

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. 14101 1 - 41 Mellelleddet/Møllerkæret Mellelleddet 19-41 m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunenumr. 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf.nr.: 6515 1515 E-mail: kerteminde@kerteminde.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	7.478	103	1	103
Almene ungdomsboliger	504	14	1	14
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>7.982</u>	<u>117</u>		<u>117</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	466	13	
	2	3.545	55	
	3	3.971	49	
	4	0	0	
	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	143	10	1/5	2
Lejemålsoplysninger i alt	<u>8.125</u>	<u>127</u>		<u>119</u>

Matrikel: 31 a m.fl. Kerteminde Markjorder

BBR-ejendomsnr.: 339 5067 5387 5388 5662 5681

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 41 Mellemeddet/Møllerkæret

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	117	7.982	23.11.1988	01.03.1990
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	117	7.982

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:	905,89		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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)	2.935.732	2.970.703	2.970.373
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	278.539	286.700	302.400
109	*	Renovation	361.651	349.500	357.200
110		Forsikringer	96.944	90.700	98.050
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	108.477	137.500	124.200
		3. Målerpasning mv.	81.292	67.100	80.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	377.825	377.825	392.700
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.304.727	1.309.325	1.354.950
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	454.892	630.540	399.240
115	*	Almindelig vedligeholdelse	145.876	193.406	168.917
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.334.051	372.222	570.470
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.334.051	-	-372.222
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	28.328	66.000	31.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-28.328	-66.000	-31.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	74.038	99.200	32.700
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	26.742	33.800	33.800
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	14.413	16.700	18.700
119	*	Diverse udgifter	78.139	128.427	137.183
119.9		Variable udgifter i alt	794.099	1.102.073	790.540
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.348.000	1.348.000	1.375.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	39.300	39.300	40.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.387.300	1.387.300	1.415.000
124.9		Samlede udgifter i alt	6.421.858	6.769.401	6.530.863

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeddet/Møllerkæret

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					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	407.906	148.700	151.200
		2. Renter m.v.	70.165	58.900	56.900
		3. Administrationsbidrag	21.913	10.800	9.700
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	116.327	116.327	103.374
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	39.648	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-39.648	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	70.440	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-39.508	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-24.110	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	12.054	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	52	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	635.239	334.727	321.174
139		Udgifter i alt	7.057.098	7.104.128	6.852.037
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	352.112	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.409.210	7.104.128	6.852.037

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	6.843.960	6.539.040	6.353.158
		2. Almene ungdomsboliger	386.388	386.388	374.779
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	18.000	18.000	18.000
			<u>7.248.348</u>		
202	*	Renter	3.916	5.200	5.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	78.634	82.000	-
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	60	1.800	1.800
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	730	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	70.700	150.124	98.100
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.402.387</u>	<u>7.104.128</u>	<u>6.852.037</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	6.823	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>6.823</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.409.210</u>	<u>7.104.128</u>	<u>6.852.037</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.409.210</u>	<u>7.104.128</u>	<u>6.852.037</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		60.535.015	60.535.015
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 61.700.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 9.732.000		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		13.831.235	13.831.235
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>74.366.251</u>	<u>74.366.251</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		8.498.660	9.922.585
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>82.864.911</u>	<u>84.288.836</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	101.629		110.571
		2. Beboerindskud	12.212		-
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	429.612		487.627
	*	4. Fraflytninger	61.045		63.916
		Heraf til inkasso, kr. 119.236			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	33.665		41.206
		6. Andre debitorer	28.700		75.298
		7. Forudbetalte udgifter	8.030	674.894	7.843
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.845.936	-
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.520.831</u>	<u>786.461</u>
310		Aktiver i alt		<u>86.385.742</u>	<u>85.075.297</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemløbet/Møllerkæret

