

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. 05001 1 - 51 Højstrupparken Bystævnevej m.fl. 5200 Odense V	Kommunenumr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	41.218	606	1	606
Almene ungdomsboliger	881	24	1	24
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	42.099	630		630

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.701	40	
	2	5.794	103	
	3	28.632	428	
	4	4.769	49	
	5	930	8	
	6	126	1	

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	980	56	1/5	11
Lejemålsoplysninger i alt	42.932	685		641

Matrikel: 5 m Bolbro, Odense Jorder
 BBR-ejendomsnr.: 52959 52975 181511

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Afdeling 1 - 51 Højstrupparken

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	629	41.952	15.01.1949	01.01.1951
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	629	41.952
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	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:	612,11		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	11,69	Årsbasis	493.512
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,00		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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)	902.813	897.389	905.699
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	980.416	1.005.200	993.000
107	*	Vandafgift	8.166	18.000	10.000
109	*	Renovation	1.214.627	1.264.700	1.167.700
110		Forsikringer	559.571	570.900	564.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	240.049	264.900	257.900
		3. Målerpasning mv.	424.135	408.500	433.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	2.119.975	2.139.060	2.094.125
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	156.100	156.100	156.100
		G-indskud	2.725.189	2.707.900	2.762.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	8.428.228	8.535.260	8.438.125
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	3.695.743	3.323.500	3.890.280
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.115.574	1.469.032	1.366.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.331.764	4.208.439	51.556.191
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.331.764	-4.208.439	-51.556.191
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	342.111	277.000	434.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-342.111	-277.000	-434.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	405.232	440.270	427.500
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	49.778	65.600	19.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	43.961	81.100	88.900
119	*	Diverse udgifter	493.904	328.109	353.946
119.9		Variable udgifter i alt	5.804.190	5.707.611	6.145.626
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	10.873.000	10.873.000	10.888.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 5,95 pr. kvm. (konto 402)	246.000	246.000	210.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	227.000	227.000	219.100
124	*	Andre henlæggelser	281.945	281.900	281.900
124.8		Henlæggelser i alt	11.627.945	11.627.900	11.599.000
124.9		Samlede udgifter i alt	26.763.176	26.768.160	27.088.450

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	755.800	755.800	778.910
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	468.577	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-468.577</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	253.956	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-213.453	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	<u>-1.879</u>	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	259.637	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	25.288	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>1.079.348</u>	<u>755.800</u>	<u>778.910</u>
139		Udgifter i alt	<u>27.842.525</u>	<u>27.523.960</u>	<u>27.867.360</u>
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>27.842.525</u>	<u>27.523.960</u>	<u>27.867.360</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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	25.575.665	25.605.704	26.051.504
		2. Almene ungdomsboliger	666.912	662.916	674.876
		4. Erhverv	67.442	-	-
		6. Kældre m.v.	25.080	20.040	25.080
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	103.500	103.500	103.500
202	*	Renter	13.987	82.500	82.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	-	-	3.000
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	-	-	25.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.049.300	1.049.300	901.900
203.9		Ordinære indtægter i alt	27.501.886	27.523.960	27.867.360
Ekstraordinære indtægter					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	83.906	-	-
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	131.487	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	215.393	-	-
209		Indtægter i alt	27.717.279	27.523.960	27.867.360
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	125.245	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	27.842.525	27.523.960	27.867.360

