

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. 16401 1 - 64 Længehusene Ømosevænget m.fl. 5400 Bogense	Kommunenumr. 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf.nr.: 6482 8282 E-mail: post@nordfynskomme.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.115	15	1	15
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	1.115	15		15

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål
1	0	0	0
2	680	10	
3	435	5	
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
Lejemålsoplysninger i alt	1.115	15		15

Matrikel: 20 ap m.fl. Skåstrup By, Ore

BBR-ejendomsnr.: 1218 1270 2621 3297

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 64 Længehusene

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	15	1.115		01.01.1990
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	15	1.115

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	Nej	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	Ja
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:	875,38		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-8,67	Årsbasis	-9.672
Forhøjelse pr. m2 i %:	-0,98		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

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)	448.276	452.700	449.400
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	45.033	44.200	48.000
109	*	Renovation	29.342	32.200	33.600
110		Forsikringer	11.522	12.950	11.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	12.766	13.800	13.500
		3. Målerpasning mv.	2.650	2.600	2.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	47.925	47.925	47.625
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	149.238	153.675	156.925
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	58.626	81.500	84.110
115	*	Almindelig vedligeholdelse	29.256	45.095	47.150
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	193.950	224.734	182.324
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-193.950	-224.734	-182.324
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	2.632	14.000	14.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-2.632	-14.000	-14.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	2.246	3.600	-
119	*	Diverse udgifter	57.554	14.036	14.707
119.9		Variable udgifter i alt	147.682	144.231	145.967
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	235.000	235.000	240.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 8,07 pr. kvm. (konto 402)	9.000	9.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	4.800	4.800	-
124.8		Henlæggelser i alt	248.800	248.800	240.000
124.9		Samlede udgifter i alt	993.996	999.406	992.292

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

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			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	11.170	-	11.500
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	71.276	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-71.276	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	11.170	-	11.500
139		Udgifter i alt	1.005.166	999.406	1.003.792
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	15.274	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.020.441	999.406	1.003.792

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

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	976.308	958.857	976.293
202	*	Renter	3.798	500	800
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	40.049	40.049	26.699
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.020.155</u>	<u>999.406</u>	<u>1.003.792</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	286	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.020.441</u>	<u>999.406</u>	<u>1.003.792</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.020.441</u>	<u>999.406</u>	<u>1.003.792</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		9.909.264	9.909.264
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 8.650.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.731.200		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		3.183.113	3.160.325
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>13.092.377</u>	<u>13.069.589</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		137.853	408.598
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>13.230.230</u>	<u>13.478.187</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		-	13.747
		2. Beboerindskud		29.270	-
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		51.118	52.403
	*	4. Fraflytninger		18.132	11.430
		Heraf til inkasso, kr. 34.821			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		24.899	34.089
		7. Forudbetalte udgifter		980	957
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		733.591	377.161
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>857.989</u>	<u>489.788</u>
310		Aktiver i alt		<u>14.088.220</u>	<u>13.967.975</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

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	644.946	603.896
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	93.890	87.521
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	14.935	10.135
406	*	Andre henlæggelser	13.602	13.602
406.9		Henlæggelser i alt	<u>767.373</u>	<u>715.154</u>
407	*	Opsamlet resultat	59.407	99.456
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>826.780</u>	<u>814.610</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	2.523.521	2.626.073
		Landsbyggefonden	<u>1.046.970</u>	1.046.970
409		Beboerindskud	206.760	206.760
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.315.126	9.189.787
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>13.092.377</u>	<u>13.069.589</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>13.092.377</u>	<u>13.069.589</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	24.624	20.244
421	*	Skyldige omkostninger	144.365	62.429
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	74	1.103
426		Kortfristet gæld i alt	<u>169.063</u>	<u>83.776</u>
430		Passiver i alt	<u>14.088.220</u>	<u>13.967.975</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	124.339	62.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	94.477	76.000
101.3	Administrationsbidrag	4.176	2.700
104.2	- Rentebidrag	-46.906	-36.000
		<u>176.086</u>	<u>104.700</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	90.730	116.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	181.460	232.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>448.276</u>	<u>452.700</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>448.276</u>	<u>452.700</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	29.342	28.800
	Variable renovationsudgifter	-	3.400
	I alt	<u>29.342</u>	<u>32.200</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>47.925</u>	<u>47.925</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	36.318	50.800
	AMP og andre bidrag	6.144	5.200
	Kurser, forsikringer mv.	2.067	2.000
	Trappevask og anden renholdelse	14.097	23.500
	I alt	<u>58.626</u>	<u>81.500</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	9.881	9.873
115.2	Bygning, klimaskærm	-	7.527
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	12.092	12.678
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	548
115.5	Bygning, tekniske installationer	6.656	12.072
115.6	Materiel	628	2.397
	I alt	<u>29.256</u>	<u>45.095</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	61.109	35.390
116.2	Bygning, klimaskærm	86.618	79.186
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	22.417	48.236
116.5	Bygning, tekniske installationer	18.678	33.263
116.6	Materiel	5.128	28.659
	I alt	<u>193.950</u>	<u>224.734</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	2.246	3.600
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>2.246</u>	<u>3.600</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>2.246</u>	<u>3.600</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>2.246</u>	<u>3.600</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	1.937	1.950
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	3.500
	Andre udgifter	55.617	8.586
	I alt	<u>57.554</u>	<u>14.036</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 210,71	<u>235.000</u>	<u>235.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	3.750	500
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	48	-
	I alt	<u>3.798</u>	<u>500</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	13	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	273	-
	I alt	<u>286</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	9.909.264
	Saldo ultimo	<u>9.909.264</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Varmeinstallation	
	Saldo primo	408.598
	Tilgang i året	3.300
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-247.600
	Afdrag/afskrivning i året	-26.444
	Saldo ultimo	<u>137.853</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>137.853</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	500
	Vandregnskab	24.946
	Oliebeholdning	25.671
	I alt	<u>51.118</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	62.549
	Fraflytninger afskrevne	-44.417
	I alt	<u>18.132</u>
	Heraf til inkasso	<u>34.821</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	12.136
	Antenneregnskab	27
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	9.557
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	3.179
	I alt	<u>24.899</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	603.896
	Forbrugt i året (konto 116)	-193.950
	Årets henlæggelser (konto 120)	235.000
	Saldo ultimo	<u>644.946</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	10.135
	Årets henlæggelser (konto 123)	4.800
	Saldo ultimo	<u>14.935</u>
406	Andre henlæggelser	
	Andre henlæggelser	13.602
	Saldo ultimo	<u>13.602</u>
	Andre henlæggelser i alt	<u>13.602</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	99.456
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-40.049
	Saldo ultimo	<u>59.407</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	24.120
	Antenneregnskab	504
	I alt	<u>24.624</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	135.338
	Diverse omkostninger	3.200
	Feriepengeforpligtelse	5.827
	I alt	<u>144.365</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje fraflytter	74
	I alt	<u>74</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 64 Længehusene

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 64 Længehusene 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 64 Længehusene

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 64 Længehusene

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.