

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. 07000 1 - 70 Sct. Joseph Hjallesøvej 47 5000 Odense C	Kommunenumr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	0		1	
Almene ungdomsboliger	4.662	92	1	92
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>4.662</u>	<u>92</u>		<u>92</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	3.217	68	
	2	1.445	24	
	3	0	0	
	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	<u>4.662</u>	<u>92</u>		<u>92</u>

Matrikel: 11 a Hunderup, Odense Jorder

BBR-ejendomsnr.: 163874

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 70 Sct. Joseph

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	92	4.662	19.07.1984	31.03.1986
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	92	4.662
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

Beboerfaciliter og installationer

<u>Beboerfaciliter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	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	Ja	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Ja	Elpaneler	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Ja		
Spildevand, bioværk	Nej				

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	849,48		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.10.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	2,98	Årsbasis	13.908
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,37		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

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)	727.876	727.300	728.600
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	152.553	158.400	152.600
107	*	Vandafgift	207.998	198.800	233.800
109	*	Renovation	116.982	120.000	122.300
110		Forsikringer	63.119	66.750	63.750
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	176.611	204.000	194.500
		2. El og varme til ungdomsboliger	488.291	507.100	487.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	293.940	293.940	292.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.499.495	1.548.990	1.546.550
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	463.070	494.350	471.270
115	*	Almindelig vedligeholdelse	154.310	185.479	172.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	386.707	663.704	631.738
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-386.707	-663.704	-631.738
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	59.426	98.000	48.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-59.426	-98.000	-48.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	49.407	52.100	49.380
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.309	7.500	8.400
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	3.119	4.300	4.000
119	*	Diverse udgifter	31.751	44.962	54.302
119.9		Variable udgifter i alt	708.965	788.691	759.352
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	744.000	744.000	879.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 30,46 pr. kvm. (konto 402)	142.000	142.000	48.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	13.000	13.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	899.000	899.000	927.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.835.336	3.963.981	3.961.502

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

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)	125.100	124.370	136.230
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	45.916	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-45.916	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	17.901	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-15.381	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	127.620	124.370	136.230
139		Udgifter i alt	3.962.956	4.088.351	4.097.732
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	164.857	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.127.813	4.088.351	4.097.732

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

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: 2. Almene ungdomsboliger	3.956.687	3.945.170	3.960.278
202	*	Renter	26.185	4.100	22.500
203		Andre ordinære indtægter: 2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	59.064	57.400	60.500
		6. Overført fra opsamlet resultat	81.681	81.681	54.454
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.123.617</u>	<u>4.088.351</u>	<u>4.097.732</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	4.195	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>4.195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.127.813</u>	<u>4.088.351</u>	<u>4.097.732</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.127.813</u>	<u>4.088.351</u>	<u>4.097.732</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		22.932.458	22.932.458
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 31.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 6.984.000		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		7.050.051	7.032.165
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>29.982.509</u>	<u>29.964.623</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		1.242.801	1.380.312
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>31.225.311</u>	<u>31.344.935</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	6.313		12.388
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	197.064		193.108
	*	4. Fraflytninger	3.356		-
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	7.134		11.322
		6. Andre debitorer	10.852		2.414
		7. Forudbetalte udgifter	<u>38.041</u>	262.761	47.413
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.422.523	3.947.060
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.685.283</u>	<u>4.213.705</u>
310		Aktiver i alt		<u>35.910.594</u>	<u>35.558.640</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

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	4.163.551	3.806.258
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	135.626	53.052
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	110.336	112.717
406.9		Henlæggelser i alt	4.409.512	3.972.026
407	*	Opsamlet resultat	328.219	245.043
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.737.731	4.217.069
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	1.978.544	2.064.713
		Statens Administration	5.220.909	5.220.909
		Landsbyggefonden	125.520	125.520
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.657.536	22.553.481
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	29.982.509	29.964.623
417		Langfristet gæld i alt	29.982.509	29.964.623
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	115.107	113.956
421	*	Skyldige omkostninger	129.771	347.329
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	945.475	915.665
426		Kortfristet gæld i alt	1.190.353	1.376.949
430		Passiver i alt	35.910.594	35.558.640

