



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 61 - Riisingsparken

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **241.249**



Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	5
Resultatopgørelse	7
Balance	10
Noter	12
Påtegning	18
Regnskabspraksis	24

Afdeling 61 Riisingsparken

Regnskab for 2024/25

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 0173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 060 Riisingsparken Glentevej 47-87 og Risingsvej 27-37 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	27	1.385,0	1	27
	3	34	2.003,7	1	34
	4	25	1.656,2	1	25
Ungdomsboliger	2	48	2.468,3	1	48
	3	13	697,8	1	13
Boligoplysninger i alt		147	8.211,0		147
Boliger fordelt på antal rum					
	2	75	3.853,3	1	75
	3	47	2.701,5	1	47
	4	25	1.656,2	1	25
Andre lejemål - Garager/Carporte		18	152,0	1/5	4
Andre lejemålsoplysninger i alt		18	152,0		4
Lejemålsoplysninger i alt		165	8.363,0		151
Leje pr. kvm. bruttoareal 734,88		Dato for seneste lejeforhøjelse 01-07-2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 28,29	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 4,09	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 232.284

Matrikeltekst 9 da Skt. Jørgens Mark, Odense Jorder		BBR-ejendomsnummer 461 134122	
Skæringsdato 01-01-1954			
Beboerfaciliteter Beboerhus Særskilte selskabs- / mødelokale		Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Vandmåling, kollektiv Varmemåling, individuel Varmemåling, kollektiv EI - måling, individuel EI- måling, kollektiv	
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Regnvand, nedsivningsanlæg Regnvand, genanvendelse Spildevand, rodzoneanlæg Spildevand, bioværk Vaskerinstallation, fælles Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Kildesortering af affald, inde i boligen Kildesortering af affald, uden for boligen		Opvarmning Fjernvarme Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Ovne EI-paneler Solvarmeanlæg Varmepumpeanlæg Biogasanlæg	

ÅRSBERETNING
Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	211.556	211.556	211.556	211.556	211.556	-0
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	2.209.900	2.093.262	1.966.622	2.188.728	2.224.128	21.172
114-119	Variable udgifter	1.374.233	1.500.109	1.374.599	1.345.571	1.691.743	28.662
120-124	Henlæggelser	2.433.300	2.377.000	2.276.000	2.433.300	2.416.400	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	117.174	410.694	129.406	101.500	51.700	15.674
	Udgifter i alt	6.346.163	6.592.621	5.958.182	6.280.655	6.595.527	65.508
140	Overskud	241.249	0	0	0	0	241.249
	Udgifter og evt. overskud i alt	6.587.412	6.592.621	5.958.182	6.280.655	6.595.527	306.757

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	6.573.312	6.326.531	5.916.376	6.280.655	6.595.527	292.657
204-207	Ekstraordinære indtægter	14.100	27.863	38.524	0	0	14.100
Indtægter i alt		6.587.412	6.354.394	5.954.901	6.280.655	6.595.527	306.757
210	Årets underskud overført	0	238.227	3.281	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		6.587.412	6.592.621	5.958.182	6.280.655	6.595.527	306.757

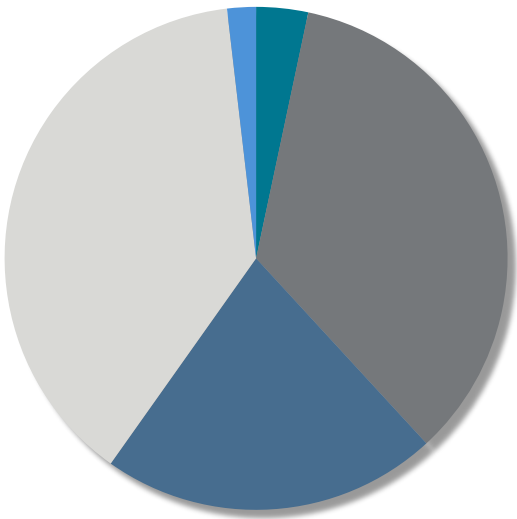
Der er i afdelingen et overskud på kr. 241.249.

Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:

202	Renter	-286.711
114	Renholdelse	45.709
	Øvrige	-248
I alt		-241.249

Penneo dokumentnøgle: TK93X-8A0IO-9WJCL-CZ602-BG045-67TU4

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	14.222.515	12.572.581	11.122.483
305-307	Omsætningsaktiver	16.485.979	15.860.336	15.197.730
Aktiver i alt		30.708.495	28.432.918	26.320.213
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	23.312.384	21.513.875	19.635.687
407	Opsamlet resultat	821	-99.628	280.479
408-415	Langfristet gæld	5.704.046	5.590.720	5.319.902
418-425	Kortfristet gæld	1.691.243	1.427.950	1.084.145
Passiver i alt		30.708.495	28.432.918	26.320.213



3,33%	Nettokapitaludgifter
34,82%	Offentlige og andre faste udgifter
21,65%	Variable udgifter
38,34%	Henlæggelser
1,85%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2024/25
	Indestående primo 2024/25	21.275.297
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-855.442
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	2.130.000
	Kursregulering 2024/25	357.613
	Indestående pr. 30.06.2025	22.907.468
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	299.470
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	52.702
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-6.556
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	59.300
	Indestående pr. 30.06.2025	105.446

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	211.556	211.556	211.556
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	175.389	170.900	173.400
107	2	Vandafgift	1	100	100
109	3	Renovation	400.798	360.800	397.300
110		Forsikringer	153.907	150.000	151.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	80.466	114.900	91.600
		3. Målerservice, energistyring m.v.	121.620	113.100	120.200
Offentlige udgifter, i alt			932.182	909.800	934.500
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	619.100	619.100	619.100
Bidrag til boligorganisationen, i alt			619.100	619.100	619.100
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		1. A-indskud	1.328	1.328	1.328
		2. G-indskud	657.291	658.500	669.200
Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt			658.619	659.828	670.528
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.209.900	2.188.728	2.224.128
114	5	Renholdelse	929.581	883.871	1.185.543
115	6	Almindelig vedligeholdelse	279.772	292.000	331.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	855.442	1.047.048	21.490.141
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-855.442	-1.047.048	-21.490.141
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	130.407	150.000	144.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-130.407	-150.000	-144.000
118	8	Særlige aktiviteter	138.508	135.900	138.200
119	9	Diverse udgifter	26.373	33.800	37.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.374.233	1.345.571	1.691.743

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	20	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	2.130.000	2.130.000	2.130.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	244.000	244.000	244.000
123	21	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	59.300	59.300	42.400
124.8		Henlæggelser i alt	2.433.300	2.433.300	2.416.400
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.228.989	6.179.155	6.543.827
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	101.500	101.500	21.600
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	74.588	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-74.588	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	20.656	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.556	0	0
		Tab ved fraflytninger	14.100	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	30.100
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	1.574	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	117.174	101.500	51.700
139		Udgifter i alt	6.346.163	6.280.655	6.595.527
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	241.249	0	0
		Overskud i alt	241.249	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.587.412	6.280.655	6.595.527

Penneo dokumentnøgle: TK93X-8A0IO-9WJCL-CZ602-BG04S-67TU4

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	3.980.899	4.396.134	4.176.003
		2. Ungdomsboliger	2.037.341	1.621.869	2.184.972
		6. Kældre- og pulterum	15.009	13.200	13.200
		7. Garager/carporte/P-pladser	19.176	19.176	19.176
Lejeindtægter i alt			6.052.425	6.050.379	6.393.351
202	11	Renter	358.211	71.500	182.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	15.876	15.876	15.876
		4. Lejeindtægter lokaler	6.000	2.100	3.800
		6. Overført fra opsamlet resultat	140.800	140.800	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	6.573.312	6.280.655	6.595.527
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	14.100	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	14.100	0	0
209		Indtægter i alt	6.587.412	6.280.655	6.595.527
220		Indtægter og evt. underskud i alt	6.587.412	6.280.655	6.595.527

Penneo dokumentnøgle: TK93X-8A0IO-9WJCL-CZ602-BG045-67TU4

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	4.684.000	4.684.000
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 38.000.000		
		2. Heraf grundværdi: 7.488.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	4.684.000	4.684.000
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	557.725	641.177
	15	2. Bygningsrenoveringer	8.980.790	7.247.404
		Forbedringsarbejder i alt	9.538.515	7.888.581
304.9		Anlægsaktiver i alt	14.222.515	12.572.581
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	16	1. Tilgodehavende leje m.v.	73.976	60.817
		2. Beboerindskud	12.812	10.328
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.137.722	943.545
	18	4. Fraflyttede beboere	502.743	31.582
	19	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	12.609	1.025
		6. Andre debitorer	26.906	203.054
		7. Forudbetalte udgifter	12.951	12.172
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	14.706.260	14.597.814
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.485.979	15.860.336
310		Aktiver i alt	30.708.495	28.432.918

