

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

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. 05101  <b>1 - 108 Spurvevænget - St. Kirkestræde                      Spurvevænget/St. Kirkestræde                      5610 Assens</b>	Kommunenumr. 420  Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens  Tlf.nr.: 6474 7474  E-mail: assens@assens.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.242	14	1	14
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	1.500	25	1	25
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>2.742</b>	<b>39</b>		<b>39</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	1.964	31	
	3	475	5	
	4	303	3	
	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
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>2.742</b>	<b>39</b>		<b>39</b>

Matrikel:	40 gt Assens markjoder, 148 ejl. 2, 150a Assens bygrunde			
BBR-ejendomsnr.:	4490	5308	5321	

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 108 Spurvevænget - St. Kirkestræde

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	39	2.742	..	01.02.1986
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven			..	..
Opført/overtaget uden støtte			..	

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	39	2.742

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Nej	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
Tostrengnet 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:	967,42		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	1.229.166	1.230.000	1.233.478
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	74.169	76.000	77.000
109	*	Renovation	115.376	112.500	117.700
110		Forsikringer	37.373	36.500	32.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	6.416	8.100	6.700
		3. Målerpasning mv.	8.496	8.400	8.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	123.825	123.825	128.700
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	365.655	365.325	371.100
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	235.309	254.500	245.780
115	*	Almindelig vedligeholdelse	28.281	81.500	74.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	367.977	505.018	519.185
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-367.977	-505.018	-519.185
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	38.301	28.000	15.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-38.301	-28.000	-15.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	-	1.500	-
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	4.174	6.000	2.400
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	16.527	23.600	22.600
119	*	Diverse udgifter	35.633	30.147	46.289
119.9		Variable udgifter i alt	319.924	397.247	391.069
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	674.900	674.900	671.000
124.8		Henlæggelser i alt	674.900	674.900	671.000
124.9		Samlede udgifter i alt	2.589.645	2.667.472	2.666.647

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	145.119	124.000	175.000
		2. Renter m.v.	94.109	129.800	64.100
		3. Administrationsbidrag	8.947	9.200	8.800
		4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	-21.934	-36.600	-22.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	20.100	20.100	20.700
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	85.285	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-85.285	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	148.035	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-12.948	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-135.087	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	10.457	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	26.420	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	283.217	246.500	246.600
139		Udgifter i alt	2.872.862	2.913.972	2.913.247
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	111.246	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.984.108	2.913.972	2.913.247

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	953.172	2.652.672	972.955
		3. Almene ældreboliger	<u>1.699.500</u>	-	<u>1.723.392</u>
202	*	Renter	-	-	4.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>236.300</u>	<u>236.300</u>	<u>192.900</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>2.888.972</u>	<u>2.888.972</u>	<u>2.893.247</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	25.000	25.000	20.000
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	<u>70.136</u>	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>95.136</u>	<u>25.000</u>	<u>20.000</u>
209		Indtægter i alt	<u>2.984.108</u>	<u>2.913.972</u>	<u>2.913.247</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>2.984.108</u>	<u>2.913.972</u>	<u>2.913.247</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

Balance pr. 30. juni 2020

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		24.877.933	24.877.933
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 24.750.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.194.100		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		8.693.099	8.636.694
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>33.571.032</u>	<u>33.514.627</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		3.712.956	3.828.599
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>37.283.988</u>	<u>37.343.226</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		286	23.465
		2. Beboerindskud		-	3.495
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		42.236	44.981
	*	4. Fraflytninger		30.689	59.263
		Heraf til inkasso, kr. 111.180			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		40.347	74.406
		7. Forudbetalte udgifter		<u>2.677</u>	2.614
307		Likvide beholdninger:			
		2. Bank- og depotbeholdning		245.340	245.340
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.867.009	2.786.208
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.228.584</u>	<u>3.239.772</u>
310		Aktiver i alt		<u>40.512.572</u>	<u>40.582.997</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