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		31.400.099	31.400.099
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 244.850.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 44.440.900		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>31.400.099</u>	<u>31.400.099</u>
303.1	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		4.467.447	5.223.247
		2. Bygningsrenovering m.v.		379.923.651	144.503.767
		3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		<u>17.229</u>	<u>-</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>415.808.426</u>	<u>181.127.113</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		81.017	199.205
		2. Beboerindskud		200.211	171.859
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		3.142.744	3.817.558
	*	4. Fraflytninger		314.336	356.024
		Heraf til inkasso, kr. 350.266			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		53.667	45.135
		6. Andre debitorer		1.356.800	910.916
		7. Forudbetalte udgifter		<u>163.948</u>	<u>43.171</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>68.453.936</u>	<u>46.636.000</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>73.766.659</u>	<u>52.179.869</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>489.575.085</u></u>	<u><u>233.306.982</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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	66.902.711	58.361.476
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.081.946	1.178.057
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	224.953	211.406
406	*	Andre henlæggelser	988.772	706.828
406.9		Henlæggelser i alt	<u>69.198.383</u>	<u>60.457.766</u>
407	*	Opsamlet resultat	2.580.335	3.754.881
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>71.778.718</u>	<u>64.212.647</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD og Nykredit	4.699.274	5.119.002
		Landsbyggefonden	<u>786.590</u>	786.590
409		Beboerindskud	822.806	822.806
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.091.429	24.671.701
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>31.400.099</u>	<u>31.400.099</u>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.352.709	3.548.987
417		Langfristet gæld i alt	<u>34.752.808</u>	<u>34.949.086</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.296.687	3.912.455
421	*	Skyldige omkostninger	19.588.154	27.255.388
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	213.499	248.317
424	*	Banklån	359.945.218	102.714.183
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	14.905
426		Kortfristet gæld i alt	<u>383.043.558</u>	<u>134.145.249</u>
430		Passiver i alt	<u>489.575.085</u>	<u>233.306.982</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	419.728	419.500
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	-21.334	6.400
101.3	Administrationsbidrag	27.610	27.600
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	66.319	35.000
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-153.399	-155.000
		<u>338.924</u>	<u>333.500</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.2	Andel til Landsbyggefonden	563.889	563.889
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>902.813</u>	<u>897.389</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>902.813</u>	<u>897.389</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	8.166	18.000
	I alt	<u>8.166</u>	<u>18.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	962.116	1.086.700
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	252.511	148.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	30.000
	I alt	<u>1.214.627</u>	<u>1.264.700</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>2.119.975</u>	<u>2.139.060</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	1.780.443	1.262.300
	AMP og andre bidrag	204.660	159.800
	Kurser, forsikringer mv.	59.823	51.400
	Trappevask og anden renholdelse	1.650.817	1.850.000
	I alt	<u>3.695.743</u>	<u>3.323.500</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	45.505	171.549
115.2	Bygning, klimaskærm	157.331	355.963
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	695.126	525.750
115.4	Bygning, fælles indvendig	37.032	87.906
115.5	Bygning, tekniske installationer	82.067	246.854
115.6	Materiel	98.512	81.010
	I alt	<u>1.115.574</u>	<u>1.469.032</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	166.191	497.147
116.2	Bygning, klimaskærm	111.622	150.428
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	774.772	2.554.568
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	377.223	179.156
116.5	Bygning, tekniske installationer	157.845	213.366
116.6	Materiel	744.112	613.774
	I alt	<u>2.331.764</u>	<u>4.208.439</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Elforbrug	178.065	255.700
	Opvarmning	377	500
	Rengøring	152.295	182.070
	Diverse udgifter	74.495	2.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	405.232	440.270
	Drift af fællesvaskeri - netto	405.232	440.270
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	49.778	56.600
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	49.778	56.600
