

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. 02001 1 - 20 Glasværket St. Glasvej, Brummers Plads, Fjordsgade 5000 Odense C	Kommunenumr. 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	3.189	36	1	36
Almene ungdomsboliger	4.637	96	1	96
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	7.826	132		132

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	448	12
	2	4.564	90
	3	2.198	24
	4	616	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	7.826	132		132

Matrikel: 1abn Odense Jorder,836d Odense Bygr.

BBR-ejendomsnr.: 382630 659047 659098 659101 661165 659810

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 20 Glasværket

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	132	7.826	29.01.1997	01.04.1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	99	6.180
Boliger i tæt/lavt byggeri	33	1.646

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:	792,63		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	20,01	Årsbasis	156.636
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,64		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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)	2.946.372	2.934.100	2.986.824
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	156.704	156.000	157.200
107	*	Vandafgift	1.782	1.000	1.000
109	*	Renovation	276.696	281.300	319.500
110		Forsikringer	97.098	92.600	109.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	56.495	89.700	66.200
		3. Målerpasning mv.	49.004	52.000	48.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	419.100	419.100	435.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.056.879	1.091.700	1.137.500
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	468.209	490.482	652.407
115	*	Almindelig vedligeholdelse	223.143	205.900	185.900
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.581.974	1.261.527	1.001.710
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.581.974	-1.261.527	-1.001.710
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	100.650	80.000	60.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-100.650	-80.000	-60.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	133.286	155.224	98.157
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	4.346	9.000	6.800
119	*	Diverse udgifter	59.855	67.676	71.800
119.9		Variable udgifter i alt	888.839	928.282	1.015.064
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.332.000	1.332.000	1.332.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 26,66 pr. kvm. (konto 402)	85.000	85.000	85.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	-	-	10.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.417.000	1.417.000	1.427.000
124.9		Samlede udgifter i alt	6.309.090	6.371.082	6.566.388

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	92.670	86.670	89.113
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	23.964	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-23.964</u>	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	22.132	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>114.802</u>	<u>86.670</u>	<u>89.113</u>
139		Udgifter i alt	<u>6.423.892</u>	<u>6.457.752</u>	<u>6.655.501</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	<u>4.810</u>	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>6.428.702</u>	<u>6.457.752</u>	<u>6.655.501</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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		Boligaftager og lejer:			
		1. Almene familieboliger	2.632.588	2.626.374	2.757.823
		2. Almene ungdomsboliger	<u>3.567.768</u>	<u>3.567.678</u>	<u>3.754.178</u>
202	*	Renter	-	16.900	16.900
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	121.831	137.000	-
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	550	1.600	1.600
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	4.600	7.000	7.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	101.200	101.200	118.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>6.428.537</u>	<u>6.457.752</u>	<u>6.655.501</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	164	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>6.428.702</u>	<u>6.457.752</u>	<u>6.655.501</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>6.428.702</u>	<u>6.457.752</u>	<u>6.655.501</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		82.819.567	82.819.567
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 85.050.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 6.979.100		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		21.009.005	20.651.243
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>103.828.571</u>	<u>103.470.810</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		872.194	748.864
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>104.700.765</u>	<u>104.219.674</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		13.614	25.903
		2. Beboerindskud		42.434	21.717
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		78.000	80.300
	*	4. Fraflytninger		2.825	-0
		Heraf til inkasso, kr.			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		14.551	19.394
		6. Andre debitorer		25.180	249.073
		7. Forudbetalte udgifter		9.060	9.757
				<u>185.663</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		5.288.887	5.493.358
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>5.474.550</u>	<u>5.899.502</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>110.175.315</u></u>	<u><u>110.119.175</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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	5.256.009	5.505.983
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	17.127	32.776
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	136.961	136.961
406.9		Henlæggelser i alt	5.410.097	5.675.721
407	*	Opsamlet resultat	358.952	455.343
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.769.050	6.131.064
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	45.808.504	48.118.920
		Landsbyggefonden	6.993.910	6.993.910
409		Beboerindskud	1.667.929	1.667.929
411		Afskrivningskonto for ejendommen	49.358.228	46.690.051
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	103.828.571	103.470.810
417		Langfristet gæld i alt	103.828.571	103.470.810
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	127.086	135.636
421	*	Skyldige omkostninger	339.857	306.493
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	95.071	61.630
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	15.681	13.542
426		Kortfristet gæld i alt	577.694	517.302
430		Passiver i alt	110.175.315	110.119.175

