

Regnskab 2020/2021**01.07.2020 - 30.06.2021**

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0173 Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C Tlf.nr.: 6312 5600 CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 0201 1 - 1 Næsbyvænget Næsbyvænget 1-10 5270 Odense N	Kommunenr. 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	944	10	1	10
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	944	10		10

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
1	0	0	
2	0	0	
3	944	10	
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	944	10		10

Matrikel: 1 eæ Næsbyhoved Mølle, Næsby

BBR-ejendomsnr.: 288960

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Afdeling 1 - 1 Næsbyvænget

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	10	944		01.01.1949
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	10	944

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	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	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:	703,75		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.02.2021
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	35,08	Årsbasis	33.120
Forhøjelse pr. m2 i %:	5,70		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	15.311	15.378	15.378
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	70.826	70.600	73.000
109	*	Renovation	22.206	22.000	23.000
110		Forsikringer	11.122	11.600	11.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	33.000	33.000	33.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	8.520	8.520	8.520
		G-indskud	60.904	62.200	62.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	206.579	207.920	211.520
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	817	830	1.100
115	*	Almindelig vedligeholdelse	27.310	52.400	47.400
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	597.819	93.807	94.038
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-597.819	-93.807	-94.038
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	3.307	3.000	-
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-3.307	-3.000	-
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	169	900	900
119	*	Diverse udgifter	2.563	6.738	6.826
119.9		Variable udgifter i alt	30.859	60.868	56.226
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	232.000	232.000	247.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	600	600	-
124.8		Henlæggelser i alt	232.600	232.600	247.000
124.9		Samlede udgifter i alt	485.348	516.766	530.124
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	44.534	34.200	35.200
		2. Renter m.v.	32.678	31.100	30.200
		3. Administrationsbidrag	4.182	3.600	3.500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	37.300	39.808	38.400
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	3.032	-	-
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-	6.050	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	121.725	114.758	107.300
139		Udgifter i alt	607.074	631.524	637.424
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	37.950	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	645.024	631.524	637.424

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære indtægter					
201		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	645.024	631.224	631.224
202	*	Renter	-	300	2.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	-	-	4.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>645.024</u>	<u>631.524</u>	<u>637.424</u>
209		Indtægter i alt	<u>645.024</u>	<u>631.524</u>	<u>637.424</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>645.024</u>	<u>631.524</u>	<u>637.424</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		501.585	501.585
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 6.150.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.241.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>501.585</u>	<u>501.585</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>2.108.319</u>	<u>1.526.703</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>2.609.904</u>	<u>2.028.288</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
		7. Forudbetalte udgifter		699	686
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>118.051</u>	<u>538.509</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>118.749</u>	<u>539.196</u>
310		Aktiver i alt		<u>2.728.653</u>	<u>2.567.483</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Balance pr. 30. juni 2021

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	253.157	618.975
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	101.814	105.121
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	11.050	10.450
406.9		Henlæggelser i alt	366.020	734.546
407	*	Opsamlet resultat	50.681	12.730
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	416.701	747.276
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Oprindelig prioritetsgæld:				
408		Nykredit	3.637	5.290
409		Beboerindskud	10.504	10.504
411		Afskrivningskonto for ejendommen	487.444	485.791
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	501.585	501.585
Andre lån:				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.712.032	1.185.565
Andre beboerindskud:				
414		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	89.772	89.772
417		Langfristet gæld i alt	2.303.388	1.776.922
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	8.564	43.285
426		Kortfristet gæld i alt	8.564	43.285
430		Passiver i alt	2.728.653	2.567.483

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.653	1.600
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	195	300
101.3	Administrationsbidrag	84	100
		<u>1.932</u>	<u>2.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	4.460	4.459
105.2	Andel til Landsbyggefonden	8.919	8.919
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>15.311</u>	<u>15.378</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>15.311</u>	<u>15.378</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	22.206	22.000
	I alt	<u>22.206</u>	<u>22.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>33.000</u>	<u>33.000</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	578	470
	AMP og andre bidrag	16	30
	Kurser, forsikringer mv.	223	330
	I alt	<u>817</u>	<u>830</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	820	8.000
115.2	Bygning, klimaskærm	-	7.500
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	26.490	23.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	400
115.5	Bygning, tekniske installationer	-	13.500
	I alt	<u>27.310</u>	<u>52.400</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	103.169	20.000
116.2	Bygning, klimaskærm	445.000	1.000
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	47.615	51.462
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	1.938	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	-	18.241
116.6	Materiel	97	3.103
	I alt	<u>597.819</u>	<u>93.806</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	169	900
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>169</u>	<u>900</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>169</u>	<u>900</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>169</u>	<u>900</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21	budget 2020/21
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	1.385	1.400
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	2.500
	Andre udgifter	1.178	2.838
	I alt	2.563	6.738
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 245,76	232.000	232.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	300
	I alt	-	300

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	501.585
	Saldo ultimo	501.585
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Renovering tage, vinduer m.v.	
	Saldo primo	685.050
	Afdrag/afskrivning i året	-20.477
	Saldo ultimo	664.573
	Kloakrenovering	
	Saldo primo	500.515
	Afdrag/afskrivning i året	-13.670
	Saldo ultimo	486.845
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	23.359
	Tilgang i året	1.127.702
	Afdrag/afskrivning i året	-10.387
	Dækket af henlæggelser	-445.000
	Saldo ultimo	695.674
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	95.040
	Afdrag/afskrivning i året	-18.700
	Saldo ultimo	76.340
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	203.487
	Afdrag/afskrivning i året	-18.600
	Saldo ultimo	184.887
	Skræntsikring	
	Saldo primo	19.252
	Tilgang i året	708.305
	Dispositionsfond, tilskud	-629.700
	Dækket af henlæggelser	-97.857
	Saldo ultimo	-
	Forbedringsarbejder i alt	2.108.319

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	618.975
	Forbrugt i året (konto 116)	-597.819
	Årets henlæggelser (konto 120)	232.000
	Saldo ultimo	253.157
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	10.450
	Årets henlæggelser (konto 123)	600
	Saldo ultimo	11.050
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	12.730
	Årets overskud (konto 140)	37.950
	Saldo ultimo	50.681
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	1.711
	Diverse omkostninger	3
	Feriepengeforpligtelse	99
	Afsætninger i byggeregnskab	6.750
	I alt	8.564

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for afdeling 01 Næsbyvænget 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 25. november 2021

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 giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

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 01 Næsbyvænget

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 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.