

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. 11901 1 - 19 Otterup Bøgeparken m.fl. 5450 Otterup	Kommunenumr. 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf.nr.: 6482 8282 E-mail: post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	19.095	256	1	256
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	718	12	1	12
Boligoplysning i alt	19.813	268		268

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	673	18	
	2	8.041	121	
	3	6.172	73	
	4	4.693	54	
	5	234	2	
	6	0	0	

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal) Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)	718	12		
---	-----	----	--	--

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	19.813	268		268

Matrikel:	4 bn m.fl. Hjortslev By, Otterup							
BBR-ejendomsnr.:	3659	3920	3929	3934	4247	6242	7039	7041
	7767	7819	7986	7993	8591	9364	9825	10249
	10775	11718	11106					

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 19 Otterup

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	268	19.813	15.12.1987	01.01.1950
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	147	10.486
Boliger i tæt/lavt byggeri	121	9.327

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	Ja
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Ja	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:	706,62		
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 19 Otterup

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 (beboerbetaling)	5.375.215	5.362.650	5.393.190
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	721.438	614.200	725.100
107	*	Vandafgift	-	3.400	-
109	*	Renovation	536.984	480.500	526.000
110		Forsikringer	326.246	311.950	337.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	172.987	203.800	184.300
		3. Målerpasning mv.	183.472	178.800	177.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	850.900	850.900	884.400
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	656	656	656
		G-indskud	359.522	350.100	361.700
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.152.204	2.994.306	3.197.356
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	1.000.505	1.094.160	1.105.160
115	*	Almindelig vedligeholdelse	116.493	490.400	431.400
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	5.370.012	3.075.398	3.238.491
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.370.012	-3.075.398	-3.238.491
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	117.590	114.000	91.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-117.590	-114.000	-91.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	87.324	113.500	38.700
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	13.739	-	15.600
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	130	-	-
119	*	Diverse udgifter	105.922	184.280	165.735
119.9		Variable udgifter i alt	1.324.112	1.882.340	1.756.595
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.730.900	3.730.900	3.506.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	59.000	59.000	62.600
124.8		Henlæggelser i alt	3.789.900	3.789.900	3.568.600
124.9		Samlede udgifter i alt	13.641.432	14.029.196	13.915.741

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	303.034	303.100	312.800
		2. Renter m.v.	155.134	155.400	144.900
		3. Administrationsbidrag	16.417	17.100	16.200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	269.040	269.040	277.495
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	120.585	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-120.585	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	176.555	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-88.976	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-81.309	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	46.129	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.156	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	797.180	744.640	751.395
139		Udgifter i alt	14.438.612	14.773.836	14.667.136
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	356.935	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	14.795.546	14.773.836	14.667.136