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	20	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	22.907.468	21.275.297
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	299.470	185.877
405	21	Tab ved fraflytning og lejeledighed	105.446	52.702
406.9	22	Henlæggelser i alt	23.312.384	21.513.875
407	23	Opsamlet resultat	821	-99.628
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	23.313.206	21.414.247
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	139.818	139.818
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.544.182	4.544.182
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	4.684.000	4.684.000
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	822.610	623.255
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	195.051	270.644
		Andre beboerindskud i alt	1.017.661	893.899
417		Langfristet gæld i alt	5.701.661	5.577.899
Kortfristet gæld:				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	975.929	940.886
421	25	Skyldige omkostninger	629.652	439.241
423	26	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	88.048	60.645
426		Kortfristet gæld i alt	1.693.628	1.440.771
		Gæld i alt	7.395.289	7.018.670
430		Passiver i alt	30.708.495	28.432.918

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	70.519	70.519	70.519
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	141.037	141.037	141.037
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	211.556	211.556	211.556
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	211.556	211.556	211.556
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	1	100	100
		Vandafgift i alt	1	100	100
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	386.035	335.800	387.300
		Variable renovationsudgifter	14.763	25.000	10.000
		Renovation i alt	400.798	360.800	397.300
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	619.100	619.100	619.100
		Administrationsbidrag i alt	619.100	619.100	619.100
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	444.755	399.031	658.803
		AMP og andre bidrag	59.744	54.500	88.100
		Kurser, forsikringer mv.	48.250	24.340	32.640
		Trappevask og anden eksternt arbejde	376.832	406.000	406.000
		Renholdelse i alt	929.581	883.871	1.185.543
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	10.378	10.000	10.000
		Klimaskærm	13.032	60.000	60.000
		Bolig og erhvervsenheder	171.802	135.000	170.000
		Fælles indvendig	10.328	5.000	5.000
		Tekniske installationer	56.179	39.000	46.000
		Materiel	18.052	43.000	40.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	279.772	292.000	331.000

Penneo dokumentnøgle: TK93X-8A010-9WJCL-CZ602-BG045-67TU4

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	29.977	193.359	2.375.892
		Klimaskærm	110.753	141.241	11.880.932
		Bolig og erhvervsenheder	493.488	281.695	4.667.754
		Fælles indvendig	18.466	41.491	951.991
		Tekniske installationer	139.608	350.532	1.561.082
		Materiel	63.149	38.730	52.490
116.1		Forbrugt i året	855.442	1.047.048	21.490.141
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-855.442	-1.047.048	-21.490.141
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	41.165	54.400	39.600
		Rengøring vaskeri	30.125	30.000	25.000
		Telefon, opkobling m.m.	2.237	2.300	2.300
		Øvrig drift af vaskeriet	0	500	500
		Drift af vaskeriet i alt	73.527	87.200	67.400
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	30.660	30.100	31.300
		Indtægter fællesfaciliteter	-15.876	-15.876	-15.876
		Drift af fællesfaciliteter i alt	14.784	14.224	15.424
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	34.322	18.600	39.500
203		Lejeindtægter lokaler	-6.000	-2.100	-3.800
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	28.322	16.500	35.700
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	138.508	135.900	138.200
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	25.122	23.200	24.900
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	112	7.000	7.000
		Fritidsaktiviteter	0	3.000	3.000
		Diverse omkostninger	1.139	600	2.100
		Diverse udgifter i alt	26.373	33.800	37.000

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	340.510	71.500	182.500
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	17.701	0	0
202		Renteindtægter i alt	358.211	71.500	182.500
		Renter i alt	358.211	71.500	182.500
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	484	0	0
		Udgifter vedr. ejendomsskatter	1.090	0	0
		Korrektioner i alt	1.574	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	14.100	0	0
		Korrektioner i alt	14.100	0	0

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	4.684.000	4.684.000
	Anskaffelsessum ultimo	4.684.000	4.684.000
302.9	Anskaffelsessum ultimo	4.684.000	4.684.000
409	Finansiering		
	Beboerindskud	139.818	139.818
	Afskrivningskonto for ejendommen	4.544.182	4.544.182
	Finansiering i alt	4.684.000	4.684.000
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	133.287	230.767
	Anskaffelsessum, ultimo	133.287	230.767
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-101.500	-97.480
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-101.500	-97.480
	Bogført værdi ultimo	31.787	133.287
	Infrastruktur		
	Anskaffelsessum, primo	507.890	47.496
	Tilgang i året	0	460.394
	Anskaffelsessum, ultimo	507.890	507.890
	Bogført værdi ultimo	507.890	507.890
	Infrastruktur/forsyning		
	Tilgang i året	18.048	
	Anskaffelsessum, ultimo	18.048	
	Bogført værdi ultimo	18.048	
	Forbedringsarbejder i alt	557.725	641.177

