

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Boligorganisation		Afdeling	Tilsynsførende kommune		
LBF-boligorganisationsnr.	0173	LBF-afdelingsnr.	14601		
Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C		1 - 46 Nyborg Kløvervej m.fl. 5800 Nyborg		Kommunenr.	450
Tlf.nr.:	6312 5600			Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg	
CVR-nr.	37 83 00 11			Tlf.nr.:	6333 7000
E-mail:	fab@fabbo.dk			E-mail:	kommune@nyborg.dk
Hjemmeside:	www.fabbo.dk				

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	9.206	111	1	111
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	9.206	111		111

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	0	0	
	3	4.625	56	
	4	4.581	55	
	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	504	28	1/5	6
Lejemålsoplysninger i alt	9.710	139		117

Matrikel:	2tp, 5af Nyborg Markjorder							
BBR-ejendomsnr.:	1192	1194	1196	2131	2460	2828	2860	3883
	3885	3887	3889	3891	3893	3895	4058	4062
	4479	4484	4486	10052				

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 46 Nyborg

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	111	9.206		01.01.1951
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	111	9.206

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	Ja
<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	Ja	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:	675,36		
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 46 Nyborg

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 (beboerbetaling)	459.432	438.117	437.522
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	665.894	688.500	705.700
107	*	Vandafgift	7.602	9.000	10.700
109	*	Renovation	260.112	256.600	268.100
110		Forsikringer	122.688	115.350	128.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	8.413	7.500	8.000
		3. Målerpasning mv.	76.214	74.300	75.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	371.475	370.205	384.780
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	548	548	548
		G-indskud	604.374	600.300	608.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.117.321	2.122.303	2.190.028
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	276.879	355.870	178.870
115	*	Almindelig vedligeholdelse	171.057	258.363	178.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	410.294	997.139	1.539.857
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-410.294	-997.139	-1.539.857
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	41.365	27.000	25.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-41.365	-27.000	-25.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	44.697	52.500	52.500
119	*	Diverse udgifter	67.576	108.581	110.855
119.9		Variable udgifter i alt	560.209	775.314	520.725
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.131.000	2.131.000	2.174.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	34.700	34.700	33.000
124.8		Henlæggelser i alt	2.165.700	2.165.700	2.207.000
124.9		Samlede udgifter i alt	5.302.662	5.501.434	5.355.275

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

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		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	541.454	542.100	544.000
		2. Renter m.v.	270.461	270.100	265.700
		3. Administrationsbidrag	38.447	41.400	39.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	257.180	242.450	265.220
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	33.837	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-32.712	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	33.123	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.141.790	1.096.050	1.114.020
139		Udgifter i alt	6.444.452	6.597.484	6.469.295
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	136.374	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.580.826	6.597.484	6.469.295

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

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		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	6.154.656	6.146.020	6.016.231
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	81.840	81.840	81.840
		9. Merleje	-15.664	-15.664	-15.664
			<u>6.220.832</u>		
202	*	Renter	973	28.200	28.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	55.488	55.488	55.488
		6. Overført fra opsamlet resultat	301.600	301.600	303.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>6.578.893</u>	<u>6.597.484</u>	<u>6.469.295</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.934	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>1.934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>6.580.826</u>	<u>6.597.484</u>	<u>6.469.295</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>6.580.826</u>	<u>6.597.484</u>	<u>6.469.295</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		8.951.910	8.951.910
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 56.490.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 23.713.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>8.951.910</u>	<u>8.951.910</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>16.162.890</u>	<u>16.051.593</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>25.114.800</u>	<u>25.003.503</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		19.165	5.984
		2. Beboerindskud		19.600	16.000
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		116.852	135.141
	*	4. Fraflytninger		9.032	26.255
		Heraf til inkasso, kr. 8.258			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		15.329	31.684
		6. Andre debitorer		29.585	7.375
		7. Forudbetalte udgifter		<u>7.618</u>	<u>7.440</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		10.117.990	8.770.183
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>10.335.171</u>	<u>9.000.063</u>
310		Aktiver i alt		<u>35.449.970</u>	<u>34.003.567</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

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	10.381.475	8.660.770
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	424.863	466.228
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	73.230	71.242
406.9		Henlæggelser i alt	10.879.568	9.198.239
407	*	Opsamlet resultat	1.045.934	1.211.160
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	11.925.502	10.409.400
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	298.209	395.001
409		Beboerindskud	241.250	241.250
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	212.800	212.800
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.199.651	8.102.859
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	8.951.910	8.951.910
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	13.257.232	13.017.757
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	862.659	860.659
		3. Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	9.200	9.200
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	-	731
417		Langfristet gæld i alt	23.081.001	22.840.257
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	194.485	219.460
421	*	Skyldige omkostninger	213.123	491.880
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	26.490	4.620
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (LBF)	7.832	7.832
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.537	30.117
426		Kortfristet gæld i alt	443.467	753.910
430		Passiver i alt	35.449.970	34.003.567

