

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0173 Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C Tlf.nr.: 6312 5600 CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 11901 1 - 19 Otterup Bøgeparken m.fl. 5450 Otterup	Kommunenr. 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	252	1	252
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	718	12	1	12
Boligoplysning i alt	19.813	264		264

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	583	14
	2	8.004	120
	3	6.346	75
	4	4.646	53
	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	264		264

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 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

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	264	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	143	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:	770,88		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	46,35	Årsbasis	918.342
Forhøjelse pr. m2 i %:	9,53		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	5.413.901	5.393.190	5.399.694
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	751.813	725.100	769.100
109	*	Renovation	570.990	526.000	569.400
110		Forsikringer	330.694	337.500	338.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	161.065	184.300	176.400
		3. Målerpasning mv.	185.722	177.700	188.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	871.200	884.400	884.400
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	656	656	656
		G-indskud	362.502	361.700	368.900
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.234.642	3.197.356	3.296.356
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	1.129.303	1.105.160	1.181.560
115	*	Almindelig vedligeholdelse	311.464	431.400	194.700
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	3.594.947	3.238.489	3.215.976
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.594.947	-3.238.489	-3.215.976
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	161.812	91.000	91.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-161.812	-91.000	-91.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	64.144	38.700	53.800
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	14.059	15.600	15.600
119	*	Diverse udgifter	100.389	165.735	183.392
119.9		Variable udgifter i alt	1.619.358	1.756.595	1.629.052
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.506.000	3.506.000	3.541.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. , pr. kvm. (konto 402)	-	-	50.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	62.600	62.600	87.100
124.8		Henlæggelser i alt	3.568.600	3.568.600	3.678.100
124.9		Samlede udgifter i alt	13.836.501	13.915.741	14.003.202

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	770.144	312.800	1.189.700
		2. Renter m.v.	213.814	144.900	339.500
		3. Administrationsbidrag	50.265	16.200	18.500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	277.495	277.495	283.510
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	43.350	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-43.350	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	137.790	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-87.912	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-14.816	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	65.512	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.489	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.413.782	751.395	1.831.210
139		Udgifter i alt	15.250.283	14.667.136	15.834.412
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	75.247	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.325.530	14.667.136	15.834.412

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

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

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	14.018.213	13.405.560	14.626.704
		3. Almene ældreboliger	<u>614.592</u>	594.576	634.608
202	*	Renter	3.829	40.000	36.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	26.834	-	-
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>627.000</u>	<u>627.000</u>	<u>537.000</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>15.290.468</u>	<u>14.667.136</u>	<u>15.834.412</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	35.062	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>35.062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>15.325.530</u>	<u>14.667.136</u>	<u>15.834.412</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>15.325.530</u>	<u>14.667.136</u>	<u>15.834.412</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		105.651.124	105.651.124
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 132.687.800		
		2. Heraf grundværdi	kr. 27.648.500		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		25.062.661	25.044.005
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>130.713.786</u>	<u>130.695.129</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		29.952.746	29.340.933
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>160.666.531</u>	<u>160.036.062</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	121.301		15.166
		2. Beboerindskud	50.097		28.731
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	770.144		764.997
	*	4. Fraflytninger	118.861		46.363
		Heraf til inkasso, kr. 59.619			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	33.201		39.532
		6. Andre debitorer	10.597		72.442
		7. Forudbetalte udgifter	18.725	1.122.925	20.234
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		15.313.964	18.072.050
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>16.436.889</u>	<u>19.059.515</u>
310		Aktiver i alt		<u>177.103.420</u>	<u>179.095.578</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Balance pr. 30. juni 2021

