

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. 08401 1 - 84 Sønderport Brobæklunden 1-33 & 2-30 m.fl. 5260 Odense S	Kommunenr. 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	11.999	173	1	173
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	11.999	173		173

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	7.073	115	
	3	4.305	52	
	4	621	6	
	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	345	22	1/5	4
Lejemålsoplysninger i alt	12.344	195		177

Matrikel:	5 ac Højby By, Højby			
BBR-ejendomsnr.:	645259	645267	646506	656919

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 84 Sønderport

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	173	11.999	18.12.1989	15.09.1991
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	173	11.999
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

Beboerfaciliteter og installationer

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

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	788,51		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	7,40	Årsbasis	88.740
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,99		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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)	5.069.735	5.045.100	5.081.194
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	93.682	108.500	111.300
107	*	Vandafgift	4.536	4.900	5.400
109	*	Renovation	157.641	159.600	247.000
110		Forsikringer	149.718	132.700	143.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.334	63.800	67.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	565.150	563.245	585.420
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.032.062	1.032.745	1.159.620
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	655.988	636.860	729.160
115	*	Almindelig vedligeholdelse	186.524	271.100	265.100
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.083.084	1.283.424	1.150.437
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.083.084	-1.283.424	-1.150.437
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	55.267	65.000	48.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-55.267	-65.000	-48.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	65.438	105.600	54.300
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	-	1.000	1.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	48.243	45.800	49.800
119	*	Diverse udgifter	84.802	151.472	146.204
119.9		Variable udgifter i alt	1.040.995	1.211.832	1.245.564
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.314.000	1.314.000	1.314.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 4,17 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	66.500	66.500	61.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.430.500	1.430.500	1.375.000
124.9		Samlede udgifter i alt	8.573.291	8.720.177	8.861.378

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	613.223	601.700	617.200
		2. Renter m.v.	144.396	154.700	140.000
		3. Administrationsbidrag	15.312	16.600	15.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	319.920	293.400	323.090
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	29.862	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-29.862	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	27.989	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-2.833	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	13.402	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.131.410	1.066.400	1.095.290
139		Udgifter i alt	9.704.701	9.786.577	9.956.668
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	62.576	-	-
		2. Overført til opsamlet resultat	65.672	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.832.949	9.786.577	9.956.668

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	9.459.138	9.417.217	9.721.708
		6. Kældre m.v.	60.060	60.060	60.060
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	79.200	79.200	79.200
202	*	Renter	1.314	11.100	11.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	76.436	89.000	-
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	16.000	15.000	16.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	115.000	115.000	68.600
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.807.148	9.786.577	9.956.668
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	25.800	-	-
209		Ekstraordinære indtægter i alt	25.800	-	-
209		Indtægter i alt	9.832.949	9.786.577	9.956.668
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.832.949	9.786.577	9.956.668

