

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. 02800 1 - 28 Frederiksbroen Georgsgade 61 B 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	0		1	
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	1.854	28	1	28
Boligoplysning i alt	<u>1.854</u>	<u>28</u>		<u>28</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	1.854	28	
	3	0	0	
	4	0	0	
	5	0	0	
	6	0	0	

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken				
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)	1854	28		

Erhvervslejemål	105	2	1 pr påbeg. 60 m2	2
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	<u>1.959</u>	<u>30</u>		<u>30</u>

Matrikel:	2111 b Odense Bygrunde
BBR-ejendomsnr.:	610994

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Afdeling 1 - 28 Frederiksbroen

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	28	1.854	16.10.1984	15.01.1986
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	28	1.854

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	Ja	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	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:	906,34		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	43,14	Årsbasis	79.968
Forhøjelse pr. m2 i %:	5,00		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

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 (beboerbetaling)	801.138	801.138	801.138
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	30.050	30.800	28.900
107	*	Vandafgift	76.266	71.500	89.100
109	*	Renovation	26.943	23.700	26.500
110		Forsikringer	19.045	21.400	19.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	26.393	17.200	30.500
		3. Målerpasning mv.	3.971	3.700	4.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	99.000	99.000	99.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	281.670	267.300	297.400
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	223.030	232.910	219.501
115	*	Almindelig vedligeholdelse	58.727	54.000	51.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	196.883	268.243	203.165
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-196.883	-268.243	-203.165
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	16.723	12.000	12.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-16.723	-12.000	-12.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	23.625	73.200	32.200
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.680	3.000	3.000
119	*	Diverse udgifter	9.456	15.904	14.884
119.9		Variable udgifter i alt	316.518	379.014	320.585
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	339.000	339.000	360.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	-	-	3.000
124.8		Henlæggelser i alt	339.000	339.000	363.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.738.326	1.786.452	1.782.123

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

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		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	25.726	25.600	25.700
		2. Renter m.v.	1.302	1.500	1.400
		3. Administrationsbidrag	544	600	600
		27.572			
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	29	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-29	-	-
		-			
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	50	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-50	-	-
		-			
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	10.900	-	-
		38.472			
137		Ekstraordinære udgifter i alt	38.472	27.700	27.700
139		Udgifter i alt	1.776.797	1.814.152	1.809.823
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	25.383	-	-
		25.383			
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.802.180	1.814.152	1.809.823

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

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:			
		3. Almene ældreboliger	1.680.000	1.679.872	1.701.994
		4. Erhverv	<u>66.780</u>	66.780	68.029
			1.746.780		
202	*	Renter	-	12.100	6.300
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	55.400	55.400	33.500
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.802.180</u>	<u>1.814.152</u>	<u>1.809.823</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.802.180</u>	<u>1.814.152</u>	<u>1.809.823</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.802.180</u>	<u>1.814.152</u>	<u>1.809.823</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		13.555.910	13.555.910
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 30.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.283.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		4.757.967	4.757.967
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>18.313.877</u>	<u>18.313.877</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		3.237.667	190.840
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>21.551.544</u>	<u>18.504.717</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		1.276	1.594
		6. Andre debitorer		61.386	-
		7. Forudbetalte udgifter		<u>1.956</u>	1.922
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		-	3.162.293
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>64.618</u>	<u>3.165.809</u>
310		Aktiver i alt		<u>21.616.162</u>	<u>21.670.526</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

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	2.668.992	2.526.875
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	47.967	64.690
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	27.462	27.512
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.744.421</u>	<u>2.619.078</u>
407	*	Opsamlet resultat	95.787	125.805
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>2.840.208</u>	<u>2.744.882</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	1.318.310	1.318.310
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.995.567	16.995.567
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>18.313.877</u>	<u>18.313.877</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	165.114	190.840
417		Langfristet gæld i alt	<u>18.478.991</u>	<u>18.504.717</u>
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganistionen	37.615	-
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	54.426	59.805
421	*	Skyldige omkostninger	174.393	345.162
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	10.000	15.960
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	20.529	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>296.963</u>	<u>420.927</u>
430		Passiver i alt	<u>21.616.162</u>	<u>21.670.526</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	267.046	267.046
105.2	Andel til Landsbyggefonden	534.092	534.092
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>801.138</u>	<u>801.138</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>801.138</u></u>	<u><u>801.138</u></u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	76.266	71.500
	I alt	<u>76.266</u>	<u>71.500</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	26.733	22.700
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	210	1.000
	I alt	<u>26.943</u>	<u>23.700</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>99.000</u>	<u>99.000</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	102.390	100.600
	AMP og andre bidrag	12.759	12.900
	Kurser, forsikringer mv.	3.813	3.360
	Trappevask og anden renholdelse	104.068	116.050
	I alt	<u>223.030</u>	<u>232.910</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	2.022	2.000
115.2	Bygning, klimaskærm	-	13.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	16.696	20.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	13.596	2.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	25.352	15.500
115.6	Materiel	1.061	1.500
	I alt	<u>58.727</u>	<u>54.000</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	17.862	7.649
116.2	Bygning, klimaskærm	153	16.119
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	37.095	95.227
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	86.187	17.832
116.5	Bygning, tekniske installationer	48.589	116.136
116.6	Materiel	6.997	15.280
	I alt	<u>196.883</u>	<u>268.243</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Elforbrug	23.625	31.200
	Udgifter ifm. ekstern leverandør	-	42.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>23.625</u>	<u>73.200</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>23.625</u>	<u>73.200</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	1.680	3.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>1.680</u>	<u>3.000</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>1.680</u>	<u>3.000</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>25.305</u>	<u>76.200</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	3.878	3.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	1.000
	Andre udgifter	5.578	11.104
	I alt	<u>9.456</u>	<u>15.904</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 182,85	<u>339.000</u>	<u>339.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	12.100
	I alt	<u>-</u>	<u>12.100</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	13.555.910
	Saldo ultimo	<u>13.555.910</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Sprinkleranlæg primo	
	Tilgang i året	3.072.554
	Saldo ultimo	<u>3.072.554</u>
	Etablering af ABA-anlæg	
	Saldo primo	190.840
	Afdrag/afskrivning i året	-25.726
	Saldo ultimo	<u>165.114</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>3.237.667</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	1.276
	I alt	<u>1.276</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.526.875
	Forbrugt i året (konto 116)	-196.883
	Årets henlæggelser (konto 120)	339.000
	Saldo ultimo	<u>2.668.992</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	27.512
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-50
	Saldo ultimo	<u>27.462</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	125.805
	Årets overskud (konto 140)	25.383
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-55.400
	Saldo ultimo	<u>95.787</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	54.426
	I alt	<u>54.426</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	49.775
	Diverse omkostninger	4.166
	Feriepengeforpligtelse	8.453
	Skyldige forbrugsafgifter	112.000
	I alt	<u>174.393</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Deposita	10.000
	I alt	<u>10.000</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	20.529
	I alt	<u>20.529</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for afdeling 28 Frederiksbroen 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 28 Frederiksbroen

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

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 28 Frederiksbroen

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.