

# 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. 16001  <b>1 - 60 Syrenlunden</b> <b>Syrenvej 20-46</b> <b>5464 Brenderup Fyn</b>	Kommunenumr. 410  Middelfart Kommune Østergade 11 5500 Middelfart  Tlf.nr.: 8888 5500  E-mail: middelfart@middelfart.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.003	14	1	14
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>1.003</b>	<b>14</b>		<b>14</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	534	8	
	3	469	6	
	4	0	0	
	5	0	0	
	6	0	0	

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

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>1.003</b>	<b>14</b>		<b>14</b>

Matrikel:	14 y Brenderup By, Brenderup
BBR-ejendomsnr.:	4189

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 60 Syrenlunden

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	14	1.003	31.10.2002	01.11.2003
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	14	1.003

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	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	Ja
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	1.000,87		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

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)	626.711	624.000	632.300
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	16.480	17.200	16.700
109	*	Renovation	24.862	25.400	27.300
110		Forsikringer	13.408	14.300	13.150
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	10.391	13.000	11.100
		3. Målerpasning mv.	3.888	5.900	6.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	44.730	44.730	44.450
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	113.758	120.530	118.700
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	39.138	73.900	47.440
115	*	Almindelig vedligeholdelse	13.938	46.123	34.550
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	71.099	173.255	43.681
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-71.099	-173.255	-43.681
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	6.995	2.000	5.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-6.995	-2.000	-5.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.098	3.400	700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	9.839	10.700	13.000
119	*	Diverse udgifter	17.624	21.305	23.572
119.9		Variable udgifter i alt	82.638	155.428	119.262
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	109.000	109.000	141.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	500	500	-
124.8		Henlæggelser i alt	109.500	109.500	141.000
124.9		Samlede udgifter i alt	932.607	1.009.458	1.011.262

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

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)	-	7.390	-
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	-2.176	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	2.176	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	646	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-646	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	-	7.390	-
139		Udgifter i alt	932.607	1.016.848	1.011.262
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	87.213	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.019.820	1.016.848	1.011.262

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

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		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	1.004.472	1.004.472	982.457
		6. Kældre m.v.	<u>500</u>	500	500
202	*	Renter	4.413	500	1.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	350	600	700
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	2.450	6.000	5.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>4.776</u>	<u>4.776</u>	<u>21.005</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.016.961</u>	<u>1.016.848</u>	<u>1.011.262</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	<u>2.859</u>	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>2.859</u>	-	-
209		Indtægter i alt	<u>1.019.820</u>	<u>1.016.848</u>	<u>1.011.262</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.019.820</u>	<u>1.016.848</u>	<u>1.011.262</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		14.685.884	14.685.884
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 7.700.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.123.500		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>14.685.884</u>	<u>14.685.884</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>14.685.884</u>	<u>14.685.884</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	56.401		49.116
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	18.495		9.825
		6. Andre debitorer	-		2.820
		7. Forudbetalte udgifter	<u>915</u>	75.811	893
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		706.530	587.393
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>782.341</u>	<u>650.046</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>15.468.225</u></u>	<u><u>15.335.930</u></u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

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	424.704	386.802
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	60.125	67.121
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	24.340	24.485
406.9		Henlæggelser i alt	509.169	478.408
407	*	Opsamlet resultat	150.228	67.791
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	659.397	546.199
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	7.664.045	8.166.291
		Landsbyggefonden	1.028.020	1.028.020
409		Beboerindskud	292.980	292.980
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.700.839	5.198.592
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	14.685.884	14.685.884
417		Langfristet gæld i alt	14.685.884	14.685.884
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	46.621	44.877
421	*	Skyldige omkostninger	76.161	45.715
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	162	2.820
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	10.436
426		Kortfristet gæld i alt	122.944	103.847
430		Passiver i alt	15.468.225	15.335.930

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

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)	498.246	508.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	70.912	66.000
101.3	Administrationsbidrag	36.083	37.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	21.470	13.000
		<u>626.711</u>	<u>624.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>626.711</u>	<u>624.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>626.711</u></u>	<u><u>624.000</u></u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	<u>24.862</u>	<u>25.400</u>
	I alt	<u><u>24.862</u></u>	<u><u>25.400</u></u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u><u>44.730</u></u>	<u><u>44.730</u></u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	31.956	49.800
	AMP og andre bidrag	5.493	6.700
	Kurser, forsikringer mv.	1.690	2.400
	Trappevask og anden renholdelse	-	15.000
	I alt	<u><u>39.138</u></u>	<u><u>73.900</u></u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	10.017	7.740
115.2	Bygning, klimaskærm	-	8.355
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	2.984	6.748
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	2.954
115.5	Bygning, tekniske installationer	331	12.491
115.6	Materiel	607	7.834
	I alt	<u>13.938</u>	<u>46.122</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	20.984	15.300
116.2	Bygning, klimaskærm	-	101.344
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	27.481	18.305
116.5	Bygning, tekniske installationer	15.161	-
116.6	Materiel	7.473	38.306
	I alt	<u>71.099</u>	<u>173.255</u>
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	2.098	3.400
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>2.098</u>	<u>3.400</u>
203.3	Lejeindtægt	-350	-600
	Drift af beboerhotel - netto	<u>-350</u>	<u>-600</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>1.748</u>	<u>2.800</u>
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Elforbrug	1.300	1.300
	Vandforbrug	1.622	2.700
	Opvarmning	6.917	5.700
	Rengøring	-	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>9.839</u>	<u>10.700</u>
203.4	Lejeindtægt	-2.450	-6.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>7.389</u>	<u>4.700</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>9.137</u>	<u>7.500</u>
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	1.808	1.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.091	8.500
	Fritidsaktiviteter	5.930	6.000
	Andre udgifter	3.795	5.005
	I alt	<u>17.624</u>	<u>21.305</u>
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 108,61	<u>109.000</u>	<u>109.000</u>
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	4.413	500
	I alt	<u>4.413</u>	<u>500</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	2.604	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	255	-
	I alt	<u>2.859</u>	<u>-</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	14.685.884
	Saldo ultimo	<u>14.685.884</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Antenneregnskab	2.000
	Varmeregnskab	35.763
	Afløbsregnskab	18.638
	I alt	<u>56.401</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	10.696
	Vandregnskab	324
	Antenneregnskab	162
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	7.313
	I alt	<u>18.495</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	386.802
	Forbrugt i året (konto 116)	-71.099
	Årets henlæggelser (konto 120)	109.000
	Saldo ultimo	<u>424.704</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	24.485
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-646
	Årets henlæggelser (konto 123)	500
	Saldo ultimo	<u>24.340</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	67.791
	Årets overskud (konto 140)	87.213
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-4.776
	Saldo ultimo	<u>150.228</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	28.710
	Afløbsregnskab	15.895
	Antenneregnskab	2.016
	I alt	<u>46.621</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	48.006
	Diverse omkostninger	13.725
	Feriepengeforpligtelse	8.230
	Skyldige forbrugsafgifter	6.200
	I alt	<u>76.161</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje fraflytter	162
	I alt	<u>162</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 60 Syrenlunden 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 60 Syrenlunden

### Revisors ansvar for revision af regnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odense, den 22. november 2018

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 60 Syrenlunden

### 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.