

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. 18101 1 - 81 Kirkebakken - Ullerslev Kirkebakken 2-28 5540 Ullerslev	Kommunenumr. 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg Tlf.nr.: 6333 7000 E-mail: kommune@nyborg.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.282	14	1	14
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	1.282	14		14

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	0	0	
	3	1.282	14	
	4	0	0	
	5	0	0	
	6	0	0	

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)
 Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken
 Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	1.282	14		14

Matrikel: 13 cm Ullerslev By, Ullerslev
 BBR-ejendomsnr.: 13442

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 81 Kirkebakken - Ullerslev

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	14	1.282	20.12.2006	01.02.2008
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	14	1.282

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	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	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	naturgas	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	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:	815,44		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	4,31	Årsbasis	5.520
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,53		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

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)	679.507	669.790	681.620
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	18.885	18.200	18.800
109	*	Renovation	33.211	32.900	35.700
110		Forsikringer	14.172	13.600	14.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	3.590	4.100	3.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	44.450	44.450	46.200
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	114.309	113.250	119.200
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	59.097	55.780	65.200
115	*	Almindelig vedligeholdelse	12.403	22.000	22.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	69.512	271.746	184.499
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-69.512	-271.746	-184.499
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	5.139	13.000	9.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.139	-13.000	-9.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	14.448	16.900	16.296
119	*	Diverse udgifter	14.450	19.216	21.681
119.9		Variable udgifter i alt	100.399	113.896	125.177
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	192.000	192.000	181.000
124.8		Henlæggelser i alt	192.000	192.000	181.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.086.215	1.088.936	1.106.997
Ekstraordinære udgifter					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	3.152	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-3.152	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	3.490	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.490	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	5.496	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.496	-	-
139		Udgifter i alt	1.091.711	1.088.936	1.106.997
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.091.711	1.088.936	1.106.997

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

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 indtægter					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	1.045.392	1.045.336	1.061.101
202	*	Renter	-	3.400	3.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	14.448	14.500	16.296
		6. Overført fra opsamlet resultat	25.700	25.700	26.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.085.540</u>	<u>1.088.936</u>	<u>1.106.997</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	128	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.085.668</u>	<u>1.088.936</u>	<u>1.106.997</u>
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	6.043	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.091.711</u>	<u>1.088.936</u>	<u>1.106.997</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		19.345.000	19.345.000
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 15.900.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.777.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>19.345.000</u>	<u>19.345.000</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>19.345.000</u>	<u>19.345.000</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		2.240	2.240
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		-	659
		6. Andre debitorer		7.400	2.958
		7. Forudbetalte udgifter		<u>961</u>	<u>938</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>1.532.561</u>	<u>1.423.906</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>1.543.162</u>	<u>1.430.701</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>20.888.162</u></u>	<u><u>20.775.701</u></u>

Passiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Henlæggelser (afdelingens opsparing)					
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		1.342.846	1.220.358
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		67.885	73.024
405	*	Tab ved fraflytning m.v.		14.510	18.000
406.9		Henlæggelser i alt		<u>1.425.240</u>	<u>1.311.382</u>
407	*	Opsamlet resultat		<u>72.459</u>	<u>104.202</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat		<u>1.497.700</u>	<u>1.415.584</u>
Langfristet gæld					
Finansiering af anskaffelsessum:					
408		Oprindelig prioritetsgæld:			
		RD	11.639.947		12.259.531
		Landsbyggefonden	<u>1.353.520</u>	12.993.467	1.353.520
409		Beboerindskud		386.918	386.918
411		Afskrivningskonto for ejendommen		<u>5.964.615</u>	<u>5.345.031</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum		<u>19.345.000</u>	<u>19.345.000</u>
417		Langfristet gæld i alt		<u>19.345.000</u>	<u>19.345.000</u>
Kortfristet gæld					
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber		3.195	2.604
421	*	Skyldige omkostninger		<u>42.267</u>	<u>12.513</u>
426		Kortfristet gæld i alt		<u>45.462</u>	<u>15.117</u>
430		Passiver i alt		<u><u>20.888.162</u></u>	<u><u>20.775.701</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	615.103	610.590
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	91.409	89.700
101.3	Administrationsbidrag	47.509	47.500
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-74.515	-78.000
		<u>679.507</u>	<u>669.790</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>679.507</u>	<u>669.790</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>679.507</u></u>	<u><u>669.790</u></u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	33.211	31.900
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	1.000
	I alt	<u>33.211</u>	<u>32.900</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemåsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>44.450</u>	<u>44.450</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	49.435	46.500
	AMP og andre bidrag	7.746	7.400
	Kurser, forsikringer mv.	1.916	1.880
	I alt	<u>59.097</u>	<u>55.780</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	2.412	4.500
115.2	Bygning, klimaskærm	-	4.500
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	2.406	10.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	7.419	-
115.6	Materiel	166	3.000
	I alt	<u>12.403</u>	<u>22.000</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	44.780	42.231
116.2	Bygning, klimaskærm	8.172	134.966
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	7.233	41.814
116.5	Bygning, tekniske installationer	7.451	21.008
116.6	Materiel	1.876	31.727
	I alt	<u>69.512</u>	<u>271.746</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Driftsudgifter driftscenter	14.448	14.500
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	-	2.400
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-14.448	-14.500
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	-	2.400
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-	2.400
	Særlige aktiviteter i alt	<u>-</u>	<u>2.400</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	1.899	1.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.348	7.000
	Fritidsaktiviteter	5.456	6.000
	Andre udgifter	2.747	4.416
	I alt	<u>14.450</u>	<u>19.216</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 149,77	<u>192.000</u>	<u>192.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	3.400
	I alt	<u>-</u>	<u>3.400</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Øvrige indtægter	128	-
	I alt	<u>128</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	19.345.000
	Saldo ultimo	<u>19.345.000</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	2.240
	I alt	<u>2.240</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.220.358
	Forbrugt i året (konto 116)	-69.512
	Årets henlæggelser (konto 120)	192.000
	Saldo ultimo	<u>1.342.846</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	18.000
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-3.490
	Saldo ultimo	<u>14.510</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	104.202
	Årets underskud (konto 210)	-6.043
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-25.700
	Saldo ultimo	<u>72.459</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	3.195
	I alt	<u>3.195</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	37.420
	Diverse omkostninger	505
	Feriepengeforpligtelse	4.342
	I alt	<u>42.267</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 81 Kirkebakken - Ullerslev 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 81 Kirkebakken - Ullerslev

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 81 Kirkebakken - Ullerslev

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.