

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. 08401 1 - 84 Sønderport Brobæklunden 1-33 & 2-30 m.fl. 5260 Odense S	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	11.999	173	1	173
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	11.999	173		173

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	7.073	115
	3	4.305	52
	4	621	6
	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	345	22	1/5	4
Lejemålsoplysninger i alt	12.344	195		177

Matrikel:	5 ac Højby By, Højby			
BBR-ejendomsnr.:	645259	645267	646506	656919

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 84 Sønderport

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	173	11.999	18.12.1989	15.09.1991
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	173	11.999
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	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:	769,78		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	31,94	Årsbasis	383.208
Forhøjelse pr. m2 i %:	4,53		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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)	5.020.464	4.987.400	4.996.300
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	90.820	112.800	105.900
107	*	Vandafgift	4.519	4.600	5.000
109	*	Renovation	153.670	154.400	144.200
110		Forsikringer	128.050	147.000	134.650
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.995	98.900	75.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	566.793	566.793	563.245
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.005.848	1.084.493	1.028.295
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	694.409	616.200	691.750
115	*	Almindelig vedligeholdelse	192.300	271.999	255.100
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.717.803	2.386.102	1.136.656
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.717.803	-2.386.102	-1.136.656
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	52.280	87.000	85.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-52.280	-87.000	-85.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	92.555	110.700	104.300
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	-	1.500	1.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	45.229	57.000	49.600
119	*	Diverse udgifter	100.867	122.937	148.237
119.9		Variable udgifter i alt	1.125.361	1.180.336	1.249.987
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.106.000	1.106.000	1.180.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 4,17 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	50.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	57.200	57.200	58.100
124.8		Henlæggelser i alt	1.213.200	1.213.200	1.288.100
124.9		Samlede udgifter i alt	8.364.872	8.465.429	8.562.682

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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)	583.999	576.000	581.800
		2. Renter m.v.	173.620	190.000	176.900
		3. Administrationsbidrag	16.823	18.000	16.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	262.040	225.840	261.510
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	30.489	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-30.489	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	37.827	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-10.982	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	20	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	157.946	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.221.293	1.009.840	1.036.310
139		Udgifter i alt	9.586.165	9.475.269	9.598.992
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	110.166	-	-
		2. Overført til opsamlet resultat	272.090	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.968.421	9.475.269	9.598.992

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	9.218.778	9.149.009	9.292.532
		6. Kældre m.v.	60.060	60.060	60.060
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	79.200	79.200	79.200
202	*	Renter	22.946	10.500	16.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	87.175	101.700	95.600
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	-	200	-
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	11.950	20.000	19.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	54.600	153.725	54.600
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.534.709	9.475.269	9.598.992
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	433.713	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	433.713	-	-
209		Indtægter i alt	9.968.421	9.475.269	9.598.992
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.968.421	9.475.269	9.598.992

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		112.849.833	112.849.833
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 99.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 8.120.200		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		38.781.502	38.370.134
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>151.631.335</u>	<u>151.219.966</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		11.520.590	15.476.112
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>163.151.925</u>	<u>166.696.079</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		47.283	21.025
		2. Beboerindskud		24.617	25.464
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		1.300	1.300
	*	4. Fraflytninger		26.408	33.613
		Heraf til inkasso, kr. 46.382			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		7.417	14.305
		6. Andre debitorer		11.301	5.588
		7. Forudbetalte udgifter		12.211	11.946
				<u>130.537</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.766.774	-
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.897.311</u>	<u>113.240</u>
310		Aktiver i alt		<u>166.049.236</u>	<u>166.809.319</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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	5.573.268	6.185.071
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	238.892	241.172
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	50.420	4.202
406.9		Henlæggelser i alt	5.862.580	6.430.444
407	*	Opsamlet resultat	381.291	163.801
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.243.871	6.594.246
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	45.511.076	47.475.539
		Landsbyggefonden	6.965.720	6.965.720
409		Beboerindskud	2.299.898	2.299.898
411		Afskrivningskonto for ejendommen	96.854.641	94.478.810
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	151.631.335	151.219.966
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.452.331	5.700.296
416	*	Anden langfristet gæld	2.430.010	2.766.044
417		Langfristet gæld i alt	159.513.676	159.686.306
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	-	125.176
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.488	1.646
421	*	Skyldige omkostninger	168.403	320.168
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	121.798	81.778
426		Kortfristet gæld i alt	291.690	528.767
430		Passiver i alt	166.049.236	166.809.319

