

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. 09201 1 - 91 Skovbrynet Skibhusvej 233 & Kranvejen 1-43 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 | 7.172 | 68 | 1 | 68 |
| Almene ungdomsboliger | 0 | 0 | 1 | |
| Almene ældreboliger | 0 | 0 | 1 | |
| Boligoplysning i alt | 7.172 | 68 | | 68 |

| Boliger fordelt på antal rum | Antal rum | | | |
|------------------------------|-----------|-------|----|--|
| | 1 | 0 | 0 | |
| | 2 | 0 | 0 | |
| | 3 | 4.263 | 42 | |
| | 4 | 2.909 | 26 | |
| | 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 | 7.172 | 68 | | 68 |

Matrikel: 1 qc,90 Marienlund HGD, Odense Jorder

 BBR-ejendomsnr.: 703945 704057

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 91 Skovbrynet

| 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 | 68 | 7.172 | | 01.06.2011 |
| 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 | 68 | 7.172 |

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 | Nej | Vandmåling - individuel | Ja | Ovne | Nej |
| Vaskemaskine i boliger | Ja | 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: | 872,73 | | |
| Lejeforhøjelse i årets løb: | Ja | Dato for forhøjelse: | 01.07.2017 |
| Forhøjelse pr. m2 i kr.: | 27,56 | Årsbasis | 197.640 |
| Forhøjelse pr. m2 i %: | 3,26 | | |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

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) | 4.202.773 | 4.194.000 | 4.209.500 |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | | |
| 106 | | Ejendomsskatter | 273.295 | 294.100 | 279.700 |
| 109 | * | Renovation | 119.374 | 119.500 | 121.900 |
| 110 | | Forsikringer | 54.722 | 61.800 | 56.350 |
| 111 | | Afdelingens energiforbrug: | | | |
| | | 1. El og varme til fællesarealer | 44.787 | 65.700 | 56.400 |
| 112 | | Bidrag til boligorganisationen: | | | |
| | * | Administrationsbidrag | 217.260 | 217.260 | 215.900 |
| 113.9 | | Offentlige og andre faste udgifter i alt | 709.438 | 758.360 | 730.250 |
| Variable udgifter | | | | | |
| 114 | * | Renholdelse | 444.624 | 450.260 | 444.150 |
| 115 | * | Almindelig vedligeholdelse | 221.748 | 204.802 | 203.500 |
| 116 | * | Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser: | | | |
| | | Afholdte udgifter | 540.045 | 555.879 | 487.927 |
| | | Heraf dækkes af tidligere henlæggelser | -540.045 | -555.879 | -487.927 |
| 117 | | Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning): | | | |
| | | 1. Afholdte udgifter | 65.925 | 18.000 | 33.000 |
| | | 2. Heraf dækkes af henlæggelser | -65.925 | -18.000 | -33.000 |
| 118 | * | Særlige aktiviteter: | | | |
| | | 3. Drift af møde- og selskabslokaler | 40.009 | 43.800 | 38.300 |
| 119 | * | Diverse udgifter | 29.248 | 42.881 | 50.981 |
| 119.9 | | Variable udgifter i alt | 735.628 | 741.743 | 736.931 |
| Henlæggelser | | | | | |
| 120 | * | Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) | 710.000 | 710.000 | 724.000 |
| 123 | | Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405) | 5.000 | 5.000 | - |
| 124.8 | | Henlæggelser i alt | 715.000 | 715.000 | 724.000 |
| 124.9 | | Samlede udgifter i alt | 6.362.839 | 6.409.103 | 6.400.681 |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

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 | | | |
| 129 | | Tab ved lejeledighed: | | | |
| | | 1.Tab ved lejeledighed mv. | 28.367 | - | - |
| | | 2. Dækket af dispositionsfonden | <u>-28.367</u> | - | - |
| 134 | * | Korrektion vedr. tidligere år | 7.652 | - | - |
| 137 | | Ekstraordinære udgifter i alt | <u>7.652</u> | - | - |
| 139 | | Udgifter i alt | <u>6.370.492</u> | <u>6.409.103</u> | <u>6.400.681</u> |
| 140 | | Årets overskud, der anvendes til: | | | |
| | | 2. Overført til opsamlet resultat | <u>66.047</u> | - | - |
| 150 | | Udgifter og evt. overskud i alt | <u>6.436.538</u> | <u>6.409.103</u> | <u>6.400.681</u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

