

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. 02001 1 - 20 Glasværket St. Glasvej, Brummers Plads, Fjordsgade 5000 Odense C	Kommunenr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	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 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

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
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:	834,44		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	40,58	Årsbasis	317.616
Forhøjelse pr. m2 i %:	5,22		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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)	2.957.206	2.986.824	2.993.228
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	157.725	157.200	157.200
107	*	Vandafgift	4.491	1.000	900
109	*	Renovation	254.450	319.500	329.000
110		Forsikringer	96.940	109.300	105.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	53.551	66.200	58.300
		3. Målerpasning mv.	49.559	48.700	50.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	435.600	435.600	435.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.052.315	1.137.500	1.136.700
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	524.090	652.407	647.829
115	*	Almindelig vedligeholdelse	143.536	185.900	200.900
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.008.013	1.001.710	1.136.298
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.008.013	-1.001.710	-1.136.298
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	72.984	60.000	60.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-72.984	-60.000	-60.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	90.843	98.157	88.401
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	3.284	-	-
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	3.553	6.800	8.600
119	*	Diverse udgifter	47.796	71.800	69.819
119.9		Variable udgifter i alt	813.101	1.015.064	1.015.549
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	155.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	10.000	10.000	5.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.427.000	1.427.000	1.492.000
124.9		Samlede udgifter i alt	6.249.622	6.566.388	6.637.477

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	101.000	89.113	103.977
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	1.791	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-1.791	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	1.101	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.041	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	24.960	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.081	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	128.102	89.113	103.977
139		Udgifter i alt	6.377.723	6.655.501	6.741.454
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	280.553	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.658.277	6.655.501	6.741.454

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	2.776.932	2.757.823	2.819.632
		2. Almene ungdomsboliger	<u>3.753.840</u>	3.754.178	3.822.922
202	*	Renter	-	16.900	10.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	340	1.600	1.000
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	2.250	7.000	7.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	<u>118.000</u>	<u>118.000</u>	<u>80.300</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>6.651.362</u>	<u>6.655.501</u>	<u>6.741.454</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	6.915	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>6.915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>6.658.277</u>	<u>6.655.501</u>	<u>6.741.454</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>6.658.277</u>	<u>6.655.501</u>	<u>6.741.454</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		82.819.567	82.819.567
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 85.050.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 6.979.100		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		21.046.624	21.009.005
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>103.866.191</u>	<u>103.828.571</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		771.194	872.194
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>104.637.384</u>	<u>104.700.765</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		287	13.614
		2. Beboerindskud		46.880	42.434
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		80.446	78.000
	*	4. Fraflytninger		2.375	2.825
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		22.747	14.551
		6. Andre debitorer		33.066	25.180
		7. Forudbetalte udgifter		9.223	9.060
				<u>195.024</u>	<u>9.060</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		5.983.316	5.288.887
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>6.178.339</u>	<u>5.474.550</u>
310		Aktiver i alt		<u>110.815.724</u>	<u>110.175.315</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

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	5.579.996	5.256.009
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	29.143	17.127
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	145.920	136.961
406.9		Henlæggelser i alt	5.755.059	5.410.097
407	*	Opsamlet resultat	521.506	358.952
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.276.565	5.769.050
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	43.153.373	45.808.504
		Landsbyggefonden	6.993.910	6.993.910
409		Beboerindskud	1.667.929	1.667.929
411		Afskrivningskonto for ejendommen	52.050.979	49.358.228
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	103.866.191	103.828.571
417		Langfristet gæld i alt	103.866.191	103.828.571
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	125.316	127.086
421	*	Skyldige omkostninger	373.077	339.857
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	172.955	95.071
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.621	15.681
426		Kortfristet gæld i alt	672.968	577.694
430		Passiver i alt	110.815.724	110.175.315

