

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. 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: kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.478	103	1	103
Almene ungdomsboliger	504	14	1	14
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	7.982	117		117

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	8.125	127		119

Matrikel:	31 a m.fl. Kerteminde Markjorder					
BBR-ejendomsnr.:	339	5067	5387	5388	5662	5681

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

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:	881,17		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-2,06	Årsbasis	-197.280
Forhøjelse pr. m2 i %:	-3,00		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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)	2.926.173	2.970.373	2.970.373
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	290.114	302.400	315.200
109	*	Renovation	370.312	357.200	395.000
110		Forsikringer	97.669	98.050	100.650
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	86.513	124.200	110.600
		3. Målerpasning mv.	83.458	80.400	85.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	392.700	392.700	392.700
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.320.765	1.354.950	1.399.650
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	443.587	399.240	441.540
115	*	Almindelig vedligeholdelse	142.112	168.917	161.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	537.738	570.470	1.286.759
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-537.738	-570.470	-1.286.759
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	73.590	31.000	41.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-73.590	-31.000	-41.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	57.946	32.700	34.800
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	26.295	33.800	28.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	19.009	18.700	16.500
119	*	Diverse udgifter	74.676	137.183	129.954
119.9		Variable udgifter i alt	763.625	790.540	812.294
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.375.000	1.375.000	1.378.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	40.000	40.000	40.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.415.000	1.415.000	1.418.000
124.9		Samlede udgifter i alt	6.425.563	6.530.863	6.600.317

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeddet/Møllerkæret

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)	448.265	151.200	451.800
		2. Renter m.v.	68.397	56.900	63.500
		3. Administrationsbidrag	22.303	9.700	22.500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	103.374	103.374	103.280
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	62.874	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-62.874	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	210.456	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-39.627	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-145.657	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	14.200	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	6.263	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	687.972	321.174	641.080
139		Udgifter i alt	7.113.535	6.852.037	7.241.397
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	96.398	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.209.933	6.852.037	7.241.397

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeddet/Møllerkæret

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	6.658.284	6.353.158	6.653.518
		2. Almene ungdomsboliger	374.784	374.779	374.779
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	18.000	18.000	18.000
			<u>7.051.068</u>	<u>6.745.937</u>	<u>6.653.518</u>
202	*	Renter	4.733	5.200	10.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	29.980	-	-
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	430	1.800	1.200
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	-	1.000	900
		6. Overført fra opsamlet resultat	98.100	128.510	182.800
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.184.311</u>	<u>6.852.037</u>	<u>7.241.397</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	25.622	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>25.622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.209.933</u>	<u>6.852.037</u>	<u>7.241.397</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.209.933</u>	<u>6.852.037</u>	<u>7.241.397</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		60.535.015	60.535.015
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	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.		<u>7.947.022</u>	<u>8.498.660</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>82.313.273</u>	<u>82.864.911</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		83.022	101.629
		2. Beboerindskud		-	12.212
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		455.730	429.612
	*	4. Fraflytninger		112.433	61.045
		Heraf til inkasso, kr. 157.371			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		47.533	33.665
		6. Andre debitorer		567	28.700
		7. Forudbetalte udgifter		<u>8.175</u>	<u>8.030</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>3.732.108</u>	<u>2.845.936</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.439.568</u>	<u>3.520.831</u>
310		Aktiver i alt		<u>86.752.840</u>	<u>86.385.742</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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	3.019.901	2.182.639
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	123.791	197.381
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	40.809	40.436
406.9		Henlæggelser i alt	<u>3.184.501</u>	<u>2.420.455</u>
407	*	Opsamlet resultat	644.775	646.477
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.829.276</u>	<u>3.066.932</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		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	64.287.148
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>74.366.251</u>	<u>74.366.251</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.153.766	7.602.030
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	308.655	286.357
417		Langfristet gæld i alt	<u>81.828.671</u>	<u>82.254.638</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	438.494	454.968
421	*	Skyldige omkostninger	519.242	473.746
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	135.836	135.457
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.322	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>1.094.893</u>	<u>1.064.171</u>
430		Passiver i alt	<u>86.752.840</u>	<u>86.385.742</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.3	Administrationsbidrag	-	-
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	311.812	326.545
105.2	Andel til Landsbyggefonden	623.624	653.091
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	935.436	979.636
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	663.579	663.579
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.327.158	1.327.158
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	1.990.737	1.990.737
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	2.926.173	2.970.373
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	362.921	350.600
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	7.391	6.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	600
	I alt	370.312	357.200
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	392.700	392.700
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	281.401	234.400
	AMP og andre bidrag	33.958	38.500
	Kurser, forsikringer mv.	7.941	16.340
	Trappevask og anden renholdelse	120.287	110.000
	I alt	443.587	399.240
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	18.991	24.000
115.2	Bygning, klimaskærm	39.396	36.500
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	25.942	40.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	2.586	3.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	47.095	45.353
115.6	Materiel	8.103	20.064
	I alt	142.112	168.917
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	23.130	16.819
116.2	Bygning, klimaskærm	37.625	303.887
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	378.988	155.713
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	4.900
116.5	Bygning, tekniske installationer	50.236	66.583
116.6	Materiel	47.760	22.567
	I alt	537.738	570.469