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 | 6.259.548 | 6.259.715 | 6.264.676 |
| 202 | * | Renter | 21.381 | 3.800 | 15.100 |
| 203 | | Andre ordinære indtægter: 4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt) | 9.100 | 18.200 | 15.900 |
| | | 6. Overført fra opsamlet resultat | 127.388 | 127.388 | 105.005 |
| 203.9 | | Ordinære indtægter i alt | <u>6.417.417</u> | <u>6.409.103</u> | <u>6.400.681</u> |
| Ekstraordinære indtægter | | | | | |
| 206 | * | Korrektion vedr. tidligere år | 19.122 | - | - |
| | | Ekstraordinære indtægter i alt | <u>19.122</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 209 | | Indtægter i alt | <u>6.436.538</u> | <u>6.409.103</u> | <u>6.400.681</u> |
| 220 | | Indtægter og evt. underskud i alt | <u>6.436.538</u> | <u>6.409.103</u> | <u>6.400.681</u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

| Konto | Note | Specifikation | | Regnskab 2017/18 | Regnskab 2016/17 |
|--------------------------|------|---|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | | | | | |
| 301 | * | Ejendommens anskaffelsessum | | 131.651.959 | 131.651.959 |
| | | 1. Kontantværdi pr. 01.10.2017 | kr. 78.300.000 | | |
| | | 2. Heraf grundværdi | kr. 17.843.400 | | |
| 302.9 | | Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering | | <u>131.651.959</u> | <u>131.651.959</u> |
| 304.9 | | Anlægsaktiver i alt | | <u>131.651.959</u> | <u>131.651.959</u> |
| Omsætningsaktiver | | | | | |
| 305 | | Tilgodehavender: | | | |
| | * | 1. Tilgodehavende leje inkl. varme | 8.071 | | 7.816 |
| | * | 4. Fraflytninger | - | | 37.003 |
| | * | 5. Afsluttede forbrugsregnskaber | 20.288 | | 26.000 |
| | | 6. Andre debitorer | 6.548 | | 2.207 |
| | | 7. Forudbetalte udgifter | <u>4.442</u> | 39.350 | 4.338 |
| 307 | | Likvide beholdninger: | | | |
| | | 3. Tilgodehavende hos boligorganisationen | | 2.904.494 | 2.878.547 |
| 309.9 | | Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.943.844</u> | <u>2.955.911</u> |
| 310 | | Aktiver i alt | | <u><u>134.595.803</u></u> | <u><u>134.607.870</u></u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

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 | 2.169.754 | 1.999.799 |
| 402 | | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) | 158.931 | 224.856 |
| 405 | * | Tab ved fraflytning m.v. | 102.108 | 97.108 |
| 406.9 | | Henlæggelser i alt | <u>2.430.793</u> | <u>2.321.763</u> |
| 407 | * | Opsamlet resultat | 381.062 | 442.403 |
| 407.9 | | Henlæggelser +/- opsamlet resultat | <u>2.811.855</u> | <u>2.764.166</u> |
| Langfristet gæld | | | | |
| Finansiering af anskaffelsessum: | | | | |
| 408 | | Oprindelig prioritetsgæld: | | |
| | | BRFKredit | 98.306.283 | 101.702.908 |
| | | Landsbyggefonden | <u>9.215.220</u> | 9.215.220 |
| 409 | | Beboerindskud | 2.614.945 | 2.614.945 |
| 411 | | Afskrivningskonto for ejendommen | 21.515.511 | 18.118.886 |
| 412.9 | | Finansiering for anskaffelsessum | <u>131.651.959</u> | <u>131.651.959</u> |
| 417 | | Langfristet gæld i alt | <u>131.651.959</u> | <u>131.651.959</u> |
| Kortfristet gæld | | | | |
| 419 | * | Uafsluttede forbrugsregnskaber | 4.980 | 4.260 |
| 421 | * | Skyldige omkostninger | 127.009 | 154.912 |
| 423 | * | Deposita og forudbetalt leje m.v. | - | 32.574 |
| 426 | | Kortfristet gæld i alt | <u>131.989</u> | <u>191.745</u> |
| 430 | | Passiver i alt | <u>134.595.803</u> | <u>134.607.870</u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

| Faste noter | | Regnskab | Ikke revideret |
|--------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Konto | Specifikation | 2017/18 | budget 2017/18 |
| | Nettokapitaludgifter, beboerbetalning | | |
| | Prioritering ved nominallån | | |
| 101.1 | Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411) | 3.396.625 | 3.304.000 |
| 101.2 | Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter) | 1.833.478 | 1.956.000 |
| 101.3 | Administrationsbidrag | 323.455 | 324.000 |
| 102.3 | - Ydelsesstøtte fra staten | -1.350.784 | -1.390.000 |
| | | <u>4.202.773</u> | <u>4.194.000</u> |
| 105.9 | Nettokapitaludgift (beboerbetalning) | <u>4.202.773</u> | <u>4.194.000</u> |
| 105.9 | Nettokapitaludgifter i alt | <u><u>4.202.773</u></u> | <u><u>4.194.000</u></u> |
| 109 | Renovation | | |
| | Faste renovationsudgifter | 119.344 | 119.300 |
| | Variable renovationsudgifter | - | 200 |
| | Andet, renovation | 30 | - |
| | I alt | <u>119.374</u> | <u>119.500</u> |
| 112.1 | Administrationsbidrag | | |
| | 1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt | <u>217.260</u> | <u>217.260</u> |
| 114 | Renholdelse | | |
| | Ejendomsfunktionærløn mv. | 331.649 | 343.300 |
| | Funktionærboligtilskud | 1.151 | - |
| | AMP og andre bidrag | 44.403 | 38.100 |
| | Kurser, forsikringer mv. | 13.924 | 13.460 |
| | Trappevask og anden renholdelse | 53.497 | 55.400 |
| | I alt | <u>444.624</u> | <u>450.260</u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