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		112.849.833	112.849.833
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 99.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 8.120.200		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		39.637.585	39.264.850
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>152.487.418</u>	<u>152.114.683</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		12.130.484	11.171.043
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>164.617.901</u>	<u>163.285.725</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	11.384		39.951
		2. Beboerindskud	16.678		61.487
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.300		1.300
	*	4. Fraflytninger	37.861		6.458
		Heraf til inkasso, kr. 31.695			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	88		529
		6. Andre debitorer	30.398		10.023
		7. Forudbetalte udgifter	11.874	109.584	12.505
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.267.617	2.685.504
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.377.200</u>	<u>2.817.756</u>
310		Aktiver i alt		<u>166.995.102</u>	<u>166.103.482</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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	5.901.207	5.670.291
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	191.357	196.624
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	114.000	50.333
406.9		Henlæggelser i alt	<u>6.206.564</u>	<u>5.917.247</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>271.329</u>	<u>320.657</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>6.477.893</u>	<u>6.237.905</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	41.560.172	43.598.835
		Landsbyggefonden	<u>6.965.720</u>	<u>6.965.720</u>
409		Beboerindskud	2.299.898	2.299.898
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>101.661.628</u>	<u>99.250.230</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>152.487.418</u>	<u>152.114.683</u>
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	4.943.335	5.200.036
416	*	Anden langfristet gæld	<u>1.727.349</u>	<u>2.083.871</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>159.158.102</u>	<u>159.398.590</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.260	1.330
421	*	Skyldige omkostninger	1.239.603	413.682
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	<u>118.244</u>	<u>51.976</u>
426		Kortfristet gæld i alt	<u>1.359.107</u>	<u>466.987</u>
430		Passiver i alt	<u>166.995.102</u>	<u>166.103.482</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indekslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.408.798	2.427.100
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.595.883	1.608.000
101.3	Administrationsbidrag	88.914	93.000
104.2	- Rentebidrag	-755.653	-814.700
		<u>3.337.941</u>	<u>3.313.400</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	577.265	577.200
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.154.529	1.154.500
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>5.069.735</u>	<u>5.045.100</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.069.735</u>	<u>5.045.100</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	4.536	4.900
	I alt	<u>4.536</u>	<u>4.900</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	151.791	144.600
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	1.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	5.850	14.000
	I alt	<u>157.641</u>	<u>159.600</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>565.150</u>	<u>563.245</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	524.607	490.700
	AMP og andre bidrag	66.364	66.000
	Kurser, forsikringer mv.	23.065	20.160
	Trappevask og anden renholdelse	41.951	60.000
	I alt	<u>655.988</u>	<u>636.860</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	9.243	36.000
115.2	Bygning, klimaskærm	32.341	33.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	38.682	90.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	279	15.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	95.113	82.100
115.6	Materiel	10.866	15.000
	I alt	<u>186.524</u>	<u>271.100</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	152.175	260.374
116.2	Bygning, klimaskærm	320.488	-
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	431.274	762.131
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	11.593
116.5	Bygning, tekniske installationer	76.408	177.141
116.6	Materiel	102.739	72.187
	I alt	<u>1.083.084</u>	<u>1.283.424</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vaskemidler	11.313	24.000
	Blødgøringsmiddel	-	2.800
	Vedligehold lokaler	-	1.500
	Elforbrug	33.178	44.300
	Vandforbrug	14.819	24.500
	Opvarmning	4.043	4.200
	Diverse udgifter	2.087	4.300
	Drift af fællesvaskeri i alt	65.438	105.600
203.2	Indtægt fra maskiner	-76.436	-89.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	-10.998	16.600
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Drift af beboerhotel i alt	-	1.000
	Drift af beboerhotel - netto	-	1.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-	1.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	124	2.000
	Indkøb service	7.101	2.000
	Elforbrug	14.061	10.100
	Vandforbrug	4.114	2.500
	Opvarmning	22.221	21.200
	Rengøring	395	3.000
	Diverse udgifter	227	5.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	48.243	45.800
203.4	Lejeindtægt	-16.000	-15.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	32.243	30.800
	Særlige aktiviteter i alt	21.245	48.400
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	23.470	22.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7.278	28.000
	Beboerbladsdrift	2.464	5.000
	Fritidsaktiviteter	8.700	30.000
	Andre udgifter	42.891	65.672
	I alt	84.802	151.472
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 109,51	1.314.000	1.314.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	11.100
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	1.314	-
	I alt	1.314	11.100
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	25.157	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	24	-
	Øvrige indtægter	619	-
	I alt	25.800	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	112.849.833
	Saldo ultimo	<u>112.849.833</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Stibelysning/gadelamper	
	Saldo primo	62.576
	Afdrag/afskrivning i året	-62.576
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	5.200.036
	Afdrag/afskrivning i året	-256.700
	Saldo ultimo	<u>4.943.335</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	3.712.776
	Tilgang i året	325.562
	Afdrag/afskrivning i året	-315.610
	Dækket af henlæggelser	-72.000
	Saldo ultimo	<u>3.650.727</u>
	Etablering af badeværelser	
	Saldo primo	111.784
	Tilgang i året	416
	Afdrag/afskrivning i året	-4.310
	Saldo ultimo	<u>107.890</u>
	Etabl. porttelefonanlæg/elevator	
	Tilgang i året	1.701.182
	Saldo ultimo	<u>1.701.182</u>
	Etablering af beboerhus	
	Saldo primo	2.083.871
	Afdrag/afskrivning i året	-356.522
	Saldo ultimo	<u>1.727.349</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>12.130.484</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	11.384
	I alt	<u>11.384</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.300
	I alt	<u>1.300</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	89.241
	Fraflytninger afskrevne	-51.379
	I alt	<u>37.861</u>
	Til inkasso	<u>31.695</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	88
	I alt	<u>88</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	5.670.291
	Forbrugt i året (konto 116)	-1.083.084
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.314.000
	Saldo ultimo	<u>5.901.207</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	50.333
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-2.833
	Årets henlæggelser (konto 123)	66.500
	Saldo ultimo	<u>114.000</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	320.657
	Årets overskud (konto 140)	65.672
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-115.000
	Saldo ultimo	<u>271.329</u>
416	Anden langfristet gæld	
	Lån arbejdskapital, beboerhus	1.727.349
	I alt	<u>1.727.349</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.260
	I alt	<u>1.260</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	1.186.234
	Diverse omkostninger	7.994
	Feriepengeforpligtelse	34.692
	Skyldige forbrugsafgifter	10.683
	I alt	<u>1.239.603</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	9.691
	Forudbetalt leje indflytter	60.730
	Forudbetalt leje fraflytter	16.256
	Deposita	31.567
	I alt	<u>118.244</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 84 Sønderport 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 84 Sønderport

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

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

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

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

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

Odense, den 19. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor
mne27768

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 84 Sønderport

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 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.

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.