

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. 06901 1 - 76 Midtbyen Jagtvej 29, m.fl. 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	1.409	17	1	17
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	1.409	17		17

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	753	10
	3	456	5
	4	89	1
	5	111	1
	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	1.409	17		17

Matrikel: 302 fa Odense Bygrunde

BBR-ejendomsnr.: 145140 188974 294707

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 76 Midtbyen

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	0	-		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	17	1409		01.01.1986
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	17	1.409
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	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	Ja	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Ja	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:	851,90		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	6,31	Årsbasis	8.892
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,75		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

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)	454.557	463.800	459.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	25.519	27.000	25.800
107	*	Vandafgift	73.427	72.800	74.100
109	*	Renovation	29.270	30.500	30.900
110		Forsikringer	17.212	18.150	17.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	17.544	23.800	22.800
		3. Målerpasning mv.	12.008	12.200	12.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	54.315	54.315	53.975
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	229.296	238.765	237.475
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	93.730	103.100	95.370
115	*	Almindelig vedligeholdelse	44.615	65.911	59.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	40.934	214.316	193.621
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-40.934	-214.316	-193.621
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	5.700	21.000	15.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.700	-21.000	-15.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	9.000	10.000	9.000
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.350	1.400	1.600
119	*	Diverse udgifter	6.161	9.353	11.155
119.9		Variable udgifter i alt	154.856	189.764	176.625
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	340.000	340.000	392.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 9,94 pr. kvm. (konto 402)	14.000	14.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	500	500	-
124.8		Henlæggelser i alt	354.500	354.500	392.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.193.209	1.246.829	1.265.100

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

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)	6.200	6.200	6.380
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	27.678	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-5.542	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-21.515	-	-
			621	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.821	6.200	6.380
139		Udgifter i alt	1.200.030	1.253.029	1.271.480
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	67.929	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.267.959	1.253.029	1.271.480

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer: 1. Almene familieboliger	1.200.324	1.198.279	1.212.427
202	*	Renter	13.454	1.500	7.600
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	53.250	53.250	51.453
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.267.028</u>	<u>1.253.029</u>	<u>1.271.480</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	930	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.267.959</u>	<u>1.253.029</u>	<u>1.271.480</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.267.959</u>	<u>1.253.029</u>	<u>1.271.480</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.852.024	6.852.024
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 17.700.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.151.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.852.024</u>	<u>6.852.024</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		70.076	76.276
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>6.922.100</u>	<u>6.928.300</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		-	31.240
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		47.388	49.576
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		13.820	18.055
		6. Andre debitorer		2.007	-
		7. Forudbetalte udgifter		1.111	1.085
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.362.525	2.082.536
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.426.851</u>	<u>2.182.492</u>
310		Aktiver i alt		<u>9.348.950</u>	<u>9.110.792</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.954.552	1.655.486
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	107.652	99.352
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	35.465	40.507
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.097.668</u>	<u>1.795.345</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>222.287</u>	<u>207.608</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>2.319.955</u>	<u>2.002.952</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	2.131.099	2.525.570
409		Beboerindskud	158.383	158.383
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.651.490	4.257.020
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>6.940.973</u>	<u>6.940.973</u>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	7.296	7.296
417		Langfristet gæld i alt	<u>6.948.269</u>	<u>6.948.269</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	48.805	47.896
421	*	Skyldige omkostninger	29.597	111.624
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.324	50
426		Kortfristet gæld i alt	<u>80.726</u>	<u>159.571</u>
430		Passiver i alt	<u>9.348.950</u>	<u>9.110.792</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	394.470	391.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	50.624	62.000
101.3	Administrationsbidrag	9.463	10.800
		<u>454.557</u>	<u>463.800</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>454.557</u>	<u>463.800</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>454.557</u>	<u>463.800</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	73.427	72.800
	I alt	<u>73.427</u>	<u>72.800</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	29.270	29.300
	Variable renovationsudgifter	-	700
	Andet, renovation	-	500
	I alt	<u>29.270</u>	<u>30.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>54.315</u>	<u>54.315</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	54.995	61.400
	AMP og andre bidrag	7.982	7.200
	Kurser, forsikringer mv.	1.713	2.500
	Trappevask og anden renholdelse	29.040	32.000
	I alt	<u>93.730</u>	<u>103.100</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	-	4.631
115.2	Bygning, klimaskærm	4.488	20.614
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	37.908	16.602
115.4	Bygning, fælles indvendig	754	1.096
115.5	Bygning, tekniske installationer	1.184	19.623
115.6	Materiel	281	3.346
	I alt	<u>44.615</u>	<u>65.912</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	3.189	65.676
116.2	Bygning, klimaskærm	73	19.837
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	17.160	95.916
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	910	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	1.448	6.060
116.6	Materiel	18.155	26.827
	I alt	<u>40.934</u>	<u>214.316</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Rengøring	9.000	10.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	9.000	10.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	9.000	10.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	1.350	1.400
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	1.350	1.400
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	1.350	1.400
	Særlige aktiviteter i alt	<u>10.350</u>	<u>11.400</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	2.195	2.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.058	2.800
	Andre udgifter	2.908	4.353
	I alt	<u>6.161</u>	<u>9.353</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 241,31	340.000	340.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	13.454	1.500
	I alt	<u>13.454</u>	<u>1.500</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	621	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	310	-
	I alt	<u>930</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Middbyen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	6.852.024
	Saldo ultimo	<u>6.852.024</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	76.276
	Afdrag/afskrivning i året	-6.200
	Saldo ultimo	<u>70.076</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>70.076</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	9.225
	Varmeregnskab	38.163
	I alt	<u>47.388</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	2.073
	Fraflytninger afskrevne	-2.073
	I alt	<u>-</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	102
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	13.718
	I alt	<u>13.820</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.655.486
	Forbrugt i året (konto 116)	-40.934
	Årets henlæggelser (konto 120)	340.000
	Saldo ultimo	<u>1.954.552</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	40.507
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-5.542
	Årets henlæggelser (konto 123)	500
	Saldo ultimo	<u>35.465</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	207.608
	Årets overskud (konto 140)	67.929
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-53.250
	Saldo ultimo	<u>222.287</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	44.045
	Antenneregnskab	4.760
	I alt	<u>48.805</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	14.372
	Diverse omkostninger	6.900
	Feriepengeforpligtelse	8.325
	I alt	<u>29.597</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	2.324
	I alt	<u>2.324</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 76 Midtbyen 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 76 Midtbyen

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 76 Midtbyen

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.