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indekslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	104.055	104.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	61.113	64.000
101.3	Administrationsbidrag	3.138	3.300
104.1	- Afdragsbidrag	-11.149	-11.000
104.2	- Rentebidrag	-64.251	-69.000
		<u>92.906</u>	<u>91.300</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	211.657	212.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	423.313	424.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>727.876</u>	<u>727.300</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>727.876</u>	<u>727.300</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	207.998	198.800
	I alt	<u>207.998</u>	<u>198.800</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	116.982	117.000
	Variable renovationsudgifter	-	3.000
	I alt	<u>116.982</u>	<u>120.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>293.940</u>	<u>293.940</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	297.417	329.000
	AMP og andre bidrag	43.165	38.800
	Kurser, forsikringer mv.	9.002	10.400
	Trappevask og anden renholdelse	113.485	116.150
	I alt	<u>463.070</u>	<u>494.350</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	4.321	14.154
115.2	Bygning, klimaskærm	25.116	46.940
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	79.582	54.240
115.4	Bygning, fælles indvendig	600	5.079
115.5	Bygning, tekniske installationer	43.171	56.738
115.6	Materiel	1.519	8.329
	I alt	<u>154.310</u>	<u>185.480</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	50.064	62.038
116.2	Bygning, klimaskærm	12.534	300.510
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	176.095	121.672
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	299	18.087
116.5	Bygning, tekniske installationer	39.460	89.415
116.6	Materiel	108.254	71.985
	I alt	<u>386.707</u>	<u>663.707</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	18.870	20.000
	Blødgørings salt	-	4.000
	Elforbrug	12.434	12.400
	Vandforbrug	5.728	5.700
	Rengøring	9.390	10.000
	Diverse udgifter	2.985	-
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>49.407</u>	<u>52.100</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-59.064	-57.400
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>-9.657</u>	<u>-5.300</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	7.309	7.500
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>7.309</u>	<u>7.500</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>7.309</u>	<u>7.500</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Indkøb service	-	800
	Vedligeholdelse lokaler	-	500
	Rengøring	1.514	2.000
	Diverse udgifter	1.605	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>3.119</u>	<u>4.300</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>3.119</u>	<u>4.300</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>770</u>	<u>6.500</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	11.880	11.750
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.249	7.500
	Fritidsaktiviteter	1.884	9.500
	Andre udgifter	15.738	16.212
	I alt	<u>31.751</u>	<u>44.962</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 159,59	<u>744.000</u>	<u>744.000</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget
		<u>2017/18</u>	<u>2017/18</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	26.185	4.100
	I alt	<u>26.185</u>	<u>4.100</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	2.520	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	1.675	-
	I alt	<u>4.195</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	22.932.458
	Saldo ultimo	<u>22.932.458</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	680.199
	Afdrag/afskrivning i året	-79.550
	Saldo ultimo	<u>600.649</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	687.702
	Afdrag/afskrivning i året	-45.550
	Saldo ultimo	<u>642.152</u>
	Cykeloverdækning/indhegning	
	Saldo primo	12.411
	Tilgang i året	1.540
	Dækket af henlæggelser	-13.951
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>1.242.801</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	6.313
	I alt	<u>6.313</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	169.740
	Kollegienetregnskab	27.324
	I alt	<u>197.064</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	50.559
	Fraflytninger afskrevet	-47.203
	I alt	<u>3.356</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	2.895
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	4.239
	I alt	<u>7.134</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	3.806.258
	Forbrugt i året (konto 116)	-386.707
	Årets henlæggelser (konto 120)	744.000
	Saldo ultimo	<u>4.163.551</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	112.717
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-15.381
	Årets henlæggelser (konto 123)	13.000
	Saldo ultimo	<u>110.336</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	245.043
	Årets overskud (konto 140)	164.857
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-81.681
	Saldo ultimo	<u>328.219</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	87.280
	Kollegienetregnskab	27.827
	I alt	<u>115.107</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	56.443
	Feriepengeforpligtelse	45.028
	Skyldige forbrugsafgifter	28.300
	I alt	<u>129.771</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	27.132
	Forudbetalt leje indflytter	52.768
	Forudbetalt leje fraflytter	5.815
	Deposita	859.761
	I alt	<u>945.475</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 70 Sct. Joseph

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 70 Sct. Joseph 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 70 Sct. Joseph

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 70 Sct. Joseph

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.