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	604.408	592.200
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	-4.607	48.510
101.3	Administrationsbidrag	39.663	39.660
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	155.184	105.000
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-279.936	-279.000
		<u>514.713</u>	<u>506.370</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>514.713</u>	<u>506.370</u>
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.077.692	2.104.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.197.860	1.212.150
101.3	Administrationsbidrag	86.957	91.000
104.2	- Rentebidrag	-427.027	-434.496
104.4	- Ungdomsboligbidrag	-492.990	-492.200
		<u>2.442.493</u>	<u>2.480.454</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>2.442.493</u>	<u>2.480.454</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.957.206</u>	<u>2.986.824</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	4.491	1.000
	I alt	<u>4.491</u>	<u>1.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	251.338	309.500
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	3.112	10.000
	I alt	<u>254.450</u>	<u>319.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>435.600</u>	<u>435.600</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	348.500	459.500
	AMP og andre bidrag	48.088	54.300
	Kurser, forsikringer mv.	14.574	12.740
	Trappevask og anden renholdelse	112.928	125.867
	I alt	<u>524.090</u>	<u>652.407</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	10.305	9.400
115.2	Bygning, klimaskærm	21.446	32.500
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	46.394	85.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	12.234	11.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	47.290	42.500
115.6	Materiel	5.868	5.500
	I alt	<u>143.536</u>	<u>185.900</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	43.405	10.433
116.2	Bygning, klimaskærm	108.578	179.978
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	280.266	389.883
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	20.151	19.841
116.5	Bygning, tekniske installationer	515.044	340.167
116.6	Materiel	40.569	61.408
	I alt	<u>1.008.013</u>	<u>1.001.710</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Elforbrug	78.500	78.500
	Vandforbrug	450	-
	Opvarmning	55	100
	Rengøring	11.561	11.457
	Diverse udgifter	278	8.100
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>90.843</u>	<u>98.157</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>90.843</u>	<u>98.157</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	3.284	-
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>3.284</u>	<u>-</u>
203.3	Lejeindtægt	-340	-1.600
	Drift af beboerhotel - netto	<u>-340</u>	<u>-1.600</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>2.944</u>	<u>-1.600</u>
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Elforbrug	3.400	3.400
	Vandforbrug	153	700
	Rengøring	-	2.500
	Diverse udgifter	-	200
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>3.553</u>	<u>6.800</u>
203.4	Lejeindtægt	-2.250	-7.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>1.303</u>	<u>-200</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>95.089</u>	<u>96.357</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	18.283	17.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	6.000
	Fritidsaktiviteter	-	6.000
	Andre udgifter	29.513	42.000
	I alt	<u>47.796</u>	<u>71.800</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 170,2	1.332.000	1.332.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrekationer vedr. tidligere år	2.081	-
	I alt	<u>2.081</u>	<u>-</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	16.900
	I alt	<u>-</u>	<u>16.900</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	60	-
	Korrektion tidligere år	6.417	-
	Øvrige indtægter	438	-
	I alt	<u>6.915</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	82.819.567
	Saldo ultimo	82.819.567
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	872.194
	Afdrag/afskrivning i året	-101.000
	Saldo ultimo	771.194
	Forbedringsarbejder i alt	771.194
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	287
	I alt	287
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	5.325
	Varmeregnskab	75.121
	I alt	80.446
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	45.241
	Fraflytninger afskrevne	-42.866
	I alt	2.375
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	5.510
	Vandregnskab	8.435
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	8.802
	I alt	22.747

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	5.256.009
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.008.013
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.332.000
	Saldo ultimo	<u>5.579.996</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	136.961
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-1.041
	Årets henlæggelser (konto 123)	10.000
	Saldo ultimo	<u>145.920</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	358.952
	Årets overskud (konto 140)	280.553
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-118.000
	Saldo ultimo	<u>521.506</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	74.267
	Vandregnskab	45.505
	Antenneregnskab	5.544
	I alt	<u>125.316</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	201.185
	Diverse omkostninger	117.591
	Feriepengeforpligtelse	39.901
	Skyldige forbrugsafgifter	14.400
	I alt	<u>373.077</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	27.127
	Forudbetalt leje indflytter	145.828
	I alt	<u>172.955</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	1.621
	I alt	<u>1.621</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 20 Glasværket

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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 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 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 25. november 2021

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 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.