

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
LBF-boligorganisationsnr.	0173	LBF-afdelingsnr.	14601	Kommunenr.	450
Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C		1 - 46 Nyborg Kløvervej m.fl. 5800 Nyborg		Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg	
Tlf.nr.:	6312 5600			Tlf.nr.:	6333 7000
CVR-nr.	37 83 00 11			E-mail:	kommune@nyborg.dk
E-mail:	fab@fabbo.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	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål
	1	0	0
	2	0	0
	3	4.540	55
	4	4.666	56
	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 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

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:	660,09		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-16,35	Årsbasis	-150.480
Forhøjelse pr. m2 i %:	-2,54		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	441.441	437.522	437.615
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	666.415	705.700	670.000
107	*	Vandafgift	10.913	10.700	10.100
109	*	Renovation	298.416	268.100	318.400
110		Forsikringer	123.672	128.400	128.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	7.782	8.000	8.600
		3. Målerpasning mv.	78.336	75.800	79.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	386.100	384.780	386.100
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositions-fonden:			
		A-indsud	548	548	548
		G-indsud	609.437	608.000	620.200
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.181.618	2.190.028	2.221.748
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	190.937	178.870	218.270
115	*	Almindelig vedligeholdelse	149.266	178.500	175.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.044.952	1.539.857	1.091.320
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.044.952	-1.539.857	-1.091.320
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	11.489	25.000	38.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-11.489	-25.000	-38.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	44.441	52.500	46.000
119	*	Diverse udgifter	45.965	110.855	105.244
119.9		Variable udgifter i alt	430.607	520.725	545.014
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.174.000	2.174.000	2.125.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	33.000	33.000	33.000
124.8		Henlæggelser i alt	2.207.000	2.207.000	2.158.000
124.9		Samlede udgifter i alt	5.260.666	5.355.275	5.362.377

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

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)	640.023	544.000	646.100
		2. Renter m.v.	144.040	265.700	136.100
		3. Administrationsbidrag	39.143	39.100	37.700
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	276.340	265.220	281.340
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	300	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-300	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	5.249	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-929	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	41.272	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	279	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.145.417	1.114.020	1.101.240
139		Udgifter i alt	6.406.084	6.469.295	6.463.617
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	42.318	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.448.402	6.469.295	6.463.617

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	6.019.955	6.017.640	6.067.557
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	81.840	81.840	81.840
		9. Merleje	-15.664	-15.664	-15.664
			<u>6.086.131</u>		
202	*	Renter	367	28.200	28.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	54.084	54.079	54.084
		6. Overført fra opsamlet resultat	303.200	303.200	247.600
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>6.443.782</u>	<u>6.469.295</u>	<u>6.463.617</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	4.620	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>4.620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>6.448.402</u>	<u>6.469.295</u>	<u>6.463.617</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>6.448.402</u>	<u>6.469.295</u>	<u>6.463.617</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		8.951.910	8.951.910
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	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>15.753.918</u>	<u>16.162.890</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>24.705.828</u>	<u>25.114.800</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		-	19.165
		2. Beboerindskud		19.600	19.600
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		116.168	116.852
	*	4. Fraflytninger		993	9.032
		Heraf til inkasso, kr. 4.958			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		11.323	15.329
		6. Andre debitorer		22.184	29.585
		7. Forudbetalte udgifter		<u>7.756</u>	7.618
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>10.982.960</u>	<u>10.117.990</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>11.160.983</u>	<u>10.335.171</u>
310		Aktiver i alt		<u>35.866.810</u>	<u>35.449.970</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