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	2.182.639	2.168.690
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	197.381	225.709
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	40.436	40.644
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.420.455</u>	<u>2.435.043</u>
407	*	Opsamlet resultat	646.477	365.065
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.066.932</u>	<u>2.800.108</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	-	96.471
		Statens Administration	467.701	467.701
		Landsbyggefonden	<u>8.435.922</u>	<u>8.435.922</u>
409		Beboerindskud	1.175.480	1.175.480
411		Afskrivningskonto for ejendommen	64.287.148	64.190.677
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>74.366.251</u>	<u>74.366.251</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.602.030	3.475.937
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	286.357	281.271
417		Langfristet gæld i alt	<u>82.254.638</u>	<u>78.123.458</u>
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	-	3.129.118
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	454.968	428.315
421	*	Skyldige omkostninger	473.746	473.988
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	135.457	119.724
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	586
426		Kortfristet gæld i alt	<u>1.064.171</u>	<u>4.151.731</u>
430		Passiver i alt	<u>86.385.742</u>	<u>85.075.297</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	96.471	96.200
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	-145	3.900
101.3	Administrationsbidrag	4.545	500
102.1	- Rentesikring fra staten	19.225	-
		<u>120.096</u>	<u>100.600</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	281.410	293.122
105.2	Andel til Landsbygefonden	543.490	586.244
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	944.995	979.966
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	663.579	663.579
105.2	Andel til Landsbygefonden	1.327.158	1.327.158
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	1.990.737	1.990.737
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.935.732</u>	<u>2.970.703</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	353.396	344.000
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	8.255	5.500
	I alt	<u>361.651</u>	<u>349.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	377.825	377.825
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	282.222	491.900
	AMP og andre bidrag	43.390	62.800
	Kurser, forsikringer mv.	10.564	15.840
	Trappevask og anden renholdelse	118.716	60.000
	I alt	<u>454.892</u>	<u>630.540</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	14.921	21.000
115.2	Bygning, klimaskærm	18.604	40.790
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	28.631	45.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	6.869	4.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	54.967	62.552
115.6	Materiel	21.884	20.064
	I alt	<u>145.876</u>	<u>193.406</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	253.435	147.114
116.2	Bygning, klimaskærm	9.242	-
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	974.575	152.599
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	7.119	4.757
116.5	Bygning, tekniske installationer	57.497	37.829
116.6	Materiel	32.183	29.924
	I alt	<u>1.334.051</u>	<u>372.223</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	14.733	30.000
	Elforbrug	24.784	14.500
	Vandforbrug	25.000	28.800
	Opvarmning	9.073	9.200
	Diverse udgifter	448	16.700
	Drift af fællesvaskeri i alt	74.038	99.200
203.2	Indtægt fra maskiner	-78.634	-82.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	-4.596	17.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	26.742	33.300
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	26.742	33.300
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Drift af beboerhotel i alt	-	500
203.3	Lejeindtægt	-60	-1.800
	Drift af beboerhotel - netto	-60	-1.300
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	26.682	32.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	-	300
	Vedligeholdelse lokaler	-	400
	Elforbrug	1.000	1.000
	Vandforbrug	6.139	8.100
	Opvarmning	5.305	5.300
	Telefon	1.968	-
	Diverse udgifter	-	600
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	14.413	16.700
203.4	Lejeindtægt	-730	-1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	13.683	15.700
	Særlige aktiviteter i alt	35.769	64.900
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	15.873	15.400
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.981	22.000
	Fritidsaktiviteter	24.237	34.000
	Andre udgifter	35.049	57.027
	I alt	78.139	128.427
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 168,88	1.348.000	1.348.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	52	-
	I alt	52	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	5.200
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	3.916	-
	I alt	3.916	5.200
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	6.823	-
	I alt	6.823	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	60.535.015
	Saldo ultimo	<u>60.535.015</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Inddækning af altaner m.v.	
	Saldo primo	52.605
	Afdrag/afskrivning i året	-11.600
	Saldo ultimo	<u>41.005</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	2.507.610
	Afdrag/afskrivning i året	-122.459
	Saldo ultimo	<u>2.385.151</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	80.509
	Afdrag/afskrivning i året	-9.430
	Saldo ultimo	<u>71.079</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	862.557
	Afdrag/afskrivning i året	-78.010
	Saldo ultimo	<u>784.547</u>
	Tagreovering	
	Saldo primo	968.326
	Afdrag/afskrivning i året	-26.138
	Saldo ultimo	<u>942.189</u>
	Renovering af køkken	
	Saldo primo	5.433.691
	Tilgang i året	151.676
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-175.000
	Afdrag/afskrivning i året	-259.310
	Dækket af henlæggelser	-876.368
	Saldo ultimo	<u>4.274.690</u>
	Facaderenovering	
	Saldo primo	17.287
	Afdrag/afskrivning i året	-17.287
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>8.498.660</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	101.629
	I alt	<u>101.629</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	242.967
	Elregnskab	19.712
	Vandregnskab	166.934
	I alt	<u>429.612</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	198.442
	Fraflytninger afskrevne	-137.397
	I alt	<u>61.045</u>
	Til inkasso	<u>119.236</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	7.589
	Elregnskab	7.330
	Vandregnskab	12.473
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	6.273
	I alt	<u>33.665</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.168.690
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.334.051
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.348.000
	Saldo ultimo	<u>2.182.639</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	40.644
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-39.508
	Årets henlæggelser (konto 123)	39.300
	Saldo ultimo	<u>40.436</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	365.065
	Årets overskud (konto 140)	352.112
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-70.700
	Saldo ultimo	<u>646.477</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	272.178
	Elregnskab	15.245
	Vandregnskab	167.545
	I alt	<u>454.968</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	323.613
	Diverse omkostninger	49.378
	Feriepengeforpligtelse	19.105
	Afsætninger i byggeregnskab	43.750
	Skyldige forbrugsafgifter	37.900
	I alt	<u>473.746</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	18.788
	Forudbetalt leje indflytter	20.473
	Forudbetalt leje fraflytter	128
	Deposita	96.069
	I alt	<u>135.457</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret 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 41 Mellelleddet/Møllerkæret

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 19. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor
mne27768

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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.