

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. 01400 1 - 14 Nedergården Nedergade 13 - 29 D 5000 Odense C	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	8.335	123	1	123
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>8.335</u>	<u>123</u>		<u>123</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	1.467	33
	2	4.190	61
	3	2.000	23
	4	678	6
	5	0	0
	6	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)
Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	<u>8.335</u>	<u>123</u>		<u>123</u>

Matrikel:	1763 m.fl. Odense Bygrunde
BBR-ejendomsnr.:	274889

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 14 Nedergården

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	123	8.335	09.06.1981	01.12.1982
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	123	8.335
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

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	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
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:	877,98		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-3,77	Årsbasis	-31.428
Forhøjelse pr. m2 i %:	-0,50		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	2.535.750	2.535.750	2.535.750
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	217.991	218.900	220.100
109	*	Renovation	173.064	159.600	218.200
110		Forsikringer	106.139	106.400	115.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	57.826	65.200	53.400
		3. Målerpasning mv.	40.326	38.500	38.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	390.525	390.525	405.900
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	985.870	979.125	1.051.400
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	647.018	652.748	688.968
115	*	Almindelig vedligeholdelse	71.132	208.000	173.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	581.293	1.343.686	944.512
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-581.293	-1.343.687	-944.513
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	51.339	48.000	37.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-51.339	-48.000	-37.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	99.566	126.917	53.011
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	9.837	11.300	10.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	14.861	19.400	18.000
119	*	Diverse udgifter	51.032	91.333	92.100
119.9		Variable udgifter i alt	893.446	1.109.697	1.035.078
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.949.000	1.949.000	1.945.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	16.000	16.000	16.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.965.000	1.965.000	1.961.000
124.9		Samlede udgifter i alt	6.380.066	6.589.572	6.583.228

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	778.199	756.400	768.200
		2. Renter m.v.	209.614	245.100	231.300
		3. Administrationsbidrag	45.543	50.000	47.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	123.280	101.780	123.850
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	15.273	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-15.273	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	59.723	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-40.836	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-18.887	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	29.653	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	60	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.186.349	1.153.280	1.170.350
139		Udgifter i alt	7.566.416	7.742.853	7.753.579
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	178.768	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.745.184	7.742.853	7.753.579

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

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
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	7.316.336	7.289.953	7.381.851
202	*	Renter	1.049	28.600	28.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	106.578	109.000	-
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	34.728	34.900	34.728
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	10.500	4.900	6.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	275.500	275.500	302.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.744.691</u>	<u>7.742.853</u>	<u>7.753.579</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	493	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.745.184</u>	<u>7.742.853</u>	<u>7.753.579</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.745.184</u>	<u>7.742.853</u>	<u>7.753.579</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		47.652.041	47.652.041
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 54.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 9.889.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		21.424.077	21.424.077
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>69.076.118</u>	<u>69.076.118</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>16.361.213</u>	<u>16.852.842</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>85.437.331</u>	<u>85.928.960</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		61.277	6.569
		2. Beboerindskud		5.700	5.700
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		113.532	105.845
	*	4. Fraflytninger		75.288	13.605
		Heraf til inkasso, kr. 12.677			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		2.935	3.522
		6. Andre debitorer		24.170	19.832
		7. Forudbetalte udgifter		<u>8.442</u>	<u>8.245</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>8.550.875</u>	<u>7.910.510</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>8.842.220</u>	<u>8.073.827</u>
310		Aktiver i alt		<u>94.279.551</u>	<u>94.002.787</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Balance pr. 30. juni 2020