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Elforbrug	28.804	22.500
	Vandforbrug	15.397	-
	Opvarmning	5.698	10.200
	Diverse udgifter	8.048	-
	Drift af fællesvaskeri i alt	57.946	32.700
203.2	Indtægt fra maskiner	-29.980	-
	Drift af fællesvaskeri - netto	27.966	32.700
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	26.295	33.300
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	26.295	33.300
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Drift af beboerhotel i alt	-	500
203.3	Lejeindtægt	-430	-1.800
	Drift af beboerhotel - netto	-430	-1.300
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	25.865	32.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	-	300
	Vedligeholdelse lokaler	-	400
	Elforbrug	1.200	1.200
	Vandforbrug	10.101	7.800
	Opvarmning	7.708	5.400
	Telefon	-	2.000
	Diverse udgifter	-	600
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	19.009	18.700
203.4	Lejeindtægt	-	-1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	19.009	17.700
	Særlige aktiviteter i alt	72.840	82.400
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	16.205	15.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	22.000
	Fritidsaktiviteter	24.606	34.000
	Andre udgifter	33.864	65.383
	I alt	74.676	137.183
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 172,26	1.375.000	1.375.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion forbrugsafgift	6.263	-
	I alt	6.263	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	5.200
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	4.733	-
	I alt	4.733	5.200
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	25.171	-
	Korrektion telefon	451	-
	I alt	25.622	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
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	41.005
	Afdrag/afskrivning i året	-12.074
	Saldo ultimo	<u>28.931</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	2.385.151
	Afdrag/afskrivning i året	-124.490
	Saldo ultimo	<u>2.260.662</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	71.079
	Afdrag/afskrivning i året	-9.900
	Saldo ultimo	<u>61.179</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	784.547
	Afdrag/afskrivning i året	-81.400
	Saldo ultimo	<u>703.147</u>
	Tagreovering	
	Saldo primo	942.189
	Afdrag/afskrivning i året	-26.653
	Saldo ultimo	<u>915.535</u>
	Renovering af køkken	
	Saldo primo	4.274.690
	Afdrag/afskrivning i året	-297.122
	Saldo ultimo	<u>3.977.569</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>7.947.022</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	83.022
	I alt	<u>83.022</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	237.913
	Elregnskab	23.705
	Vandregnskab	194.112
	I alt	<u>455.730</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	331.841
	Fraflytninger afskrevne	-219.408
	I alt	<u>112.433</u>
	Til inkasso	<u>157.371</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	5.160
	Vandregnskab	37.355
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	5.019
	I alt	<u>47.533</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellelleddet/Møllerkæret

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.182.639
	Forbrugt i året (konto 116)	-537.738
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.375.000
	Saldo ultimo	<u>3.019.901</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	40.436
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-39.627
	Årets henlæggelser (konto 123)	40.000
	Saldo ultimo	<u>40.809</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	646.477
	Årets overskud (konto 140)	96.398
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-98.100
	Saldo ultimo	<u>644.775</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	265.394
	Elregnskab	16.873
	Vandregnskab	156.228
	I alt	<u>438.494</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	357.720
	Diverse omkostninger	49.069
	Feriepengeforpligtelse	31.003
	Afsætninger i byggeregnskab	43.750
	Skyldige forbrugsafgifter	37.700
	I alt	<u>519.242</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	10.508
	Forudbetalt leje indflytter	35.721
	Forudbetalt leje fraflytter	354
	Deposita	89.253
	I alt	<u>135.836</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.322
	I alt	<u>1.322</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkeret

Administrations ptegning/Ledelsespategning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt arsregnskabet for regnskabsaret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkeret i Fyns Almennyttige Boligselskab

Arregnskabet er aflagt i overensstemmelser med lov om almene boliger og driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse.

Arregnskabet 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 regnskabsaret 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Arregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 25. november 2021

Jacob Michaelsen
direktor

Den uafhængige revisors revisionspategning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Pategning på arsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at arsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsaret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse.

Vi har revideret arsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsaret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgorelse, 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 revisionspategningens 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 driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgorelsen. Budgetterne har, som det fremgår af arsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et arsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgorelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflaggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et arsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af arsregnskabet 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 arsregnskabet 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, udfører 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 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 41 Mellemeleddet/Møllerkæret

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.