

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. 08201 1 - 82 Klostergården Vindegade 42-50 og 54-62 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	6.403	84	1	84
Almene ungdomsboliger	3.000	78	1	78
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	9.403	162		162

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.245	34	
	2	4.908	90	
	3	3.250	38	
	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	9.403	162		162

Matrikel: 1246 Odense Bygrunde
 BBR-ejendomsnr.: 207138 435033 435068 637140 651224

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 82 Klostergården

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	135	7.467	14.11.1988	15.09.1990
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	27	1936	10.04.1992	01.04.1993
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	162	9.403
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

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	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	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	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:	797,33		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	5,65	Årsbasis	53.160
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,99		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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)	3.613.155	3.594.242	3.609.800
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	176.316	188.200	226.700
109	*	Renovation	257.111	258.800	256.400
110		Forsikringer	98.123	113.350	102.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	106.421	140.400	125.700
		3. Målerpasning mv.	107.333	106.100	110.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	517.590	517.590	514.350
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.262.895	1.324.440	1.335.250
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	702.812	715.400	734.550
115	*	Almindelig vedligeholdelse	250.575	248.810	211.700
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.457.134	1.773.353	1.496.764
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.457.134	-1.773.353	-1.496.764
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	112.408	111.000	81.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-112.408	-111.000	-81.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	227.119	261.700	260.060
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	5.901	13.500	11.500
119	*	Diverse udgifter	57.003	84.783	101.583
119.9		Variable udgifter i alt	1.243.410	1.324.193	1.319.393
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.368.000	1.368.000	1.565.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 7,81 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	50.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	52.400	52.400	53.200
124.8		Henlæggelser i alt	1.470.400	1.470.400	1.668.200
124.9		Samlede udgifter i alt	7.589.860	7.713.275	7.932.643

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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)	61.520	61.520	63.340
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	13.574	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-13.574	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	35.263	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-32.383	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	64.400	61.520	63.340
139		Udgifter i alt	7.654.260	7.774.795	7.995.983
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	202.336	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.856.596	7.774.795	7.995.983