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.207.172	13.296.119
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	207.178	368.990
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	91.717	117.029
406.9		Henlæggelser i alt	<u>13.506.068</u>	<u>13.782.139</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>1.686.300</u>	<u>2.238.053</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>15.192.367</u>	<u>16.020.192</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD og Nykredit	23.214.398	24.758.409
		Landsbyggefonden	<u>11.752.799</u>	<u>11.752.799</u>
409		Beboerindskud	2.762.405	2.762.405
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>92.984.183</u>	<u>91.421.516</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>130.713.786</u>	<u>130.695.129</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	26.724.076	5.282.220
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.248.570	1.197.417
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	-	1.113
417		Langfristet gæld i alt	<u>158.686.432</u>	<u>137.175.879</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	796.902	771.469
421	*	Skyldige omkostninger	2.261.680	690.610
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	166.039	99.310
424	*	Banklån	-	24.333.449
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	4.669
426		Kortfristet gæld i alt	<u>3.224.621</u>	<u>25.899.507</u>
430		Passiver i alt	<u>177.103.420</u>	<u>179.095.578</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	410.854	393.550
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	58.835	54.600
101.3	Administrationsbidrag	26.640	27.200
102.1	- Rentesikring fra staten	-	108.200
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	92.456	31.100
		<u>588.785</u>	<u>614.650</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	505.457	496.354
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.010.914	992.708
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>2.105.156</u>	<u>2.103.712</u>
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.146.064	1.169.400
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	882.730	886.000
101.3	Administrationsbidrag	38.547	38.700
104.2	- Rentebidrag	-483.974	-530.000
		<u>1.583.367</u>	<u>1.564.100</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	575.126	575.126
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.150.252	1.150.252
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>3.308.745</u>	<u>3.289.478</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.413.901</u>	<u>5.393.190</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	562.799	498.000
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	8.192	20.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	8.000
	I alt	<u>570.990</u>	<u>526.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>871.200</u>	<u>884.400</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	901.930	830.100
	AMP og andre bidrag	101.731	100.700
	Kurser, forsikringer mv.	33.408	32.860
	Trappevask og anden renholdelse	92.233	141.500
	I alt	<u>1.129.303</u>	<u>1.105.160</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	6.835	63.000
115.2	Bygning, klimaskærm	43.629	80.400
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	83.601	120.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	4.454	26.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	165.410	102.000
115.6	Materiel	7.536	40.000
	I alt	<u>311.464</u>	<u>431.400</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	401.778	641.189
116.2	Bygning, klimaskærm	1.032.983	214.719
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.552.221	1.323.230
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	92.615	24.190
116.5	Bygning, tekniske installationer	365.165	370.793
116.6	Materiel	150.185	664.368
	I alt	<u>3.594.947</u>	<u>3.238.489</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	2.533	-
	Elforbrug	28.667	32.700
	Vandforbrug	9.076	-
	Opvarmning	5.944	6.000
	Rengøring	16.413	-
	Diverse udgifter	1.513	-
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>64.144</u>	<u>38.700</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-26.834	-
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>37.310</u>	<u>38.700</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	14.059	15.600
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>14.059</u>	<u>15.600</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>14.059</u>	<u>15.600</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>51.369</u>	<u>54.300</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	37.119	36.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7.539	38.500
	Beboerbladsdrift	-	5.000
	Fritidsaktiviteter	-	14.000
	Andre udgifter	55.730	72.035
	I alt	<u>100.389</u>	<u>165.735</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 176,95	<u>3.506.000</u>	<u>3.506.000</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektioner vedr. tidligere år	1.489	-
	I alt	<u>1.489</u>	<u>-</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	40.000
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	3.829	-
	I alt	<u>3.829</u>	<u>40.000</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	35.062	-
	I alt	<u>35.062</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
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	3.313.863
	Tilgang i året	282.968
	Afdrag/afskrivning i året	-266.330
	Dækket af henlæggelser	-118.168
	Saldo ultimo	<u>3.212.333</u>
	Isolering	
	Saldo primo	2.815
	Afdrag/afskrivning i året	-2.815
	Saldo ultimo	<u>-0</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	184.676
	Afdrag/afskrivning i året	-31.262
	Saldo ultimo	<u>153.414</u>
	Nye vinduer/døre	
	Saldo primo	575.410
	Afdrag/afskrivning i året	-95.666
	Saldo ultimo	<u>479.743</u>
	Tag/døre/vinduer	
	Saldo primo	20.717.348
	Tilgang i året	4.219.511
	Afdrag/afskrivning i året	-457.470
	Dispositionsfond, tilskud	-1.537.400
	Dækket af henlæggelser	-1.187.459
	Saldo ultimo	<u>21.754.530</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	4.522.135
	Afdrag/afskrivning i året	-185.746
	Saldo ultimo	<u>4.336.389</u>
	Flisebelægning mv.	
	Saldo primo	24.687
	Afdrag/afskrivning i året	-8.350
	Saldo ultimo	<u>16.337</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>29.952.746</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	121.301
	I alt	<u>121.301</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	55.499
	Varmeregnskab	482.588
	Vandregnskab	232.056
	I alt	<u>770.144</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	220.377
	Fraflytninger afskrevne	-101.516
	I alt	<u>118.861</u>
	Til inkasso	<u>59.619</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	8.267
	Vandregnskab	23.292
	Antenneregnskab	1.642
	I alt	<u>33.201</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	13.296.119
	Forbrugt i året (konto 116)	-3.594.947
	Årets henlæggelser (konto 120)	3.506.000
	Saldo ultimo	<u>13.207.172</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	117.029
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-87.912
	Årets henlæggelser (konto 123)	62.600
	Saldo ultimo	<u>91.717</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	2.238.053
	Årets overskud (konto 140)	75.247
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-627.000
	Saldo ultimo	<u>1.686.300</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	517.758
	Vandregnskab	239.478
	Antenneregnskab	39.666
	I alt	<u>796.902</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	1.169.220
	Diverse omkostninger	585.790
	Feriepengeforpligtelse	79.273
	Skyldige forbrugsafgifter	5.900
	Afsatte beløb ombygning/forbedringer	421.496
	I alt	<u>2.261.680</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	33.160
	Forudbetalt leje indflytter	120.410
	Forudbetalt leje fraflytter	8.869
	Deposita	3.600
	I alt	<u>166.039</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

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

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 25. november 2021

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder, og krav, er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger, og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 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, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 19 Otterup

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis - fortsat

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 10-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.