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	11.510.523	10.381.475
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	413.374	424.863
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	105.301	73.230
406.9		Henlæggelser i alt	<u>12.029.198</u>	<u>10.879.568</u>
407	*	Opsamlet resultat	785.052	1.045.934
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>12.814.250</u>	<u>11.925.502</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Oprindelig prioritetsgæld:				
408		Nykredit	236.905	298.209
409		Beboerindskud	241.250	241.250
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	212.800	212.800
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.260.955	8.199.651
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>8.951.910</u>	<u>8.951.910</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.617.208	13.257.232
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	862.659	862.659
		3. Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	9.200	9.200
417		Langfristet gæld i alt	<u>22.440.977</u>	<u>23.081.001</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	196.410	194.485
421	*	Skyldige omkostninger	361.931	213.123
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	32.429	26.490
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (LBF)	7.832	7.832
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	12.980	1.537
426		Kortfristet gæld i alt	<u>611.582</u>	<u>443.467</u>
430		Passiver i alt	<u>35.866.810</u>	<u>35.449.970</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	61.304	67.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	13.158	19.380
101.3	Administrationsbidrag	2.729	3.425
103	- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritet	-466	-
		<u>76.725</u>	<u>89.805</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	121.572	115.906
105.2	Andel til Landsbyggefonden	243.144	231.811
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>441.441</u>	<u>437.522</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>441.441</u>	<u>437.522</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	10.913	10.700
	I alt	<u>10.913</u>	<u>10.700</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	298.416	267.600
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	500
	I alt	<u>298.416</u>	<u>268.100</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>386.100</u>	<u>384.780</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	149.625	144.900
	AMP og andre bidrag	32.155	22.500
	Kurser, forsikringer mv.	8.982	11.120
	Trappevask og anden renholdelse	174	350
	I alt	<u>190.937</u>	<u>178.870</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	19.331	33.000
115.2	Bygning, klimaskærm	34.056	22.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	59.019	65.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	1.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	22.751	52.500
115.6	Materiel	14.109	5.000
	I alt	<u>149.266</u>	<u>178.500</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	192.806	412.231
116.2	Bygning, klimaskærm	-	15.126
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	596.517	812.422
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	74.375	127.694
116.5	Bygning, tekniske installationer	168.645	138.640
116.6	Materiel	12.609	33.745
	I alt	<u>1.044.952</u>	<u>1.539.858</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	44.441	52.500
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-54.084	-54.079
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	-9.643	-1.579
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-9.643	-1.579
	Særlige aktiviteter i alt	-9.643	-1.579
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	15.374	15.000
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	600	28.000
	Fritidsaktiviteter	4.000	26.000
	Andre udgifter	25.991	41.855
	I alt	45.965	110.855
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 236,15	2.174.000	2.174.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion telefon	279	-
	I alt	279	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	28.200
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	367	-
	I alt	367	28.200
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	4.320	-
	Øvrige indtægter	300	-
	I alt	4.620	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
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	11.368.853
	Afdrag/afskrivning i året	-479.932
	Saldo ultimo	<u>10.888.921</u>
	Efterisolering	
	Saldo primo	582.254
	Afdrag/afskrivning i året	-35.194
	Saldo ultimo	<u>547.060</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	817.076
	Tilgang i året	197.867
	Afdrag/afskrivning i året	-92.950
	Dækket af henlæggelser	-43.000
	Saldo ultimo	<u>878.993</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	1.655.076
	Tilgang i året	724.525
	Afdrag/afskrivning i året	-115.180
	Dækket af henlæggelser	-372.000
	Saldo ultimo	<u>1.892.421</u>
	Isolering	
	Saldo primo	68.541
	Afdrag/afskrivning i året	-33.000
	Saldo ultimo	<u>35.541</u>
	Cykelskur	
	Saldo primo	25.659
	Afdrag/afskrivning i året	-6.200
	Saldo ultimo	<u>19.459</u>
	Etabl. porttelefonanlæg/elevator	
	Saldo primo	30.795
	Afdrag/afskrivning i året	-7.010
	Saldo ultimo	<u>23.785</u>
	Etablering/renovering garager	
	Saldo primo	308.511
	Afdrag/afskrivning i året	-22.000
	Saldo ultimo	<u>286.511</u>
	Dørrenovering	
	Saldo primo	1.306.125
	Afdrag/afskrivning i året	-124.897
	Saldo ultimo	<u>1.181.227</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>15.753.918</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	55.619
	Vandregnskab	40.767
	Oliebeholdning	19.782
	I alt	<u>116.168</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	5.951
	Fraflytninger afskrevne	-4.958
	I alt	<u>993</u>
	Til inkasso	<u>4.958</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	717
	Vandregnskab	9.195
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	1.411
	I alt	<u>11.323</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	10.381.475
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.044.952
	Årets henlæggelser (konto 120)	2.174.000
	Saldo ultimo	<u>11.510.523</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	73.230
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-929
	Årets henlæggelser (konto 123)	33.000
	Saldo ultimo	<u>105.301</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	1.045.934
	Årets overskud (konto 140)	42.318
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-303.200
	Saldo ultimo	<u>785.052</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	117.460
	Vandregnskab	78.950
	I alt	<u>196.410</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	293.197
	Diverse omkostninger	39.286
	Feriepengeforpligtelse	28.199
	Skyldige forbrugsafgifter	1.250
	I alt	<u>361.931</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	7.581
	Forudbetalt leje indflytter	20.228
	Deposita	4.620
	I alt	<u>32.429</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	12.559
	Vandregnskab	421
	I alt	<u>12.980</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 25. november 2021

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder, og krav, er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger, og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 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 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

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.