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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	5.446.212	5.434.193	5.544.250
		2. Almene ungdomsboliger	2.051.244	2.047.111	2.123.780
202	*	Renter	53.410	8.400	36.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	165.958	161.600	165.200
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	500	1.100	1.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	3.850	6.800	6.500
		6. Overført fra opsamlet resultat	115.591	115.591	119.053
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.836.766</u>	<u>7.774.795</u>	<u>7.995.983</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	19.830	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>19.830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.856.596</u>	<u>7.774.795</u>	<u>7.995.983</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.856.596</u>	<u>7.774.795</u>	<u>7.995.983</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		90.079.805	90.079.805
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 79.150.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 8.171.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		32.617.984	32.150.972
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>122.697.790</u>	<u>122.230.777</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		631.184	692.704
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>123.328.973</u>	<u>122.923.480</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		7.069	5.576
		2. Beboerindskud		12.087	27.643
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		236.935	180.954
	*	4. Fraflytninger		57.987	9.576
		Heraf til inkasso, kr. 100.683			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		234.712	187.029
		6. Andre debitorer		19.334	7.909
		7. Forudbetalte udgifter		<u>48.273</u>	<u>11.245</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		7.937.891	7.901.842
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>8.554.288</u>	<u>8.331.773</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>131.883.261</u></u>	<u><u>131.255.254</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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	6.719.916	6.809.050
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	239.292	301.700
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	73.396	53.378
406.9		Henlæggelser i alt	<u>7.032.604</u>	<u>7.164.128</u>
407	*	Opsamlet resultat	559.494	472.749
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>7.592.098</u>	<u>7.636.877</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	52.280.674	54.606.061
		Statens Administration	790.816	790.816
		Landsbyggefonden	3.243.050	3.243.050
409		Beboerindskud	<u>1.169.492</u>	<u>1.169.492</u>
411		Afskrivningskonto for ejendommen	65.213.757	62.421.358
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>122.697.790</u>	<u>122.230.777</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>122.697.790</u>	<u>122.230.777</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	304.227	277.939
421	*	Skyldige omkostninger	616.135	529.060
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	600.180	580.600
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	72.833	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>1.593.374</u>	<u>1.387.599</u>
430		Passiver i alt	<u>131.883.261</u>	<u>131.255.254</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	85.027	85.700
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	7.436	9.200
101.3	Administrationsbidrag	2.024	2.500
		<u>94.488</u>	<u>97.400</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>94.488</u>	<u>97.400</u>
	Prioritering ved indeksslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.690.073	2.700.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	2.161.805	2.317.000
101.3	Administrationsbidrag	98.914	104.000
104.1	- Afdragsbidrag	-133.266	-132.000
104.2	- Rentebidrag	-1.456.700	-1.650.000
		<u>3.360.826</u>	<u>3.339.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	52.614	52.614
105.2	Andel til Landsbyggefonden	105.228	105.228
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>3.518.668</u>	<u>3.496.842</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>3.613.155</u>	<u>3.594.242</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	244.754	251.300
	Variable renovationsudgifter	11.864	7.500
	Andet, renovation	493	-
	I alt	<u>257.111</u>	<u>258.800</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>517.590</u>	<u>517.590</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	391.021	396.100
	AMP og andre bidrag	52.525	43.500
	Kurser, forsikringer mv.	13.432	16.500
	Trappevask og anden renholdelse	245.833	259.300
	I alt	<u>702.812</u>	<u>715.400</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	-	10.365
115.2	Bygning, klimaskærm	26.360	67.698
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	147.852	49.715
115.4	Bygning, fælles indvendig	18.851	21.661
115.5	Bygning, tekniske installationer	55.571	91.651
115.6	Materiel	1.942	7.721
	I alt	<u>250.575</u>	<u>248.811</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	52.988	44.854
116.2	Bygning, klimaskærm	463.110	217.797
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	749.536	707.565
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	97.268	271.044
116.5	Bygning, tekniske installationer	82.125	252.840
116.6	Materiel	12.107	279.253
	I alt	<u>1.457.134</u>	<u>1.773.353</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	49.410	70.000
	Elforbrug	96.900	96.900
	Vandforbrug	31.707	31.800
	Opvarmning	25	100
	Rengøring	39.929	55.000
	Diverse udgifter	9.147	7.900
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>227.119</u>	<u>261.700</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-165.958	-161.600
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>61.161</u>	<u>100.100</u>
203.3	Lejeindtægt	-500	-1.100
	Drift af beboerhotel - netto	-500	-1.100
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-500	-1.100
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	1.267	2.000
	Indkøb service	-	1.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	2.000
	Elforbrug	2.300	2.300
	Vandforbrug	2.212	1.000
	Opvarmning	122	200
	Rengøring	-	3.000
	Diverse udgifter	-	2.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>5.901</u>	<u>13.500</u>
203.4	Lejeindtægt	-3.850	-6.800
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>2.051</u>	<u>6.700</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>62.711</u>	<u>105.700</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	20.919	20.650
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.069	14.000
	Fritidsaktiviteter	-	18.000
	Andre udgifter	35.015	32.133
	I alt	<u>57.003</u>	<u>84.783</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 213,63	<u>1.368.000</u>	<u>1.368.000</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
		<u> </u>	<u> </u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	53.121	8.400
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	289	-
	I alt	<u>53.410</u>	<u>8.400</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	2.880	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	14.001	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	2.949	-
	I alt	<u>19.830</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	90.079.805
	Saldo ultimo	90.079.805
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	363.414
	Afdrag/afskrivning i året	-40.300
	Saldo ultimo	323.114
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	329.290
	Afdrag/afskrivning i året	-21.220
	Saldo ultimo	308.070
	Forbedringsarbejder i alt	631.184
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	7.069
	I alt	7.069
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	8.650
	Kollegienetregnskab	23.166
	Varmeregnskab	148.454
	Vandregnskab	56.665
	I alt	236.935
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	259.979
	Fraflytninger afskrevne	-201.992
	I alt	57.987
	Heraf til inkasso	100.683
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	74.097
	Vandregnskab	113.312
	Antenneregnskab	1.969
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	45.333
	I alt	234.712

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	6.809.050
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.457.134
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.368.000
	Saldo ultimo	<u>6.719.916</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	53.378
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-32.383
	Årets henlæggelser (konto 123)	52.400
	Saldo ultimo	<u>73.396</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	472.749
	Årets overskud (konto 140)	202.336
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-115.591
	Saldo ultimo	<u>559.494</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	131.578
	Vandregnskab	136.841
	Antenneregnskab	8.160
	Kollegienetregnskab	27.649
	I alt	<u>304.227</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	504.443
	Diverse omkostninger	46.200
	Feriepengeforpligtelse	55.292
	Skyldige forbrugsafgifter	10.200
	I alt	<u>616.135</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	22.229
	Forudbetalt leje indflytter	39.005
	Forudbetalt leje fraflytter	32.009
	Deposita	506.937
	I alt	<u>600.180</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	72.833
	I alt	<u>72.833</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 82 Klostergården 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 82 Klostergården

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 82 Klostergården

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.