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Rengøring	-	5.000
	Drift af beboerhotel i alt	-	9.000
	Drift af beboerhotel - netto	-	9.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	49.778	65.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.800
	Indkøb service	-	1.000
	Vedligeholdelse lokaler	13.113	13.600
	Elforbrug	5.086	6.700
	Vandforbrug	1.028	2.100
	Opvarmning	24.735	17.900
	Rengøring	-	35.000
	Diverse udgifter	-	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	43.961	81.100
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	43.961	81.100
	Særlige aktiviteter i alt	498.970	586.970
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	87.120	84.900
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.159	61.000
	Fritidsaktiviteter	-	10.000
	Andre udgifter	396.625	172.209
	I alt	493.904	328.109
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 258,27	10.873.000	10.873.000
124	Andre henlæggelser		
	Andre henlæggelser	281.945	281.900
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion ejendomsskatter	25.288	-
	I alt	25.288	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21	budget 2020/21
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	82.500
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	13.987	-
	I alt	<u>13.987</u>	<u>82.500</u>
204	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte		
	Driftssikring	83.906	-
	I alt	<u>83.906</u>	<u>-</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	38.624	-
	Korrektion ejendomsskatter	59.365	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	33.498	-
	I alt	<u>131.487</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	31.400.099
	Saldo ultimo	<u>31.400.099</u>
303.1	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	5.212.706
	Afdrag/afskrivning i året	-753.730
	Saldo ultimo	<u>4.458.976</u>
	Ombygning	
	Saldo primo	10.541
	Afdrag/afskrivning i året	-2.070
	Saldo ultimo	<u>8.471</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>4.467.447</u>
303.2	Bygningsrenovering m.v.	
	Helhedsplan	
	Saldo primo	144.503.767
	Tilgang i året	235.721.021
	Øvrige tilskud	-301.138
	Saldo ultimo	<u>379.923.651</u>
	Bygningsrenovering m.v. i alt	<u>379.923.651</u>
303.3	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	
	Kollektiv råderet - køkken	
	Tilgang i året	19.599
	Afdrag/afskrivning i året	-2.370
	Saldo ultimo	<u>17.229</u>
	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	<u>17.229</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	81.017
	I alt	<u>81.017</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	268.292
	Varmeregnskab	2.239.840
	Vandregnskab	634.612
	I alt	<u>3.142.744</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	828.584
	Fraflytninger afskrevne	-514.248
	I alt	<u>314.336</u>
	Til inkasso	<u>350.266</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	12.344
	Vandregnskab	8.293
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	33.030
	I alt	<u>53.667</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	58.361.476
	Forbrugt i året (konto 116)	-2.331.764
	Årets henlæggelser (konto 120)	10.873.000
	Saldo ultimo	<u>66.902.711</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	211.406
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-213.453
	Årets henlæggelser (konto 123)	227.000
	Saldo ultimo	<u>224.953</u>
406	Andre henlæggelser	
	Saldo primo	706.828
	Tilgang	281.945
	Saldo ultimo	<u>988.772</u>
	Andre henlæggelser i alt	<u>988.772</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	3.754.881
	Årets underskud (konto 210)	-125.245
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-1.049.300
	Saldo ultimo	<u>2.580.335</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.717.450
	Vandregnskab	965.052
	Antenneregnskab	614.186
	I alt	<u>3.296.687</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	18.885.849
	Diverse omkostninger	413.433
	Feriepengeforpligtelse	198.473
	Skyldige forbrugsafgifter	90.400
	I alt	<u>19.588.154</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	12.583
	Forudbetalt leje indflytter	136.784
	Forudbetalt leje fraflytter	33.166
	Deposita	30.965
	I alt	<u>213.499</u>
424	Banklån	
	Byggelån	359.945.218
	i alt	<u>359.945.218</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for afdeling 51 Højstrupparken 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 51 Højstrupparken

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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af forbedringsarbejder vedrørende bygningsrenovering er ændret fra 303.1 Forbedringsarbejder m.v. til 303.2 Bygningsrenovering m.v.. Derudover vil hidrørende lån ændres fra 413.1 Forbedringsarbejder m.v. til 413.2 Bygningsrenovering.

Sammenligningstillene for 2019/2020 er korrigeret, hvilket indebærer en ændring mellem underkonti på 303 og 413.

Ændringen har ingen betydning for resultatopgørelsen, den finansielle stilling eller totalen af aktiver og passiver i årsregnskabet.

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.

Regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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.