	70.689	80.000
101.3	Administrationsbidrag	3.543	11.000
104.1	- Afdragsbidrag	-	-72.000
104.2	- Rentebidrag	-31.639	-109.000
		<u>158.380</u>	<u>430.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	263.746	175.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	527.492	350.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>949.618</u>	<u>955.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>953.075</u>	<u>958.500</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	75.507	78.000
	Variable renovationsudgifter	6.246	1.500
	I alt	<u>81.753</u>	<u>79.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>121.410</u>	<u>121.410</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	103.385	95.200
	AMP og andre bidrag	14.842	12.000
	Kurser, forsikringer mv.	4.153	4.200
	Trappevask og anden renholdelse	-	10.000
	I alt	<u>122.379</u>	<u>121.400</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	16.106	16.224
115.2	Bygning, klimaskærm	2.768	14.488
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	9.144	24.079
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	3.229
115.5	Bygning, tekniske installationer	9.657	32.962
115.6	Materiel	2.038	7.332
	I alt	<u>39.713</u>	<u>98.314</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	37.823	40.029
116.2	Bygning, klimaskærm	160.036	10.300
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	79.958	156.955
116.5	Bygning, tekniske installationer	20.180	47.534
116.6	Materiel	9.711	15.533
	I alt	<u>307.708</u>	<u>270.351</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	5.694	9.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>5.694</u>	<u>9.000</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>5.694</u>	<u>9.000</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>5.694</u>	<u>9.000</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	4.907	4.850
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.154	8.000
	Fritidsaktiviteter	200	-
	Andre udgifter	13.113	13.395
	I alt	<u>23.374</u>	<u>26.245</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 137,57	<u>372.000</u>	<u>372.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	15.674	3.100
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	20	-
	Rente andre	-	1.500
	I alt	<u>15.694</u>	<u>4.600</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion forbedringsarbejde	13	-
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	17.267	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	12.030	-
	I alt	<u>29.310</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	20.727.561
	Saldo ultimo	<u>20.727.561</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Vinduesudskiftning	
	Saldo primo	178.639
	Afdrag/afskrivning i året	-7.630
	Saldo ultimo	<u>171.009</u>
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	944.440
	Tilgang i året	3.313
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-266.900
	Afdrag/afskrivning i året	-22.385
	Dækket af henlæggelser	-157.000
	Saldo ultimo	<u>501.467</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	318.364
	Tilgang i året	3.382
	Afdrag/afskrivning i året	-18.675
	Saldo ultimo	<u>303.071</u>
	Isolering af facade	
	Saldo primo	49.440
	Afdrag/afskrivning i året	-11.600
	Saldo ultimo	<u>37.840</u>
	Isolering	
	Saldo primo	586.200
	Afdrag/afskrivning i året	-27.958
	Saldo ultimo	<u>558.242</u>
	Udskiftning af gaskedler	
	Saldo primo	415.393
	Afdrag/afskrivning i året	-27.685
	Saldo ultimo	<u>387.709</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>1.959.337</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	2.181
	I alt	<u>2.181</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	550
	Afløbsregnskab	64.599
	I alt	<u>65.149</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	82.265
	Fraflytninger afskrevne	-41.385
	I alt	<u>40.880</u>
	Heraf til inkasso	<u>37.142</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	13.750
	I alt	<u>13.751</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.704.265
	Forbrugt i året (konto 116)	-307.708
	Årets henlæggelser (konto 120)	372.000
	Saldo ultimo	<u>2.768.557</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	21.966
	Årets henlæggelser (konto 123)	12.300
	Saldo ultimo	<u>34.266</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	250.538
	Årets overskud (konto 140)	113.624
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-41.312
	Saldo ultimo	<u>322.850</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Afløbsregnskab	56.575
	Antenneregnskab	605
	I alt	<u>57.180</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	32.871
	Feriepengeforpligtelse	22.430
	I alt	<u>55.301</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje fraflytter	667
	Deposita	4.392
	I alt	<u>5.059</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Afløbsregnskab	7.153
	I alt	<u>7.153</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 52 Båring I-II-III

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 52 Båring I-II-III 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 52 Båring I-II-III

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 52 Båring I-II-III

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 nettorealisationseværdi, 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.