

# 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. 08201  <b>1 - 82 Klostergården</b> <b>Vindegade 42-50 og 54-62</b> <b>5000 Odense C</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	6.403	84	1	84
Almene ungdomsboliger	3.000	78	1	78
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>9.403</b>	<b>162</b>		<b>162</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	1.245	34
	2	4.908	90
	3	3.250	38
	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
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>9.403</b>	<b>162</b>		<b>162</b>

Matrikel: 1246 Odense Bygrunde  
 BBR-ejendomsnr.: 207138 435033 435068 637140 651224

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 82 Klostergården

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	135	7.467	14.11.1988	15.09.1990
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	27	1936	10.04.1992	01.04.1993
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	162	9.403
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Elpaneler	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	830,17		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	14,70	Årsbasis	138.192
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,82		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	3.658.304	3.614.242	3.713.342
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	179.828	216.000	181.600
109	*	Renovation	273.844	264.100	302.700
110		Forsikringer	106.696	100.600	112.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	72.658	125.700	94.900
		3. Målerpasning mv.	76.623	110.700	74.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	514.350	514.350	534.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.223.999	1.331.450	1.300.500
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	710.914	769.742	816.528
115	*	Almindelig vedligeholdelse	199.669	211.700	201.700
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.504.462	2.620.369	1.738.269
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.504.462	-2.620.368	-1.738.270
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	87.692	94.000	68.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-87.692	-94.000	-68.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	207.449	233.820	141.761
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	2.901	12.900	7.600
119	*	Diverse udgifter	50.528	110.146	106.500
119.9		Variable udgifter i alt	1.171.461	1.338.309	1.274.088
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.691.000	1.691.000	1.700.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 7,81 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	50.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	53.500	53.500	50.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.794.500	1.794.500	1.800.000
124.9		Samlede udgifter i alt	7.848.264	8.078.501	8.087.930

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	65.220	65.220	67.170
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	10.949	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-10.949	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	11.275	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.179	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	35.098	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	14.500	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	119.913	65.220	67.170
139		Udgifter i alt	7.968.177	8.143.720	8.155.101
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	157.040	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.125.217	8.143.720	8.155.101

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

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
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	5.643.840	5.643.593	5.732.961
		2. Almene ungdomsboliger	<u>2.162.448</u>	<u>2.162.927</u>	<u>2.211.540</u>
202	*	Renter	2.000	20.900	20.900
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	149.920	165.200	-
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	950	500	500
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	4.000	3.800	3.800
		6. Overført fra opsamlet resultat	146.800	146.800	185.400
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>8.109.958</u>	<u>8.143.720</u>	<u>8.155.101</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	15.259	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>15.259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>8.125.217</u>	<u>8.143.720</u>	<u>8.155.101</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>8.125.217</u>	<u>8.143.720</u>	<u>8.155.101</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Balance pr. 30. juni 2020

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		90.079.805	90.079.805
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 79.150.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 8.171.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		33.590.039	33.166.770
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>123.669.844</u>	<u>123.246.575</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		520.124	567.844
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>124.189.968</u>	<u>123.814.419</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		7.149	13.398
		2. Beboerindskud		-	15.943
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		411.596	190.145
	*	4. Fraflytninger		875	36.981
		Heraf til inkasso, kr. 97.008			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		90.418	58.882
		6. Andre debitorer		16.092	31
		7. Forudbetalte udgifter		12.028	11.768
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		8.939.939	8.830.624
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>9.478.096</u>	<u>9.157.772</u>
310		Aktiver i alt		<u>133.668.064</u>	<u>132.972.191</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Balance pr. 30. juni 2020

