

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

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. 06901 1 - 76 Midtbyen Jagtvej 29, m.fl. 5000 Odense C	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 lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.409	17	1	17
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	1.409	17		17

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	753	10
	3	456	5
	4	89	1
	5	111	1
	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	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	1.409	17		17

Matrikel: 302 fa Odense Bygrunde

BBR-ejendomsnr.: 145140 188974 294707

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 76 Midtbyen

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	0	-		01.01.1986
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	17	1409		01.01.1986
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	17	1.409
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	Nej	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,	
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Nej	naturgas	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Ja	Ovne	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Elpaneler	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej				

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	872,44		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	8,46	Årsbasis	11.916
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,99		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	433.921	459.900	439.900
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	26.068	25.900	25.900
107	*	Vandafgift	77.522	76.400	70.800
109	*	Renovation	31.686	31.100	36.700
110		Forsikringer	18.148	18.050	19.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	14.946	18.800	16.800
		3. Målerpasning mv.	12.857	12.600	12.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	53.975	53.975	56.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	235.202	236.825	238.600
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	103.424	98.822	124.830
115	*	Almindelig vedligeholdelse	64.867	59.500	59.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	196.283	308.014	1.275.320
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-196.283	-308.014	-1.275.320
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	2.760	12.000	7.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-2.760	-12.000	-7.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	34.073	9.270	10.011
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.359	1.600	1.400
119	*	Diverse udgifter	6.443	11.184	12.031
119.9		Variable udgifter i alt	210.165	180.376	207.272
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	403.600	403.600	411.700
124.8		Henlæggelser i alt	403.600	403.600	411.700
124.9		Samlede udgifter i alt	1.282.889	1.280.701	1.297.472
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	7.360	6.560	6.850
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	9.095	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	16.455	6.560	6.850
139		Udgifter i alt	1.299.344	1.287.261	1.304.322
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.299.344	1.287.261	1.304.322

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
Ordinære indtægter					
201		Boligaftifter og lejer: 1. Almene familieboliger	1.226.028	1.224.461	1.249.322
202	*	Renter	-	5.900	5.900
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	56.900	56.900	49.100
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.282.928</u>	<u>1.287.261</u>	<u>1.304.322</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	11	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.282.939</u>	<u>1.287.261</u>	<u>1.304.322</u>
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	<u>16.404</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.299.344</u>	<u>1.287.261</u>	<u>1.304.322</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.890.219	6.887.797
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 17.700.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.151.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.890.219</u>	<u>6.887.797</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		114.736	63.696
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>7.004.955</u>	<u>6.951.493</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		44.058	48.178
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		10.043	10.303
		6. Andre debitorer		-	1.400
		7. Forudbetalte udgifter		1.167	1.140
				<u>55.267</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.454.080	2.689.750
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.509.347</u>	<u>2.750.770</u>
310		Aktiver i alt		<u>9.514.302</u>	<u>9.702.263</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Balance pr. 30. juni 2020

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.286.104	2.078.787
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	90.730	93.491
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	35.465	35.465
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.412.300</u>	<u>2.207.743</u>
407	*	Opsamlet resultat	130.854	204.158
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>2.543.154</u>	<u>2.411.901</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	1.264.891	1.761.818
409		Beboerindskud	158.383	158.383
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.466.946	5.056.545
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>6.890.219</u>	<u>6.976.746</u>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	7.296	7.296
417		Langfristet gæld i alt	<u>6.897.515</u>	<u>6.984.042</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	44.129	48.722
421	*	Skyldige omkostninger	29.505	256.179
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	1.419
426		Kortfristet gæld i alt	<u>73.634</u>	<u>306.320</u>
430		Passiver i alt	<u>9.514.302</u>	<u>9.702.263</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	410.401	409.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	18.317	41.400
101.3	Administrationsbidrag	5.203	9.500
		<u>433.921</u>	<u>459.900</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>433.921</u>	<u>459.900</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>433.921</u>	<u>459.900</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	77.522	76.400
	I alt	<u>77.522</u>	<u>76.400</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	31.686	30.100
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	1.000
	I alt	<u>31.686</u>	<u>31.100</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>53.975</u>	<u>53.975</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	61.181	58.800
	AMP og andre bidrag	7.848	7.600
	Kurser, forsikringer mv.	1.395	2.140
	Trappevask og anden renholdelse	33.000	30.282
	I alt	<u>103.424</u>	<u>98.822</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	-	2.900
115.2	Bygning, klimaskærm	3.375	12.800
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	40.617	22.500
115.4	Bygning, fælles indvendig	6.318	1.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	13.945	18.300
115.6	Materiel	613	2.000
	I alt	<u>64.867</u>	<u>59.500</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	18.951	31.300
116.2	Bygning, klimaskærm	16.326	132.499
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	80.085	116.986
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	7.500	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	64.715	15.835
116.6	Materiel	8.707	11.394
	I alt	<u>196.283</u>	<u>308.014</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Rengøring	9.720	9.270
	Diverse udgifter	24.353	-
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>34.073</u>	<u>9.270</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>34.073</u>	<u>9.270</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	1.359	1.600
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>1.359</u>	<u>1.600</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>1.359</u>	<u>1.600</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>35.432</u>	<u>10.870</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	2.306	2.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.642	2.800
	Andre udgifter	2.495	6.184
	I alt	<u>6.443</u>	<u>11.184</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 286,44	<u>403.600</u>	<u>403.600</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	5.900
	I alt	<u>-</u>	<u>5.900</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion prioriteter	11	-
	I alt	<u>11</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	6.887.797
	Tilgang i året	2.422
	Saldo ultimo	<u>6.890.219</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	63.696
	Tilgang i året	71.145
	Afdrag/afskrivning i året	-7.360
	Dækket af henlæggelser	-12.745
	Saldo ultimo	<u>114.736</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>114.736</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	4.914
	Varmeregnskab	39.144
	I alt	<u>44.058</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	2.942
	Antenneregnskab	242
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	6.859
	I alt	<u>10.043</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.078.787
	Forbrugt i året (konto 116)	-196.283
	Årets henlæggelser (konto 120)	403.600
	Saldo ultimo	<u>2.286.104</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	35.465
	Saldo ultimo	<u>35.465</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	204.158
	Årets underskud (konto 210)	-16.404
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-56.900
	Saldo ultimo	<u>130.854</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	40.265
	Antenneregnskab	3.864
	I alt	<u>44.129</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	17.220
	Diverse omkostninger	8.282
	Feriepengeforpligtelse	4.003
	I alt	<u>29.505</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 76 Midtbyen i Fyns Almennyttige Boligselskab

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 19. november 2020

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Revisors ansvar for revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

Odense, den 19. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor
mne27768

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.