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	96.792	65.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	16.766	22.000
101.3	Administrationsbidrag	3.085	3.400
103	- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritet	-4.927	-
		<u>111.716</u>	<u>90.400</u>
105.1	Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	115.906	115.906
105.2	Andel til Landsbyggefonden	231.811	231.811
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>459.432</u>	<u>438.117</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>459.432</u>	<u>438.117</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	7.602	9.000
	I alt	<u>7.602</u>	<u>9.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	260.112	252.100
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	4.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	500
	I alt	<u>260.112</u>	<u>256.600</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>371.475</u>	<u>370.205</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	239.404	307.100
	AMP og andre bidrag	31.424	37.700
	Kurser, forsikringer mv.	5.706	10.720
	Trappevask og anden renholdelse	345	350
	I alt	<u>276.879</u>	<u>355.870</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	36.719	45.180
115.2	Bygning, klimaskærm	42.575	27.292
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	51.329	90.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	10.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	35.914	75.891
115.6	Materiel	4.519	10.000
	I alt	<u>171.057</u>	<u>258.363</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	58.938	213.839
116.2	Bygning, klimaskærm	1.126	14.685
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	250.882	563.749
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	18.975
116.5	Bygning, tekniske installationer	81.007	170.014
116.6	Materiel	18.341	15.877
	I alt	<u>410.294</u>	<u>997.139</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	44.697	52.500
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-55.488	-55.488
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	-10.791	-2.988
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-10.791	-2.988
	Særlige aktiviteter i alt	-10.791	-2.988
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	15.059	14.600
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	8.003	28.000
	Fritidsaktiviteter	20.583	26.000
	Andre udgifter	23.931	39.981
	I alt	67.576	108.581
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 231,48	2.131.000	2.131.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	28.200
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	973	-
	I alt	973	28.200
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	1.125	-
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	349	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	460	-
	I alt	1.934	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	8.951.910
	Saldo ultimo	<u>8.951.910</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Renovering tage, vinduer m.v.	
	Saldo primo	10.971.641
	Tilgang i året	780.929
	Afdrag/afskrivning i året	-383.717
	Saldo ultimo	<u>11.368.853</u>
	Efterisolering	
	Saldo primo	616.813
	Afdrag/afskrivning i året	-34.559
	Saldo ultimo	<u>582.254</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	772.484
	Tilgang i året	161.502
	Afdrag/afskrivning i året	-84.410
	Dækket af henlæggelser	-32.500
	Saldo ultimo	<u>817.076</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	1.762.046
	Afdrag/afskrivning i året	-106.970
	Saldo ultimo	<u>1.655.076</u>
	Isolering	
	Saldo primo	100.541
	Afdrag/afskrivning i året	-32.000
	Saldo ultimo	<u>68.541</u>
	Cykelskur	
	Saldo primo	31.659
	Afdrag/afskrivning i året	-6.000
	Saldo ultimo	<u>25.659</u>
	Etabl. porttelefonanlæg/elevator	
	Saldo primo	37.595
	Afdrag/afskrivning i året	-6.800
	Saldo ultimo	<u>30.795</u>
	Etablering/renovering garager	
	Saldo primo	329.511
	Afdrag/afskrivning i året	-21.000
	Saldo ultimo	<u>308.511</u>
	Dørrenovering	
	Saldo primo	1.429.303
	Afdrag/afskrivning i året	-123.179
	Saldo ultimo	<u>1.306.125</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>16.162.890</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	19.165
	I alt	<u>19.165</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	57.384
	Vandregnskab	39.686
	Oliebeholdning	19.782
	I alt	<u>116.852</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	17.291
	Fraflytninger afskrevne	-8.258
	I alt	<u>9.032</u>
	Til inkasso	<u>8.258</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	927
	Vandregnskab	8.792
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	2.822
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	2.788
	I alt	<u>15.329</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	8.660.770
	Forbrugt i året (konto 116)	-410.294
	Årets henlæggelser (konto 120)	2.131.000
	Saldo ultimo	<u>10.381.475</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	71.242
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-32.712
	Årets henlæggelser (konto 123)	34.700
	Saldo ultimo	<u>73.230</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	1.211.160
	Årets overskud (konto 140)	136.374
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-301.600
	Saldo ultimo	<u>1.045.934</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	119.735
	Vandregnskab	74.750
	I alt	<u>194.485</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	156.262
	Diverse omkostninger	37.998
	Feriepengeforpligtelse	17.613
	Skyldige forbrugsafgifter	1.250
	I alt	<u>213.123</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje indflytter	21.870
	Deposita	4.620
	I alt	<u>26.490</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.319
	Vandregnskab	218
	I alt	<u>1.537</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 46 Nyborg 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 46 Nyborg

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 46 Nyborg

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.