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.654.595	7.468.057
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	161.113	198.805
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	122.028	74.707
406.9		Henlæggelser i alt	<u>7.937.736</u>	<u>7.741.569</u>
407	*	Opsamlet resultat	713.312	703.072
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>8.651.048</u>	<u>8.444.640</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	47.601.879	50.013.557
		Statens Administration	790.816	790.816
		Landsbyggefonden	3.243.050	3.243.050
409		Beboerindskud	<u>1.169.492</u>	<u>1.169.492</u>
411		Afskrivningskonto for ejendommen	70.864.608	68.029.660
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>123.669.844</u>	<u>123.246.575</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>123.669.844</u>	<u>123.246.575</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	246.598	319.187
421	*	Skyldige omkostninger	282.644	366.624
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	543.950	556.457
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	273.979	38.708
426		Kortfristet gæld i alt	<u>1.347.172</u>	<u>1.280.975</u>
430		Passiver i alt	<u>133.668.064</u>	<u>132.972.191</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	87.304	85.200
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	5.159	7.800
101.3	Administrationsbidrag	1.404	2.000
		<u>93.868</u>	<u>95.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>93.868</u>	<u>95.000</u>
	<b>Prioritering ved indeksslån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.730.343	2.687.900
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	2.039.144	2.159.400
101.3	Administrationsbidrag	95.697	96.100
104.1	- Afdragsbidrag	-135.261	-132.000
104.2	- Rentebidrag	-1.323.328	-1.450.000
		<u>3.406.595</u>	<u>3.361.400</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	52.614	52.614
105.2	Andel til Landsbyggefonden	105.228	105.228
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>3.564.437</u>	<u>3.519.242</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>3.658.304</u>	<u>3.614.242</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	267.410	252.100
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	6.435	12.000
	I alt	<u>273.844</u>	<u>264.100</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>514.350</u>	<u>514.350</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	389.094	433.200
	AMP og andre bidrag	50.198	50.500
	Kurser, forsikringer mv.	14.445	15.100
	Trappevask og anden renholdelse	257.178	270.942
	I alt	<u>710.914</u>	<u>769.742</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	183	8.200
115.2	Bygning, klimaskærm	59.572	31.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	58.634	80.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	7.255	10.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	70.072	75.000
115.6	Materiel	3.954	7.500
	I alt	<u>199.669</u>	<u>211.700</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	733.800	359.228
116.2	Bygning, klimaskærm	181.759	1.364.723
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	325.436	542.966
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	36.848	22.000
116.5	Bygning, tekniske installationer	191.581	292.178
116.6	Materiel	35.037	39.274
	I alt	<u>1.504.462</u>	<u>2.620.369</u>
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	45.761	65.000
	Elforbrug	98.000	98.000
	Vandforbrug	27.861	31.000
	Opvarmning	27	100
	Rengøring	23.437	24.720
	Diverse udgifter	12.362	15.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>207.449</u>	<u>233.820</u>
203.2	Indtægt fra maskiner	-149.920	-165.200
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>57.528</u>	<u>68.620</u>
203.3	Lejeindtægt	-950	-500
	Drift af beboerhotel - netto	-950	-500
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-950	-500
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	2.000
	Indkøb service	-	1.000
	Elforbrug	1.800	2.400
	Vandforbrug	1.009	2.300
	Opvarmning	93	200
	Rengøring	-	3.000
	Diverse udgifter	-	2.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>2.901</u>	<u>12.900</u>
203.4	Lejeindtægt	-4.000	-3.800
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>-1.099</u>	<u>9.100</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>55.479</u>	<u>77.220</u>
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	21.978	21.300
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15	14.000
	Fritidsaktiviteter	-	18.000
	Andre udgifter	28.535	56.846
	I alt	<u>50.528</u>	<u>110.146</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

<b>Faste noter</b>		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget
		<u>2019/20</u>	<u>2019/20</u>
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b> Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 179,84	<u>1.691.000</u>	<u>1.691.000</u>
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b> Korrektion forbrugsafgift I alt	<u>14.500</u> <u>14.500</u>	<u>-</u> <u>-</u>
202	<b>Renter</b> Renter af tilgodehavende i boligorganisationen Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere I alt	<u>-</u> <u>2.000</u> <u>2.000</u>	<u>20.900</u> <u>-</u> <u>20.900</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b> Korrektion fraflyttede lejere Indgået tidligere afskrevne fordringer Korrektion forbrugsafgift og målerpasn. I alt	<u>899</u> <u>5.096</u> <u>9.264</u> <u>15.259</u>	<u>-</u> <u>-</u> <u>-</u> <u>-</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	90.079.805
	Saldo ultimo	90.079.805
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	281.634
	Afdrag/afskrivning i året	-42.710
	Saldo ultimo	238.924
	<b>Etablering af badeværelser</b>	
	Saldo primo	286.210
	Afdrag/afskrivning i året	-22.510
	Saldo ultimo	263.700
	<b>Ombygning</b>	
	Tilgang i året	17.500
	Saldo ultimo	17.500
	Forbedringsarbejder i alt	520.124
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	7.149
	I alt	7.149
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Antenneregnskab	8.650
	Kollegienetregnskab	19.500
	Varmeregnskab	383.446
	I alt	411.596
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	128.458
	Fraflytninger afskrevne	-127.583
	I alt	875
	Til inkasso	97.008
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	52.913
	Antenneregnskab	10.306
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	27.200
	I alt	90.418

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	7.468.057
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.504.462
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.691.000
	Saldo ultimo	<u>7.654.595</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	74.707
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-6.179
	Årets henlæggelser (konto 123)	53.500
	Saldo ultimo	<u>122.028</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	703.072
	Årets overskud (konto 140)	157.040
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-146.800
	Saldo ultimo	<u>713.312</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	126.265
	Vandregnskab	91.113
	Antenneregnskab	8.160
	Kollegienetregnskab	21.060
	I alt	<u>246.598</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	209.457
	Diverse omkostninger	37.103
	Feriepengeforpligtelse	25.084
	Skyldige forbrugsafgifter	11.000
	I alt	<u>282.644</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	1.310
	Forudbetalt leje indflytter	25.392
	Forudbetalt leje fraflytter	4.800
	Deposita	512.448
	I alt	<u>543.950</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	272.621
	Vandregnskab	1.358
	I alt	<u>273.979</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 82 Klostergården

### Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 82 Klostergården 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 82 Klostergården

### 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 82 Klostergården

### 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.