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
303.2	15	Bygningsrenovering		
		Helhedsplan		
		Anskaffelsessum, primo	7.247.404	6.160.220
		Tilgang i året	1.733.386	1.087.185
		Renoveringsarbejde, i alt	8.980.790	7.247.404
		Bygningsrenovering i alt	8.980.790	7.247.404
305.1	16	Tilgodehavende leje inkl. varme		
		Tilgode ved enkeltpersoner	73.976	60.817
		Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	73.976	60.817
305.3	17	Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeudgift til senere fordeling	871.586	696.127
		Vandudgift til senere fordeling	266.137	247.418
		Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.137.722	943.545
305.4	18	Tilgodehavender, fraflytninger		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	615.681	181.811
		Afskrevne ved inkasso	-112.938	-150.230
		Fraflytninger i alt	502.743	31.582
305.5	19	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttet varmeregnskab	4.098	451
		Afsluttet vandregnskab	8.511	574
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	12.609	1.025
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Primo	21.275.297	19.431.565
		Årets forbrug	-855.442	-872.926
		Årets henlæggelse	2.130.000	2.130.000
		Kursregulering	357.613	586.657
		Ultimo	22.907.468	21.275.297
405	21	Tab ved fraflytning m.v.		
		Primo	52.702	72.390
		Årets forbrug, jf. konto 130	-6.556	-54.688
		Årets henlæggelse, jf. konto 123	59.300	35.000
		Ultimo	105.446	52.702

Afdeling 61 - RIISINGSPARKEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
406.9	22	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	23.312.384	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
		Saldo ved årets afslutning	23.312.384	
407	23	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	-99.628	280.479
		Årets underskud (konto 210)	0	-238.227
		Årets overskud (konto 140)	241.249	0
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-140.800	-141.880
		Opsamlet resultat ultimo	821	-99.628
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Aconto vand	338.390	323.438
		Aconto varme	637.539	617.448
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	975.929	940.886
421	25	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	443.461	256.793
		Skyldige driftposter	111.854	105.562
		Bygge kreditorer	14.438	39.813
		Lønninger	59.899	37.073
		Skyldige omkostninger i alt	629.652	439.241
423	26	Forudbetalt leje m.m.		
		Deposita	2.385	12.821
		Forudbetalt leje	85.663	47.824
		Forudbetalt leje nuboende i alt	88.048	60.645

Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en eventuel forpligtelse på 1.837 kr. vedrørende boende beboere med indflytning før 1. april 1975, som har ret til indeksering af deres indbetalte indskud.

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 61 Riisingsparken i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelser 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 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 61 Riisingsparken for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for god offentlig revisionsskik, 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

PÅTEGNING

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 regnskabsbrugerne 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for 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.

PÅTEGNING

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 driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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.

Kolding, den 23. oktober 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

PÅTEGNING

Afdelingsmødets/Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

PÅTEGNING

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Erling Nielsen
Formand

Jan Andersen
Næstformand

Peter Rothman Boas

Henning Dahl

Annette Nielsen

Lars Lindgaard Nielsen

Susanne Rasmussen

Torben Asmussen

Erland Christensen

Tina Kierkegaard Jørgensen

Kirsten Tønnes

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

formand

dirigent

Anvendte regnskabsprincipper

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.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 30-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.

Anvendte regnskabsprincipper

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Michaelsen

Direktør

Serienummer: afdeb200-fd50-4b61-bc11-66c8f8c4bee7

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



Erling Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c459fae5-2803-4ff2-9232-ea81fdd2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 91b7443e-ee14-4a3d-85eb-88005272fa38

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e330482b-894f-4688-b496-eb19bccac639

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fff90df-6442-4818-bdab-dea2b60c06af

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2eb0ad08-d9bb-40ac-861c-bec81136b42c

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b8c2fc6-6495-4740-9553-be28aa2ead97

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

Serienummer: 6644687e-811a-42d5-8e1d-5d1932453173

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a59cc95d-a29a-46a2-b80e-a833909ea728

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

Serienummer: 44d841bb-e4b7-434b-b9a6-be79e5a5080d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7cd18ec-65a3-4b40-9001-8722a1cff778

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d166aa40-4224-48aa-a82d-892b744ec21f

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

Serienummer: abc74b0b-f8d5-462b-98b7-826f074c2367

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.