

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Boligorganisation		Afdeling	Tilsynsførende kommune		
LBF-boligorganisationsnr.	0173	LBF-afdelingsnr.	15601	Kommunenr.	420
Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C		1 - 56 Assens Pilehaven, Lålesvej 5610 Assens		Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens	
Tlf.nr.:	6312 5600			Tlf.nr.:	6474 7474
Fax nr.:	6312 5620				
CVR-nr.	37 83 00 11				
E-mail:	fab@fabbo.dk			E-mail:	assens@assens.dk
Hjemmeside:	www.fabbo.dk				

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	2.596	29	1	29
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>2.596</u>	<u>29</u>		<u>29</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	0	0	
	3	166	2	
	4	2.430	27	
	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	288	16	1/5	3
Lejemålsoplysninger i alt	<u>2.884</u>	<u>45</u>		<u>32</u>

Matrikel:	60 ab Assens Markjorder			
BBR-ejendomsnr.:	2547	7088		

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 56 Assens

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	29	2.596		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	29	2.596

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	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	Ja	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:	706,51		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.08.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	1,16	Årsbasis	3.000
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,17		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

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)	200.522	201.000	200.700
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	100.738	106.700	104.800
107	*	Vandafgift	9.971	9.400	9.000
109	*	Renovation	83.777	82.300	83.800
110		Forsikringer	26.897	31.950	30.250
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	826	1.100	1.000
		3. Målerpasning mv.	9.238	9.600	9.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	102.879	102.879	102.235
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	476	476	476
		G-indskud	165.949	167.100	168.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	500.752	511.505	509.561
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	129.394	120.500	83.270
115	*	Almindelig vedligeholdelse	82.696	121.742	113.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	122.867	498.717	491.179
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-122.867	-498.717	-491.179
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	-	43.000	13.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-	-43.000	-13.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	5.745	7.600	1.400
119	*	Diverse udgifter	20.881	29.570	33.520
119.9		Variable udgifter i alt	238.715	279.412	231.690
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	560.000	560.000	636.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 9,63 pr. kvm. (konto 402)	25.000	25.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	9.300	9.300	-
124.8		Henlæggelser i alt	594.300	594.300	636.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.534.288	1.586.217	1.577.951

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

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)	154.523	106.000	166.900
		2. Renter m.v.	43.432	23.200	44.300
		3. Administrationsbidrag	8.120	5.400	9.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	98.460	58.800	104.660
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	2.880	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-2.880	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	1.676	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.676	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	304.535	193.400	324.960
139		Udgifter i alt	1.838.823	1.779.617	1.902.911
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	90.335	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.929.158	1.779.617	1.902.911

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

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	1.833.854	1.691.073	1.817.801
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	23.040	23.040	23.040
		9. Merleje	-7.612	-7.612	-7.612
202	*	Renter	7.232	1.000	2.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	72.116	72.116	67.082
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.928.630	1.779.617	1.902.911
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	528	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	528	-	-
209		Indtægter i alt	1.929.158	1.779.617	1.902.911
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.929.158	1.779.617	1.902.911

