

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. 16501 1 - 65 Kerteminde Sybergsvej, m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunenumr. 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf.nr.: 6515 1515 E-mail: kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	5.543	67	1	67
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	5.543	67		67

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	81	1	
	3	1.002	13	
	4	4.319	52	
	5	0	0	
	6	141	1	

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	90	5	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt	5.633	72		68

Matrikel:	29 v Kerteminde Markjorder							
BBR-ejendomsnr.:	272	274	275	276	277	278	279	349
	2096	4248	4253	4256	4257			

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 65 Kerteminde

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	67	5.543	23.09.1967	04.10.1969
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	67	5.543

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	Nej
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:	672,01		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	12,06	Årsbasis	66.864
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,00		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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)	359.494	376.000	358.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	651.599	689.300	663.900
107	*	Vandafgift	36.536	-	37.000
108		Kloakbidrag, vejafgift mv.	-	36.200	-
109	*	Renovation	203.212	201.700	207.200
110		Forsikringer	65.576	72.500	68.150
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	530	400	500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	217.260	217.260	215.900
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	6.976	6.976	6.976
		G-indskud	302.982	305.200	306.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.484.671	1.529.536	1.506.426
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	246.649	249.600	244.920
115	*	Almindelig vedligeholdelse	112.292	229.246	204.584
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	421.929	2.864.224	636.138
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-421.929	-2.864.224	-636.138
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	8.390	51.000	9.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.390	-51.000	-9.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	18.500	-	20.000
119	*	Diverse udgifter	32.891	40.731	49.321
119.9		Variable udgifter i alt	410.332	519.577	518.825
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.040.000	1.040.000	1.103.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 1,8 pr. kvm. (konto 402)	10.000	10.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	10.000	10.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	1.060.000	1.060.000	1.103.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.314.498	3.485.113	3.486.251

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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)	90.022	88.000	90.900
		2. Renter m.v.	48.255	53.000	47.500
		3. Administrationsbidrag	3.854	4.100	3.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	124.130	91.520	127.130
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	5.605	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-5.605	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	3.774	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.774	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	5.801	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	272.061	236.620	269.330
139		Udgifter i alt	3.586.559	3.721.733	3.755.581
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	42.488	-	-
		2. Overført til opsamlet resultat	156.770	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.785.817	3.721.733	3.755.581

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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	3.708.772	3.654.649	3.704.781
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	6.600	6.600	6.600
		9. Merleje	-3.168	-3.168	-3.168
			<u>3.712.204</u>		
202	*	Renter	15.161	5.200	8.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	58.452	58.452	38.968
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>3.785.817</u>	<u>3.721.733</u>	<u>3.755.581</u>
209		Indtægter i alt	<u>3.785.817</u>	<u>3.721.733</u>	<u>3.755.581</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>3.785.817</u>	<u>3.721.733</u>	<u>3.755.581</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.461.445	6.461.445
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 37.450.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 21.442.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.461.445</u>	<u>6.461.445</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>3.266.167</u>	<u>3.267.931</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>9.727.612</u>	<u>9.729.376</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
		2. Beboerindskud		-	3.600
	*	4. Fraflytninger		-	65
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		30.376	44.704
		6. Andre debitorer		15.066	12.741
		7. Forudbetalte udgifter		<u>22.783</u>	<u>22.405</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>2.636.107</u>	<u>2.098.138</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.704.331</u>	<u>2.181.653</u>
310		Aktiver i alt		<u>12.431.943</u>	<u>11.911.030</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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	3.684.396	3.066.326
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	303.186	301.575
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	76.256	70.030
406.9		Henlæggelser i alt	4.063.838	3.437.931
407	*	Opsamlet resultat	273.673	175.355
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.337.511	3.613.286
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	553.948	605.668
409		Beboerindskud	234.400	234.400
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	59.100	59.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.613.997	5.562.278
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	6.461.445	6.461.445
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.228.093	1.318.114
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	342.689	324.376
		3. Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	4.000	4.000
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	447	-
417		Langfristet gæld i alt	8.036.674	8.107.936
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	54.514	186.565
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.660	1.660
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (LBF)	1.584	1.584
426		Kortfristet gæld i alt	57.758	189.809
430		Passiver i alt	12.431.943	11.911.030