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	586.611	606.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	54.446	60.100
101.3	Administrationsbidrag	39.663	39.700
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	110.086	96.500
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-279.112	-280.200
		<u>511.695</u>	<u>522.100</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>511.695</u>	<u>522.100</u>
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.070.916	2.060.500
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.248.054	1.286.900
101.3	Administrationsbidrag	91.129	95.600
104.2	- Rentebidrag	-484.191	-541.800
104.4	- Ungdomsboligbidrag	-491.232	-489.200
		<u>2.434.677</u>	<u>2.412.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	<u>2.434.677</u>	<u>2.412.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.946.372</u>	<u>2.934.100</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	1.782	1.000
	I alt	<u>1.782</u>	<u>1.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	271.453	271.300
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	5.243	10.000
	I alt	<u>276.696</u>	<u>281.300</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>419.100</u>	<u>419.100</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	289.710	321.000
	AMP og andre bidrag	40.904	41.300
	Kurser, forsikringer mv.	11.640	11.540
	Trappevask og anden renholdelse	125.954	116.642
	I alt	<u>468.209</u>	<u>490.482</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	28.847	10.400
115.2	Bygning, klimaskærm	45.376	35.500
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	108.516	80.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	4.053	11.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	33.131	63.500
115.6	Materiel	3.222	5.500
	I alt	<u>223.143</u>	<u>205.900</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	13.193	309.869
116.2	Bygning, klimaskærm	597.709	127.049
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	553.478	452.278
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	34.125	55.314
116.5	Bygning, tekniske installationer	354.950	290.906
116.6	Materiel	28.519	26.111
	I alt	<u>1.581.974</u>	<u>1.261.527</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	31.078	42.000
	Elforbrug	70.000	70.000
	Vandforbrug	17.284	26.000
	Opvarmning	48	100
	Rengøring	10.487	11.124
	Diverse udgifter	4.389	6.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>133.286</u>	<u>155.224</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-121.831	-137.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>11.455</u>	<u>18.224</u>
203.3	Lejeindtægt	-550	-1.600
	Drift af beboerhotel - netto	-550	-1.600
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-550	-1.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Indkøb service	-	1.000
	Elforbrug	3.300	3.300
	Vandforbrug	528	800
	Opvarmning	-	400
	Rengøring	519	2.500
	Diverse udgifter	-	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>4.346</u>	<u>9.000</u>
203.4	Lejeindtægt	-4.600	-7.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>-254</u>	<u>2.000</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>10.651</u>	<u>18.624</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	17.908	17.400
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	134	6.000
	Fritidsaktiviteter	-	6.000
	Andre udgifter	41.814	38.276
	I alt	<u>59.855</u>	<u>67.676</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20	budget 2019/20
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 170,2	<u>1.332.000</u>	<u>1.332.000</u>
202	Renter Renter af tilgodehavende i boligorganisationen I alt	<u>-</u> <u>-</u>	<u>16.900</u> <u>16.900</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år Indgået tidligere afskrevne fordringer I alt	<u>164</u> <u>164</u>	<u>-</u> <u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	82.819.567
	Saldo ultimo	82.819.567
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	748.864
	Tilgang i året	294.231
	Afdrag/afskrivning i året	-92.670
	Dækket af henlæggelser	-78.231
	Saldo ultimo	872.194
	Forbedringsarbejder i alt	872.194
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	13.614
	I alt	13.614
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	5.325
	Varmeregnskab	72.675
	I alt	78.000
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	61.028
	Fraflytninger afskrevne	-58.202
	I alt	2.825
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	2.815
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	11.736
	I alt	14.551

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	5.505.983
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.581.974
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.332.000
	Saldo ultimo	<u>5.256.009</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	136.961
	Saldo ultimo	<u>136.961</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	455.343
	Årets overskud (konto 140)	4.810
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-101.200
	Saldo ultimo	<u>358.952</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	76.411
	Vandregnskab	43.710
	Antenneregnskab	6.966
	I alt	<u>127.086</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	226.153
	Diverse omkostninger	84.163
	Feriepengeforpligtelse	20.440
	Skyldige forbrugsafgifter	9.100
	I alt	<u>339.857</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	9.488
	Forudbetalt leje indflytter	72.755
	Forudbetalt leje fraflytter	12.827
	I alt	<u>95.071</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	13.832
	Vandregnskab	1.849
	I alt	<u>15.681</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 20 Glasværket 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 20 Glasværket

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 20 Glasværket

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.