

# 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. 12301  <b>1 - 23 Odense</b> <b>Vibekevej, Fåborgvej m.fl.</b> <b>5260 Odense S</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	6.177	73	1	73
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>6.177</b>	<b>73</b>		<b>73</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	180	4
	3	799	10
	4	5.094	58
	5	104	1
	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
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>6.177</b>	<b>73</b>		<b>73</b>

Matrikel:	1   Dyrup Gde., Sanderum							
BBR-ejendomsnr.:	15328	15387	15417	21581	52517	116078	207715	212271
	212700	301517	301665	301738	324517	339190	339212	339239
	339271	389694	389716	389732	397379	397379		

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 23 Odense

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	73	6.177		01.01.1951
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	73	6.177

## 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	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	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	Ja	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:	712,11		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	16,17	Årsbasis	99.732
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,50		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	205.919	206.000	205.905
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	458.187	436.700	447.700
109	*	Renovation	203.957	186.600	181.500
110		Forsikringer	102.168	93.750	99.800
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	10.790	11.000	10.700
		3. Målerpasning mv.	46.144	47.000	46.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	231.775	231.775	240.900
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	7.528	7.528	7.528
		G-indskud	404.929	402.200	407.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.465.479	1.416.553	1.442.428
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	245.062	243.960	229.160
115	*	Almindelig vedligeholdelse	167.922	245.700	254.700
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.946.021	2.749.786	1.998.557
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.946.021	-2.749.786	-1.998.557
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	42.093	35.000	23.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-42.093	-35.000	-23.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	18.848	19.000	19.000
119	*	Diverse udgifter	29.176	62.431	64.727
119.9		Variable udgifter i alt	461.008	571.091	567.587
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.607.000	1.607.000	1.607.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 3,24 pr. kvm. (konto 402)	20.000	20.000	20.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	12.100	12.100	9.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.639.100	1.639.100	1.636.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.771.505	3.832.744	3.851.920

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	230.555	224.800	236.400
		2. Renter m.v.	157.461	162.200	151.500
		3. Administrationsbidrag	20.171	22.000	19.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	221.389	192.559	219.419
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	9.029	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-9.029	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	26.363	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-20.483	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	13.976	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	649.433	601.559	626.919
139		Udgifter i alt	4.420.938	4.434.303	4.478.839
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	59.856	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.480.794	4.434.303	4.478.839

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

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
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer: 1. Almene familieboliger	4.407.280	4.359.803	4.432.539
202	*	Renter	34	6.900	6.900
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	67.600	67.600	39.400
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.474.914</u>	<u>4.434.303</u>	<u>4.478.839</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	5.880	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>5.880</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.480.794</u>	<u>4.434.303</u>	<u>4.478.839</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.480.794</u>	<u>4.434.303</u>	<u>4.478.839</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

Balance pr. 30. juni 2020

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		3.755.236	3.755.236
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 47.300.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 24.448.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>3.755.236</u>	<u>3.755.236</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>9.882.829</u>	<u>9.839.875</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>13.638.065</u>	<u>13.595.111</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	4.387		6.363
		2. Beboerindskud	-		800
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	34.577		30.868
	*	4. Fraflytninger	-		15.370
		Heraf til inkasso, kr. 16.621			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	42.723		39.953
		6. Andre debitorer	4.267		5.720
		7. Forudbetalte udgifter	<u>5.010</u>	90.964	4.893
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>3.395.099</u>	<u>4.079.658</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.486.063</u>	<u>4.183.624</u>
310		Aktiver i alt		<u>17.124.128</u>	<u>17.778.735</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

