

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. 08601 1 - 86 Piledammen Hvenekildeløkken 2-74 5240 Odense NØ	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	6.500	88	1	88
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	6.500	88		88

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål
	1	0	0
	2	3.077	48
	3	3.038	36
	4	385	4
	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	6.500	88		88

Matrikel:	7 er Seden By, Seden
BBR-ejendomsnr.:	650805

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 86 Piledammen

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	88	6.500	01.06.1994	01.02.1996
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	88	6.500

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	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:	768,53		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	15,03	Årsbasis	97.680
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,99		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

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 (beboerbetaling)	2.753.629	2.739.000	2.764.100
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	163.699	174.400	174.400
109	*	Renovation	132.767	138.300	140.500
110		Forsikringer	67.055	73.800	69.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	21.400	21.400	24.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	281.160	281.160	279.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	666.081	689.060	688.700
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	286.443	313.100	391.283
115	*	Almindelig vedligeholdelse	145.629	153.506	137.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	714.258	936.348	699.721
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-714.258	-936.348	-699.721
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	30.365	87.000	46.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-30.365	-87.000	-46.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	63.900	57.700	58.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	49.261	88.200	43.700
119	*	Diverse udgifter	73.612	101.814	111.064
119.9		Variable udgifter i alt	618.846	714.320	741.647
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	987.000	987.000	1.025.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 5,38 pr. kvm. (konto 402)	35.000	35.000	35.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	28.500	28.500	13.900
124.8		Henlæggelser i alt	1.050.500	1.050.500	1.073.900
124.9		Samlede udgifter i alt	5.089.056	5.192.880	5.268.347
Ekstraordinære udgifter					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	7.157	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-7.157	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	79.923	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-28.688	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-44.693	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	58.947	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	65.489	-	-
139		Udgifter i alt	5.154.545	5.192.880	5.268.347
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	158.869	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	5.313.414	5.192.880	5.268.347

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

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	4.995.456	4.995.615	5.092.647
202	*	Renter	32.295	3.800	17.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri			
		(Indtægter, specifikation vedlagt)	25.162	28.200	31.300
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		(Indtægter, specifikation vedlagt)	5.600	5.200	4.400
		6. Overført fra opsamlet resultat	160.065	160.065	122.400
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>5.218.578</u>	<u>5.192.880</u>	<u>5.268.347</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	94.836	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>94.836</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>5.313.414</u>	<u>5.192.880</u>	<u>5.268.347</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>5.313.414</u>	<u>5.192.880</u>	<u>5.268.347</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		62.596.168	62.596.168
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 63.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 21.935.200		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		22.041.697	21.686.480
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>84.637.864</u>	<u>84.282.648</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>84.637.864</u>	<u>84.282.648</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		8.878	95.863
		2. Beboerindskud		20.275	20.275
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		5.900	5.900
	*	4. Fraflytninger		25.041	6.065
		Heraf til inkasso, kr. 104.515			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		11.296	17.104
		6. Andre debitorer		6.151	4.864
		7. Forudbetalte udgifter		<u>5.749</u>	5.614
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.861.899	4.530.612
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.945.189</u>	<u>4.686.297</u>
310		Aktiver i alt		<u>89.583.053</u>	<u>88.968.945</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