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indekslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.373.231	4.005.400
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.700.952	1.982.000
101.3	Administrationsbidrag	92.950	130.000
104.1	- Afdragsbidrag	-	-276.000
104.2	- Rentebidrag	-878.463	-1.214.000
		<u>3.288.670</u>	<u>4.627.400</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	577.265	120.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.154.529	240.000
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>5.020.464</u>	<u>4.987.400</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.020.464</u>	<u>4.987.400</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	4.519	4.600
	I alt	<u>4.519</u>	<u>4.600</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	140.397	142.400
	Variable renovationsudgifter	-	1.000
	Andet, renovation	13.273	11.000
	I alt	<u>153.670</u>	<u>154.400</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>566.793</u>	<u>566.793</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	565.359	487.800
	AMP og andre bidrag	75.910	51.900
	Kurser, forsikringer mv.	15.783	19.800
	Trappevask og anden renholdelse	37.358	56.700
	I alt	<u>694.409</u>	<u>616.200</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	23.988	37.273
115.2	Bygning, klimaskærm	17.038	31.816
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	43.844	72.163
115.4	Bygning, fælles indvendig	423	23.015
115.5	Bygning, tekniske installationer	90.544	77.733
115.6	Materiel	16.463	30.000
	I alt	<u>192.300</u>	<u>272.000</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	191.844	597.405
116.2	Bygning, klimaskærm	-19.450	-
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	426.017	493.281
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	10.927
116.5	Bygning, tekniske installationer	327.970	392.593
116.6	Materiel	791.423	891.896
	I alt	<u>1.717.803</u>	<u>2.386.102</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	12.892	24.000
	Blødgøringsalt	6.012	2.800
	Vedligehold lokaler	-	2.500
	Elforbrug	43.044	45.700
	Vandforbrug	23.788	25.700
	Opvarmning	4.092	4.100
	Rengøring	-	1.000
	Diverse udgifter	2.727	4.900
	Drift af fællesvaskeri i alt	92.555	110.700
203.2	Indtægt fra maskiner	-87.175	-101.700
	Drift af fællesvaskeri - netto	5.381	9.000
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Vask af linned	-	500
	Drift af beboerhotel i alt	-	1.500
203.3	Lejeindtægt	-	-200
	Drift af beboerhotel - netto	-	1.300
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-	1.300
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	997	2.500
	Indkøb service	631	2.400
	Vedligeholdelse lokaler	3.250	3.500
	Elforbrug	9.763	15.000
	Vandforbrug	2.384	4.000
	Opvarmning	20.599	22.600
	Rengøring	5.625	2.000
	Diverse udgifter	1.979	5.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	45.229	57.000
203.4	Lejeindtægt	-11.950	-20.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	33.279	37.000
	Særlige aktiviteter i alt	38.660	47.300
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	22.339	22.050
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	11.992	33.000
	Beboerbladsdrift	1.620	5.000
	Fritidsaktiviteter	22.079	20.000
	Andre udgifter	42.837	42.887
	I alt	100.867	122.937
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 92,18	1.106.000	1.106.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion udamortiserede lån	8.877	-
	Korrektion ejendomsskatter	139.602	-
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	150	-
	Korrektion forbrugsafgift	9.317	-
	I alt	157.946	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18	budget 2017/18
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	22.054	10.500
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	891	-
	I alt	<u>22.946</u>	<u>10.500</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	26.845	-
	Korrektion ejendomsskatter	406.868	-
	I alt	<u>433.713</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	112.849.833
	Saldo ultimo	<u>112.849.833</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	8.100.296
	Afgang i året	-54.500
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-2.400.000
	Afdrag/afskrivning i året	-247.965
	Dækket af henlæggelser	54.500
	Saldo ultimo	<u>5.452.331</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	3.475.143
	Tilgang i året	542.146
	Afdrag/afskrivning i året	-262.040
	Dækket af henlæggelser	-117.000
	Saldo ultimo	<u>3.638.250</u>
	Etablering af beboerhus	
	Saldo primo	2.766.044
	Afdrag/afskrivning i året	-336.034
	Saldo ultimo	<u>2.430.010</u>
	Solcelleanlæg	
	Saldo primo	1.134.629
	Tilgang i året	3.300
	Afgang i året	-14.263
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-780.300
	Afdrag/afskrivning i året	-110.166
	Dækket af henlæggelser	-233.200
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>11.520.590</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	47.283
	I alt	<u>47.283</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.300
	I alt	<u>1.300</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	130.218
	Fraflytninger afskrevne	-103.810
	I alt	<u>26.408</u>
	Heraf til inkasso	<u>46.382</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	7.417
	I alt	<u>7.417</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	6.185.071
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.717.803
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.106.000
	Saldo ultimo	<u>5.573.268</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	4.202
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-10.982
	Årets henlæggelser (konto 123)	57.200
	Saldo ultimo	<u>50.420</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	163.801
	Årets overskud (konto 140)	272.090
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-54.600
	Saldo ultimo	<u>381.291</u>
416	Anden langfristet gæld	
	Lån arbejdskapital, beboerhus	2.430.010
	I alt	<u>2.430.010</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.488
	I alt	<u>1.488</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	78.710
	Feriepengeforpligtelse	82.796
	Skyldige forbrugsafgifter	6.898
	I alt	<u>168.403</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	16.149
	Forudbetalt leje indflytter	72.143
	Forudbetalt leje fraflytter	1.040
	Deposita	32.467
	I alt	<u>121.798</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 84 Sønderport 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 84 Sønderport

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 84 Sønderport

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.