Balance pr. 30. juni 2020

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.018.093	1.711.170
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	247.200	285.501
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	55.404	68.352
406	*	Andre henlæggelser	81.830	106.830
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.402.527</u>	<u>2.171.853</u>
407	*	Opsamlet resultat	690.026	815.080
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.092.553</u>	<u>2.986.933</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Oprindelig prio.gæld, 1. prioritet	6.660.129	7.121.882
		Oprindelig prio.gæld, 2. prioritet	<u>680.000</u>	680.000
409		Beboerindskud	458.950	458.950
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.771.953	25.253.795
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>33.571.032</u>	<u>33.514.627</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.466.241	3.631.920
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	19.370	21.555
417		Langfristet gæld i alt	<u>37.056.643</u>	<u>37.168.102</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	80.448	76.424
421	*	Skyldige omkostninger	280.243	278.626
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.686	35.710
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	37.203
426		Kortfristet gæld i alt	<u>363.376</u>	<u>427.963</u>
430		Passiver i alt	<u>40.512.572</u>	<u>40.582.997</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	128.450	128.300
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	37.264	37.500
101.3	Administrationsbidrag	5.637	5.700
		<u>171.351</u>	<u>171.500</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	11.510	11.500
105.2	Andel til Landsbyggefonden	23.019	23.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>205.879</u>	<u>206.000</u>
	<b>Prioritering ved indeksslån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	389.708	390.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	320.198	323.400
101.3	Administrationsbidrag	13.488	13.600
104.1	- Afdragsbidrag	-183.453	-
104.2	- Rentebidrag	-190.404	-41.000
104.3	- Ydelsesstøtte	-	-335.800
		<u>349.538</u>	<u>350.200</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	224.583	224.600
105.2	Andel til Landsbyggefonden	449.166	449.200
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>1.023.287</u>	<u>1.024.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.229.166</u>	<u>1.230.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	114.682	112.000
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	500
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	694	-
	I alt	<u>115.376</u>	<u>112.500</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>123.825</u>	<u>123.825</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	201.073	215.700
	AMP og andre bidrag	25.722	21.800
	Kurser, forsikringer mv.	8.515	3.000
	Trappevask og anden renholdelse	-	14.000
	I alt	<u>235.309</u>	<u>254.500</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	898	10.500
115.2	Bygning, klimaskærm	12.229	15.500
115.3	Bygning, bolig/erhverv	7.533	26.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	6.234	14.000
115.6	Materiel	1.386	15.500
	I alt	<u>28.281</u>	<u>81.500</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab	Ikke revideret
		2019/20	budget 2019/20
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	36.250	11.464
116.2	Bygning, klimaskærm	31.215	110.927
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	188.773	229.334
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	17.484
116.5	Bygning, tekniske installationer	65.736	117.919
116.6	Materiel	46.003	17.891
	I alt	<u>367.977</u>	<u>505.018</u>
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Rengøring	-	1.500
	Drift af fællesvaskeri i alt	-	1.500
	Drift af fællesvaskeri - netto	-	1.500
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	4.174	6.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	4.174	6.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	4.174	6.000
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.500
	Elforbrug	12.304	12.500
	Vandforbrug	1.888	-
	Opvarmning	2.335	4.600
	Rengøring	-	5.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	16.527	23.600
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	16.527	23.600
	Særlige aktiviteter i alt	<u>20.701</u>	<u>31.100</u>
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	5.291	5.100
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.423	-
	Andre udgifter	28.919	25.047
	I alt	<u>35.633</u>	<u>30.147</u>
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 246,13	674.900	674.900
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektioner vedr. tidligere år	26.420	-
	I alt	<u>26.420</u>	<u>-</u>
204	<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
	Huslejesikring	25.000	25.000
	I alt	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion forbedringsarbejde	70.136	-
	I alt	<u>70.136</u>	<u>-</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	24.877.933
	Saldo ultimo	<u>24.877.933</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Udskiftning af døre og vinduer</b>	
	Saldo primo	232.707
	Afdrag/afskrivning i året	-21.793
	Saldo ultimo	<u>210.915</u>
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	266.815
	Afdrag/afskrivning i året	-20.100
	Saldo ultimo	<u>246.715</u>
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	324.673
	Afdrag/afskrivning i året	25.594
	Saldo ultimo	<u>350.266</u>
	<b>Etabl. porttelefonanlæg/elevator</b>	
	Saldo primo	870.750
	Afdrag/afskrivning i året	-43.515
	Saldo ultimo	<u>827.235</u>
	<b>Tag/døre/vinduer</b>	
	Saldo primo	2.133.654
	Afdrag/afskrivning i året	-55.829
	Saldo ultimo	<u>2.077.825</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>3.712.956</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	286
	I alt	<u>286</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Vandregnskab	42.236
	I alt	<u>42.236</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	172.778
	Fraflytninger afskrevet	-142.089
	I alt	<u>30.689</u>
	Til inkasso	<u>111.180</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	40.347
	I alt	<u>40.347</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	1.711.170
	Forbrugt i året (konto 116)	-367.977
	Årets henlæggelser (konto 120)	674.900
	Saldo ultimo	<u>2.018.093</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	68.352
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-12.948
	Saldo ultimo	<u>55.404</u>
406	<b>Andre henlæggelser</b>	
	<b>Kapital tilførsel</b>	
	Kapitaltilførsel primo	106.830
	Kapitaltilførsel afgang	-25.000
	Saldo ultimo	<u>81.830</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	815.080
	Årets overskud (konto 140)	111.246
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-236.300
	Saldo ultimo	<u>690.026</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	1.000
	Vandregnskab	79.448
	I alt	<u>80.448</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	18.524
	Diverse omkostninger	219.471
	Feriepengeforpligtelse	12.988
	Skyldige forbrugsafgifter	29.260
	I alt	<u>280.243</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	2.435
	Forudbetalt leje fraflytter	251
	I alt	<u>2.686</u>

# Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

## Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde 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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 19. november 2020

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 2020, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2019 - 30. juni 2020, 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 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde

### 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 19. november 2020

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor  
mne27768

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34359

**Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 108 Spurvevænget/St. Kirkestræde**

**Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.