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	4.043.816	3.771.074
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	172.067	167.432
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	45.317	45.505
406.9		Henlæggelser i alt	<u>4.261.200</u>	<u>3.984.011</u>
407	*	Opsamlet resultat	526.069	527.265
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>4.787.269</u>	<u>4.511.276</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	39.335.455	40.937.570
		Landsbyggefonden	<u>4.382.140</u>	4.382.140
409		Beboerindskud	1.287.064	1.287.064
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>39.633.205</u>	<u>37.675.874</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>84.637.864</u>	<u>84.282.648</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>84.637.864</u>	<u>84.282.648</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.132	6.614
421	*	Skyldige omkostninger	146.299	148.564
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.489	19.844
426		Kortfristet gæld i alt	<u>157.919</u>	<u>175.021</u>
430		Passiver i alt	<u>89.583.053</u>	<u>88.968.945</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indekslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.945.531	1.937.200
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.532.533	1.569.000
101.3	Administrationsbidrag	66.307	66.800
104.2	- Rentebidrag	-790.743	-834.000
		<u>2.753.629</u>	<u>2.739.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>2.753.629</u>	<u>2.739.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>2.753.629</u></u>	<u><u>2.739.000</u></u>
109 Renovation			
	Faste renovationsudgifter	112.304	112.300
	Variable renovationsudgifter	20.463	21.000
	Andet, renovation	-	5.000
	I alt	<u>132.767</u>	<u>138.300</u>
112.1 Administrationsbidrag			
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>281.160</u>	<u>281.160</u>
114 Renholdelse			
	Ejendomsfunktionærløn mv.	244.182	261.900
	Funktionærboligtilskud	-	11.000
	AMP og andre bidrag	32.864	29.900
	Kurser, forsikringer mv.	9.397	10.300
	I alt	<u>286.443</u>	<u>313.100</u>
115 Almindelig vedligeholdelse			
115.1	Terræn	-	12.688
115.2	Bygning, klimaskærm	32.367	33.366
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	53.238	46.643
115.4	Bygning, fælles indvendig	2.028	5.379
115.5	Bygning, tekniske installationer	43.259	38.493
115.6	Materiel	14.737	16.937
	I alt	<u>145.629</u>	<u>153.506</u>
116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
116.1	Terræn	344.023	175.747
116.2	Bygning, klimaskærm	110.607	398.390
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	213.514	268.905
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	8.388	14.990
116.5	Bygning, tekniske installationer	23.000	57.597
116.6	Materiel	14.727	20.719
	I alt	<u>714.258</u>	<u>936.348</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	6.344	9.000
	Vedligehold lokaler	-	1.000
	Elforbrug	37.964	35.400
	Vandforbrug	6.099	8.100
	Opvarmning	4.449	4.200
	Rengøring	1.219	-
	Diverse udgifter	7.825	-
	Drift af fællesvaskeri i alt	63.900	57.700
203.2	Indtægt fra maskiner	-25.162	-28.200
	Drift af fællesvaskeri - netto	38.738	29.500
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	965	2.000
	Indkøb service	-	2.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	2.000
	Elforbrug	6.596	8.400
	Vandforbrug	678	900
	Opvarmning	11.425	12.300
	Rengøring	29.597	58.000
	Diverse udgifter	-	2.600
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	49.261	88.200
203.4	Lejeindtægt	-5.600	-5.200
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	43.661	83.000
	Særlige aktiviteter i alt	82.400	112.500
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	11.363	11.250
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	18.700	30.000
	Fritidsaktiviteter	12.371	20.000
	Andre udgifter	31.178	40.564
	I alt	73.612	101.814
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 151,85	987.000	987.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion ejendomsskatter	58.947	-
	I alt	58.947	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	32.084	3.800
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	211	-
	I alt	32.295	3.800
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	6.542	-
	Korrektion ejendomsskatter	86.692	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	1.602	-
	I alt	94.836	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	62.596.168
	Saldo ultimo	<u>62.596.168</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	8.878
	I alt	<u>8.878</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	5.900
	I alt	<u>5.900</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	147.368
	Fraflytninger afskrevne	-122.327
	I alt	<u>25.041</u>
	Til inkasso	<u>104.515</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	11.296
	I alt	<u>11.296</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	3.771.074
	Forbrugt i året (konto 116)	-714.258
	Årets henlæggelser (konto 120)	987.000
	Saldo ultimo	<u>4.043.816</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	45.505
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-28.688
	Årets henlæggelser (konto 123)	28.500
	Saldo ultimo	<u>45.317</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	527.265
	Årets overskud (konto 140)	158.869
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-160.065
	Saldo ultimo	<u>526.069</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	7.132
	I alt	<u>7.132</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	90.715
	Diverse omkostninger	18.189
	Feriepengeforpligtelse	37.395
	I alt	<u>146.299</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	4.489
	I alt	<u>4.489</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 86 Piledammen

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 86 Piledammen 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 86 Piledammen

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 86 Piledammen

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.