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.266.805	6.899.098
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	241.506	292.845
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	89.370	114.206
406.9		Henlæggelser i alt	<u>8.597.681</u>	<u>7.306.148</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>1.085.252</u>	<u>1.181.984</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>9.682.933</u>	<u>8.488.132</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Oprindelig prioritetsgæld:				
408		Landsbyggefonden	10.859.916	10.859.916
409		Beboerindskud	995.900	995.900
411		Afskrivningskonto for ejendommen	57.220.302	57.220.302
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>69.076.118</u>	<u>69.076.118</u>
Andre lån:				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	14.822.395	15.362.583
Andre beboerindskud:				
414		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	30.700	31.350
417		Langfristet gæld i alt	<u>83.929.212</u>	<u>84.470.051</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	184.438	196.913
421	*	Skyldige omkostninger	405.621	733.495
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	59.239	9.667
425	*	Anden kortfristet gæld:		
3. Afsluttede forbrugsregnskaber				
426		Kortfristet gæld i alt	<u>18.107</u>	<u>104.528</u>
			<u>667.405</u>	<u>1.044.603</u>
430		Passiver i alt	<u>94.279.551</u>	<u>94.002.787</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	845.250	845.250
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.690.500	1.690.500
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>2.535.750</u>	<u>2.535.750</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.535.750</u>	<u>2.535.750</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	145.331	130.600
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	27.733	28.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	1.000
	I alt	<u>173.064</u>	<u>159.600</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>390.525</u>	<u>390.525</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	438.656	422.800
	AMP og andre bidrag	56.271	54.900
	Kurser, forsikringer mv.	10.125	15.560
	Trappevask og anden renholdelse	141.966	159.488
	I alt	<u>647.018</u>	<u>652.748</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	3.024	15.000
115.2	Bygning, klimaskærm	1.876	28.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	30.892	100.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	25	6.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	26.101	45.000
115.6	Materiel	9.213	14.000
	I alt	<u>71.132</u>	<u>208.000</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	136.970	491.561
116.2	Bygning, klimaskærm	1.463	146.455
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	252.290	476.238
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	129.136	115.764
116.5	Bygning, tekniske installationer	28.417	77.462
116.6	Materiel	33.017	36.206
	I alt	<u>581.293</u>	<u>1.343.686</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	18.909	32.000
	Elforbrug	33.277	44.300
	Vandforbrug	30.208	32.000
	Opvarmning	3.298	4.000
	Rengøring	8.458	9.517
	Diverse udgifter	5.415	5.100
	Drift af fællesvaskeri i alt	99.566	126.917
203.2	Indtægt fra maskiner	-106.578	-109.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	-7.012	17.917
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	9.837	11.300
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-34.728	-34.900
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	-24.891	-23.600
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-24.891	-23.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	1.366	1.800
	Indkøb service	991	1.500
	Elforbrug	1.900	1.900
	Vandforbrug	1.354	2.200
	Opvarmning	6.312	8.000
	Rengøring	2.550	4.000
	Diverse udgifter	388	-
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	14.861	19.400
203.4	Lejeindtægt	-10.500	-4.900
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	4.361	14.500
	Særlige aktiviteter i alt	-27.542	8.817
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	16.687	16.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	8.019	15.000
	Fritidsaktiviteter	3.061	17.000
	Andre udgifter	23.265	43.133
	I alt	51.032	91.333
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 233,83	1.949.000	1.949.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	60	-
	I alt	60	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	28.600
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	1.049	-
	I alt	1.049	28.600
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion forbedringsarbejde	493	-
	I alt	493	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	47.652.041
	Saldo ultimo	<u>47.652.041</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	1.490.199
	Tilgang i året	214.152
	Afdrag/afskrivning i året	-123.280
	Dækket af henlæggelser	-42.252
	Saldo ultimo	<u>1.538.819</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	15.362.643
	Tilgang i året	237.950
	Afdrag/afskrivning i året	-778.199
	Saldo ultimo	<u>14.822.395</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>16.361.213</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	61.277
	I alt	<u>61.277</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	113.532
	I alt	<u>113.532</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	147.062
	Fraflytninger afskrevne	-71.774
	I alt	<u>75.288</u>
	Til inkasso	<u>12.677</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	2.935
	I alt	<u>2.935</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	6.899.098
	Forbrugt i året (konto 116)	-581.293
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.949.000
	Saldo ultimo	<u>8.266.805</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	114.206
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-40.836
	Årets henlæggelser (konto 123)	16.000
	Saldo ultimo	<u>89.370</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	1.181.984
	Årets overskud (konto 140)	178.768
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-275.500
	Saldo ultimo	<u>1.085.252</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	110.741
	Vandregnskab	73.698
	I alt	<u>184.438</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	326.576
	Diverse omkostninger	23.845
	Feriepengeforpligtelse	28.700
	Skyldige forbrugsafgifter	26.500
	I alt	<u>405.621</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	6.602
	Forudbetalt leje indflytter	52.637
	I alt	<u>59.239</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	13.145
	Vandregnskab	4.962
	I alt	<u>18.107</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 14 Nedergården 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 14 Nedergården

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 14 Nedergården

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.