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		3.509.429	3.509.429
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 13.940.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 4.504.300		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>3.509.429</u>	<u>3.509.429</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>3.811.886</u>	<u>4.627.268</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>7.321.315</u>	<u>8.136.698</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		70.152	52.516
	*	4. Fraflytninger		463	463
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		9.956	12.445
		6. Andre debitorer		500	1.788
		7. Forudbetalte udgifter		<u>1.895</u>	<u>1.850</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>1.394.733</u>	<u>278.273</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>1.477.698</u>	<u>347.336</u>
310		Aktiver i alt		<u>8.799.013</u>	<u>8.484.033</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.781.508	1.344.375
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	187.931	162.931
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	37.809	30.185
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.007.248</u>	<u>1.537.491</u>
407	*	Opsamlet resultat	291.580	273.361
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>2.298.828</u>	<u>1.810.852</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Oprindelig prioritetsgæld:				
408		Nykredit	244.321	279.684
409		Beboerindskud	81.000	81.000
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	101.000	101.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.083.108	3.047.746
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>3.509.429</u>	<u>3.509.429</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	2.609.980	2.764.503
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	183.951	183.951
417		Langfristet gæld i alt	<u>6.303.361</u>	<u>6.457.883</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	91.825	94.975
421	*	Skyldige omkostninger	85.534	102.623
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.268	2.268
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (LBF)	3.806	3.806
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	13.391	11.626
426		Kortfristet gæld i alt	<u>196.824</u>	<u>215.298</u>
430		Passiver i alt	<u>8.799.013</u>	<u>8.484.033</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	35.363	33.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	10.837	14.000
101.3	Administrationsbidrag	2.100	2.000
		<u>48.300</u>	<u>49.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	50.741	51.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	101.481	101.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	200.522	201.000
		<u>200.522</u>	<u>201.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>200.522</u>	<u>201.000</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	9.971	9.400
	I alt	<u>9.971</u>	<u>9.400</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	79.774	78.300
	Variable renovationsudgifter	4.003	4.000
	I alt	<u>83.777</u>	<u>82.300</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	102.879	102.879
		<u>102.879</u>	<u>102.879</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	101.247	100.200
	AMP og andre bidrag	13.375	11.600
	Kurser, forsikringer mv.	2.397	3.700
	Trappevask og anden renholdelse	12.375	5.000
	I alt	<u>129.394</u>	<u>120.500</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	12.434	20.005
115.2	Bygning, klimaskærm	21.117	25.301
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	39.856	35.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	2.380
115.5	Bygning, tekniske installationer	8.489	33.687
115.6	Materiel	800	5.368
	I alt	<u>82.696</u>	<u>121.741</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	-	84.439
116.2	Bygning, klimaskærm	5.768	-
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	84.288	345.457
116.5	Bygning, tekniske installationer	32.755	66.638
116.6	Materiel	55	2.185
	I alt	<u>122.867</u>	<u>498.719</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	5.745	7.600
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>5.745</u>	<u>7.600</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>5.745</u>	<u>7.600</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>5.745</u>	<u>7.600</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	3.745	3.700
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.817	8.000
	Beboerbladsdrift	-	2.000
	Fritidsaktiviteter	5.250	6.000
	Andre udgifter	9.069	9.870
	I alt	<u>20.881</u>	<u>29.570</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 215,72	<u>560.000</u>	<u>560.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	7.232	1.000
	I alt	<u>7.232</u>	<u>1.000</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	528	-
	I alt	<u>528</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	3.509.429
	Saldo ultimo	<u>3.509.429</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	935.272
	Afdrag/afskrivning i året	-61.388
	Saldo ultimo	<u>873.885</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	253.737
	Afdrag/afskrivning i året	-21.000
	Saldo ultimo	<u>232.737</u>
	Nye hække, hegn mv.	
	Saldo primo	335.218
	Afdrag/afskrivning i året	-26.800
	Saldo ultimo	<u>308.418</u>
	Isolering af facade	
	Saldo primo	521.501
	Afdrag/afskrivning i året	-32.959
	Saldo ultimo	<u>488.542</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	259.418
	Afdrag/afskrivning i året	-20.360
	Saldo ultimo	<u>239.058</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	451.993
	Afdrag/afskrivning i året	-30.300
	Saldo ultimo	<u>421.693</u>
	Tagreovering	
	Saldo primo	1.676.858
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-562.400
	Afdrag/afskrivning i året	-48.455
	Saldo ultimo	<u>1.066.004</u>
	Dørreovering	
	Saldo primo	193.271
	Afdrag/afskrivning i året	-11.722
	Saldo ultimo	<u>181.549</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>3.811.886</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	15.689
	Vandregnskab	54.463
	I alt	<u>70.152</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	463
	I alt	<u>463</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	9.956
	I alt	<u>9.956</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.344.375
	Forbrugt i året (konto 116)	-122.867
	Årets henlæggelser (konto 120)	560.000
	Saldo ultimo	<u>1.781.508</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	30.185
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-1.676
	Årets henlæggelser (konto 123)	9.300
	Saldo ultimo	<u>37.809</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	273.361
	Årets overskud (konto 140)	90.335
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-72.116
	Saldo ultimo	<u>291.580</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	14.875
	Vandregnskab	76.950
	I alt	<u>91.825</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	29.066
	Diverse omkostninger	4.000
	Feriepengeforpligtelse	21.405
	Afsætninger i byggeregnskab	9.938
	Skyldige forbrugsafgifter	21.125
	I alt	<u>85.534</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Deposita	2.268
	I alt	<u>2.268</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	13.391
	I alt	<u>13.391</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 56 Assens

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 56 Assens 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 boligorganisationens 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 56 Assens

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 56 Assens

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.