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	51.720	55.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	29.645	29.000
101.3	Administrationsbidrag	2.774	4.000
		<u>84.139</u>	<u>88.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	91.785	96.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	183.571	192.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	359.494	376.000
		<u>359.494</u>	<u>376.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>359.494</u>	<u>376.000</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	36.536	-
	I alt	<u>36.536</u>	<u>-</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	202.698	200.700
	Variable renovationsudgifter	515	1.000
	I alt	<u>203.212</u>	<u>201.700</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	217.260	217.260
		<u>217.260</u>	<u>217.260</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	213.302	215.300
	AMP og andre bidrag	28.305	24.900
	Kurser, forsikringer mv.	5.043	7.400
	Trappevask og anden renholdelse	-	2.000
	I alt	<u>246.649</u>	<u>249.600</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	9.043	45.160
115.2	Bygning, klimaskærm	9.752	44.252
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	23.179	33.148
115.4	Bygning, fælles indvendig	475	10.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	63.153	86.817
115.6	Materiel	6.689	9.870
	I alt	<u>112.292</u>	<u>229.247</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	9.569	107.793
116.2	Bygning, klimaskærm	46.062	2.325.377
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	295.943	310.437
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	195	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	66.286	107.931
116.6	Materiel	3.874	12.688
	I alt	<u>421.929</u>	<u>2.864.226</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	18.500	-
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	18.500	-
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	18.500	-
	Særlige aktiviteter i alt	18.500	-
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	8.652	8.550
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.685	6.500
	Andre udgifter	21.554	25.681
	I alt	32.891	40.731
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 187,62	1.040.000	1.040.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede lån	5.801	-
	I alt	5.801	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	15.161	5.200
	I alt	15.161	5.200

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	6.461.445
	Saldo ultimo	<u>6.461.445</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	1.169.058
	Afdrag/afskrivning i året	-75.270
	Saldo ultimo	<u>1.093.788</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	345.941
	Tilgang i året	237.424
	Afdrag/afskrivning i året	-25.040
	Dækket af henlæggelser	-85.700
	Saldo ultimo	<u>472.625</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	386.387
	Tilgang i året	155.265
	Afdrag/afskrivning i året	-15.490
	Dækket af henlæggelser	-57.000
	Saldo ultimo	<u>469.162</u>
	Tagreovering	
	Saldo primo	940.951
	Afdrag/afskrivning i året	-51.822
	Saldo ultimo	<u>889.129</u>
	Renovering tage	
	Tilgang i året	2.499
	Saldo ultimo	<u>2.499</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	377.164
	Afdrag/afskrivning i året	-38.200
	Saldo ultimo	<u>338.964</u>
	Loftslemme, røgalarmer	
	Saldo primo	48.430
	Tilgang i året	2.388
	Afdrag/afskrivning i året	-50.818
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>3.266.167</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	30.376
	I alt	<u>30.376</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	3.066.326
	Forbrugt i året (konto 116)	-421.929
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.040.000
	Saldo ultimo	<u>3.684.396</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	70.030
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-3.774
	Årets henlæggelser (konto 123)	10.000
	Saldo ultimo	<u>76.256</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	175.355
	Årets overskud (konto 140)	156.770
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-58.452
	Saldo ultimo	<u>273.673</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	21.951
	Feriepengeforpligtelse	32.563
	I alt	<u>54.514</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Deposita	1.660
	I alt	<u>1.660</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 65 Kerteminde 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 65 Kerteminde

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 65 Kerteminde

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.