Balance pr. 30. juni 2020

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.555.953	5.894.973
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	132.657	154.750
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	63.790	72.173
406.9		Henlæggelser i alt	<u>5.752.400</u>	<u>6.121.896</u>
407	*	Opsamlet resultat	178.108	185.852
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>5.930.507</u>	<u>6.307.748</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	159.387	181.728
409		Beboerindskud	75.990	75.990
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.519.859	3.497.517
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>3.755.236</u>	<u>3.755.236</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.579.189	6.809.745
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	574.748	544.864
417		Langfristet gæld i alt	<u>10.909.173</u>	<u>11.109.844</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	53.484	54.689
421	*	Skyldige omkostninger	179.300	274.236
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	45.809	16.956
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.855	15.262
426		Kortfristet gæld i alt	<u>284.448</u>	<u>361.143</u>
430		Passiver i alt	<u>17.124.128</u>	<u>17.778.735</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	22.341	21.300
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	8.811	10.000
101.3	Administrationsbidrag	1.062	1.000
		<u>32.214</u>	<u>32.300</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	57.902	57.900
105.2	Andel til Landsbyggefonden	115.803	115.800
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	205.919	206.000
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>205.919</u>	<u>206.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	185.316	176.600
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	18.641	10.000
	I alt	<u>203.957</u>	<u>186.600</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	231.775	231.775
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	210.228	206.200
	AMP og andre bidrag	25.200	25.900
	Kurser, forsikringer mv.	6.187	6.860
	Trappevask og anden renholdelse	3.447	5.000
	I alt	<u>245.062</u>	<u>243.960</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	2.950	27.000
115.2	Bygning, klimaskærm	36.331	72.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	99.730	87.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	5.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	26.565	40.200
115.6	Materiel	2.347	14.500
	I alt	<u>167.922</u>	<u>245.700</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	696.017	548.278
116.2	Bygning, klimaskærm	284.006	1.397.022
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	934.114	663.871
116.5	Bygning, tekniske installationer	15.273	106.402
116.6	Materiel	16.611	34.213
	I alt	<u>1.946.021</u>	<u>2.749.786</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

<b>Faste noter</b>		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	18.848	19.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	18.848	19.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	18.848	19.000
	Særlige aktiviteter i alt	18.848	19.000
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	9.904	9.600
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.848	16.000
	Fritidsaktiviteter	579	10.000
	Andre udgifter	15.846	26.831
	I alt	29.176	62.431
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 260,16	1.607.000	1.607.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	6.900
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	34	-
	I alt	34	6.900
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	5.880	-
	I alt	5.880	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	3.755.236
	Saldo ultimo	<u>3.755.236</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Vinduesudskiftning</b>	
	Saldo primo	306.791
	Afdrag/afskrivning i året	-24.948
	Saldo ultimo	<u>281.842</u>
	<b>Terrasser</b>	
	Saldo primo	7.803
	Afdrag/afskrivning i året	-2.870
	Saldo ultimo	<u>4.933</u>
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	3.022.327
	Tilgang i året	878.099
	Afdrag/afskrivning i året	-218.519
	Dækket af henlæggelser	-383.200
	Saldo ultimo	<u>3.298.707</u>
	<b>Facaderenovering</b>	
	Saldo primo	6.502.954
	Afdrag/afskrivning i året	-205.607
	Saldo ultimo	<u>6.297.347</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>9.882.829</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	4.387
	I alt	<u>4.387</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	34.577
	I alt	<u>34.577</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	16.621
	Fraflytninger afskrevne	-16.621
	I alt	<u>-</u>
	Til inkasso	<u>16.621</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	7.812
	Vandregnskab	27.328
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	2.823
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	4.760
	I alt	<u>42.723</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	5.894.973
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.946.021
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.607.000
	Saldo ultimo	<u>5.555.953</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	72.173
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-20.483
	Årets henlæggelser (konto 123)	12.100
	Saldo ultimo	<u>63.790</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	185.852
	Årets overskud (konto 140)	59.856
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-67.600
	Saldo ultimo	<u>178.108</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	32.904
	Vandregnskab	20.580
	I alt	<u>53.484</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	81.198
	Diverse omkostninger	84.810
	Feriepengeforpligtelse	13.292
	I alt	<u>179.300</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje indflytter	36.072
	Deposita	9.737
	I alt	<u>45.809</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	3.890
	Vandregnskab	1.965
	I alt	<u>5.855</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 23 Odense

### Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 23 Odense 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 23 Odense

### 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 23 Odense

### 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.