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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	13.405.560	14.000.136	13.405.560
		3. Almene ældreboliger	<u>594.576</u>	-	<u>594.576</u>
202	*	Renter	3.372	40.000	40.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	69.189	61.000	-
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>672.700</u>	<u>672.700</u>	<u>627.000</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>14.745.397</u>	<u>14.773.836</u>	<u>14.667.136</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	50.150	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>50.150</u>	-	-
209		Indtægter i alt	<u>14.795.546</u>	<u>14.773.836</u>	<u>14.667.136</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>14.795.546</u>	<u>14.773.836</u>	<u>14.667.136</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		105.651.124	105.651.124
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 131.051.100		
		2. Heraf grundværdi	kr. 26.011.800		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		25.044.005	24.865.521
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>130.695.129</u>	<u>130.516.646</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		29.340.933	14.990.730
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>160.036.062</u>	<u>145.507.375</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		15.166	73.347
		2. Beboerindskud		28.731	26.381
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		764.997	705.356
	*	4. Fraflytninger		46.363	102.892
		Heraf til inkasso, kr. 136.119			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		39.532	16.328
		6. Andre debitorer		72.442	42.754
		7. Forudbetalte udgifter		20.234	97.500
				<u>987.465</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		18.072.050	13.596.784
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>19.059.515</u>	<u>14.661.343</u>
310		Aktiver i alt		<u>179.095.578</u>	<u>160.168.719</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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	13.296.119	14.935.231
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	368.990	486.580
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	117.029	147.005
406.9		Henlæggelser i alt	<u>13.782.139</u>	<u>15.568.817</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>2.238.053</u>	<u>2.553.818</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>16.020.192</u>	<u>18.122.635</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD og Nykredit	24.758.409	26.141.931
		Landsbyggefonden	<u>11.752.799</u>	<u>11.752.799</u>
409		Beboerindskud	2.762.405	2.762.405
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>91.421.516</u>	<u>89.859.511</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>130.695.129</u>	<u>130.516.646</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.282.220	5.585.254
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.197.417	1.159.860
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	<u>1.113</u>	<u>1.113</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>137.175.879</u>	<u>137.262.873</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	771.469	816.613
421	*	Skyldige omkostninger	690.610	3.917.962
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	99.310	39.767
424	*	Banklån	24.333.449	-
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	<u>4.669</u>	<u>8.869</u>
426		Kortfristet gæld i alt	<u>25.899.507</u>	<u>4.783.211</u>
430		Passiver i alt	<u>179.095.578</u>	<u>160.168.719</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	413.929	426.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	83.752	119.800
101.3	Administrationsbidrag	27.120	50.100
102.1	- Rentesikring fra staten	3.462	128.900
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	43.949	26.800
103	- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritet	-5.695	-
		<u>566.517</u>	<u>751.600</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	501.706	441.300
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.003.412	882.600
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>2.071.635</u>	<u>2.075.500</u>
	Prioritering ved indeksslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.142.326	1.138.500
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	914.567	953.800
101.3	Administrationsbidrag	39.081	39.400
104.2	- Rentebidrag	-517.771	-570.000
		<u>1.578.202</u>	<u>1.561.700</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	575.126	575.150
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.150.252	1.150.300
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>3.303.580</u>	<u>3.287.150</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.375.215</u>	<u>5.362.650</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	-	3.400
	I alt	<u>-</u>	<u>3.400</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	513.809	447.500
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	21.071	25.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	2.104	8.000
	I alt	<u>536.984</u>	<u>480.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>850.900</u>	<u>850.900</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	733.524	820.100
	AMP og andre bidrag	96.529	99.400
	Kurser, forsikringer mv.	35.822	33.160
	Trappevask og anden renholdelse	134.630	141.500
	I alt	<u>1.000.505</u>	<u>1.094.160</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	24.668	51.000
115.2	Bygning, klimaskærm	12.927	126.400
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	12.621	130.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	19.525	26.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	45.575	117.000
115.6	Materiel	1.177	40.000
	I alt	<u>116.493</u>	<u>490.400</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	396.426	487.081
116.2	Bygning, klimaskærm	3.423.224	506.011
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	748.888	1.500.741
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	99.831	23.486
116.5	Bygning, tekniske installationer	580.004	344.298
116.6	Materiel	121.638	213.781
	I alt	<u>5.370.012</u>	<u>3.075.398</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	14.564	20.000
	Elforbrug	29.408	33.000
	Vandforbrug	17.304	32.000
	Opvarmning	6.311	6.200
	Rengøring	17.044	17.000
	Diverse udgifter	2.694	5.300
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>87.324</u>	<u>113.500</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-69.189	-61.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>18.135</u>	<u>52.500</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	13.739	-
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>13.739</u>	<u>-</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>13.739</u>	<u>-</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Diverse udgifter	130	-
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>130</u>	<u>-</u>
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>130</u>	<u>-</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>32.004</u>	<u>52.500</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	36.358	35.300
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	14.228	38.500
	Beboerbladsdrift	834	5.000
	Fritidsaktiviteter	-	14.000
	Andre udgifter	54.501	91.480
	I alt	<u>105.922</u>	<u>184.280</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 188,31	<u>3.730.900</u>	<u>3.730.900</u>
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektioner vedr. tidligere år	1.156	-
	I alt	<u>1.156</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20	budget 2019/20
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	40.000
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	3.372	-
	I alt	<u>3.372</u>	<u>40.000</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	6.270	-
	Korrektion prioriteter	24.136	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	3.468	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	16.276	-
	I alt	<u>50.150</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	105.651.124
	Saldo ultimo	<u>105.651.124</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	3.571.503
	Afdrag/afskrivning i året	-257.640
	Saldo ultimo	<u>3.313.863</u>
	Isolering	
	Saldo primo	6.215
	Afdrag/afskrivning i året	-3.400
	Saldo ultimo	<u>2.815</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	214.758
	Afdrag/afskrivning i året	-30.083
	Saldo ultimo	<u>184.676</u>
	Nye vinduer/døre	
	Saldo primo	667.451
	Afdrag/afskrivning i året	-92.042
	Saldo ultimo	<u>575.410</u>
	Tag/døre/vinduer	
	Saldo primo	5.795.071
	Tilgang i året	23.609.878
	Dispositionsfond, tilskud	-5.462.600
	Dækket af henlæggelser	-3.225.000
	Saldo ultimo	<u>20.717.348</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	4.703.044
	Afdrag/afskrivning i året	-180.910
	Saldo ultimo	<u>4.522.135</u>
	Flisebelægning mv.	
	Saldo primo	32.687
	Afdrag/afskrivning i året	-8.000
	Saldo ultimo	<u>24.687</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>29.340.933</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	15.166
	I alt	<u>15.166</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	53.556
	Varmeregnskab	502.817
	Vandregnskab	208.623
	I alt	<u>764.997</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	224.916
	Fraflytninger afskrevne	-178.553
	I alt	<u>46.363</u>
	Til inkasso	<u>136.119</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	38.043
	Antenneregnskab	1.489
	I alt	<u>39.532</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	14.935.231
	Forbrugt i året (konto 116)	-5.370.012
	Årets henlæggelser (konto 120)	3.730.900
	Saldo ultimo	<u>13.296.119</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	147.005
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-88.976
	Årets henlæggelser (konto 123)	59.000
	Saldo ultimo	<u>117.029</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	2.553.818
	Årets overskud (konto 140)	356.935
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-672.700
	Saldo ultimo	<u>2.238.053</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	503.773
	Vandregnskab	230.820
	Antenneregnskab	36.876
	I alt	<u>771.469</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	517.523
	Diverse omkostninger	133.816
	Feriepengeforpligtelse	33.371
	Skyldige forbrugsafgifter	5.900
	I alt	<u>690.610</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	2.877
	Forudbetalt leje indflytter	84.335
	Forudbetalt leje fraflytter	8.498
	Deposita	3.600
	I alt	<u>99.310</u>
424	Banklån	
	Byggelån	24.333.449
	i alt	<u>24.333.449</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	4.669
	I alt	<u>4.669</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 19 Otterup 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 19 Otterup

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, udfører 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 19. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor
mne27768

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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.