| Faste noter | | Regnskab | Ikke revideret |
|-------------|---|----------------|-------------------|
| Konto | Specifikation | 2017/18 | budget 2017/18 |
| 115 | Almindelig vedligeholdelse | | |
| 115.1 | Terræn | 9.699 | 18.546 |
| 115.2 | Bygning, klimaskærm | 15.929 | 56.881 |
| 115.3 | Bygning, bolig-/erhverv | 168.110 | 77.000 |
| 115.4 | Bygning, fælles indvendig | - | 10.676 |
| 115.5 | Bygning, tekniske installationer | 19.831 | 28.453 |
| 115.6 | Materiel | 8.179 | 13.247 |
| | I alt | <u>221.748</u> | <u>204.803</u> |
| 116 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse | | |
| 116.1 | Terræn | 29.353 | 32.461 |
| 116.2 | Bygning, klimaskærm | 103.919 | 45.214 |
| 116.3 | Bygning, bolig-/erhverv | 283.157 | 197.357 |
| 116.4 | Bygning, Fælles, indvendig | 40.000 | 32.979 |
| 116.5 | Bygning, tekniske installationer | 40.156 | 217.201 |
| 116.6 | Materiel | 43.459 | 30.670 |
| | I alt | <u>540.045</u> | <u>555.882</u> |
| 118 | Særlige aktiviteter | | |
| 118.3 | Drift af møde- og selskabslokaler | | |
| | Vedligeholdelse inventar | 2.437 | 5.000 |
| | Indkøb service | - | 2.000 |
| | Vedligeholdelse lokaler | - | 1.500 |
| | Elforbrug | 13.786 | 14.200 |
| | Vandforbrug | 2.977 | 3.300 |
| | Opvarmning | 5.984 | 6.400 |
| | Rengøring | 11.141 | 4.000 |
| | Mønttelefon | 3.611 | 7.400 |
| | Diverse udgifter | 73 | - |
| | Drift af møde- og selskabslokaler i alt | <u>40.009</u> | <u>43.800</u> |
| 203.4 | Lejeindtægt | -9.100 | -18.200 |
| | Drift af møde- og selskabslokaler - netto | <u>30.909</u> | <u>25.600</u> |
| | Særlige aktiviteter i alt | <u>30.909</u> | <u>25.600</u> |
| 119 | Diverse udgifter | | |
| | Kontingent BL | 8.781 | 8.700 |
| | Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb | 1.575 | 8.000 |
| | Fritidsaktiviteter | - | 4.000 |
| | Andre udgifter | 18.892 | 22.181 |
| | I alt | <u>29.248</u> | <u>42.881</u> |
| 120 | Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser | | |
| | Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 98,99 | <u>710.000</u> | <u>710.000</u> |
| 134 | Korrektion vedr. tidligere år | | |
| | Korrektion ejendomsskatter | 7.652 | - |
| | I alt | <u>7.652</u> | <u>-</u> |
| 202 | Renter | | |
| | Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59% | 21.381 | 3.800 |
| | I alt | <u>21.381</u> | <u>3.800</u> |
| 206 | Korrektion vedr. tidligere år | | |
| | Korrektion ejendomsskatter | 19.122 | - |
| | I alt | <u>19.122</u> | <u>-</u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

Faste noter

| Konto | Specifikation | Regnskab 2017/18 |
|-------|--|---------------------|
| 301 | Ejendommens anskaffelsessum | |
| | Saldo primo | 131.651.959 |
| | Saldo ultimo | <u>131.651.959</u> |
| 305.1 | Tilgodehavende leje inkl. varme | |
| | Tilgodehavende leje inkl. varme | 8.071 |
| | I alt | <u>8.071</u> |
| 305.5 | Afsluttede forbrugsregnskaber | |
| | Emo-mærket (lejeforhøjelse) | 20.288 |
| | I alt | <u>20.288</u> |
| 401 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | |
| | Saldo primo | 1.999.799 |
| | Forbrugt i året (konto 116) | -540.045 |
| | Årets henlæggelser (konto 120) | 710.000 |
| | Saldo ultimo | <u>2.169.754</u> |
| 405 | Tab ved fraflytning m.v. | |
| | Saldo primo | 97.108 |
| | Årets henlæggelser (konto 123) | 5.000 |
| | Saldo ultimo | <u>102.108</u> |
| 407 | Opsamlet resultat | |
| | Saldo primo årets resultat | 442.403 |
| | Årets overskud (konto 140) | 66.047 |
| | Afvikling overskud (konto 203.6) | -127.388 |
| | Saldo ultimo | <u>381.062</u> |
| 419 | Uafsluttede forbrugsregnskaber | |
| | Antenneregnskab | 4.980 |
| | I alt | <u>4.980</u> |
| 421 | Skyldige omkostninger | |
| | Kreditorer | 70.651 |
| | Feriepengeforpligtelse | 56.358 |
| | I alt | <u>127.009</u> |

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 91 Skovbrynet

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 91 Skovbrynet 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 91 Skovbrynet

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 91 Skovbrynet

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.