

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. 13801 1 - 38 Stjerneæblehaven Stjerneæble Have 1-63 5210 Odense NV	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	4.393	46	1	46
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	4.393	46		46

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	549	8
	3	1.774	20
	4	1.955	17
	5	115	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	4.393	46		46

Matrikel: 3 bx Villestofte By, Paarup
 BBR-ejendomsnr.: 703920

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 38 Stjerneæblehaven

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	46	4.393	23.03.2010	01.08.2012
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	46	4.393

Beboerfaciliter og installationer

<u>Beboerfaciliter:</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, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	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:	878,44		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	17,16	Årsbasis	75.408
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,99		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

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)	2.450.092	2.422.000	2.436.600
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	41.383	38.200	39.200
109	*	Renovation	116.275	135.700	164.500
110		Forsikringer	47.232	43.300	47.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	146.050	146.050	151.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	350.941	363.250	402.800
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	153.413	183.320	207.320
115	*	Almindelig vedligeholdelse	112.109	196.800	201.800
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	317.176	590.509	991.140
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-317.176	-590.509	-991.140
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	15.825	34.000	43.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-15.825	-34.000	-43.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	11.614	14.200	14.800
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	30.304	35.900	30.900
119	*	Diverse udgifter	52.444	77.249	77.606
119.9		Variable udgifter i alt	359.884	507.469	532.426
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	774.000	774.000	774.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. , pr. kvm. (konto 402)	-	-	20.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	3.200	3.200	7.000
124.8		Henlæggelser i alt	777.200	777.200	801.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.938.116	4.069.919	4.172.826
Ekstraordinære udgifter					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	15.382	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-15.382	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	14.375	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	14.375	-	-
139		Udgifter i alt	3.952.491	4.069.919	4.172.826
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	101.267	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.053.759	4.069.919	4.172.826

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

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	3.859.176	3.859.119	3.953.026
202	*	Renter	1.073	13.600	11.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	1.300	1.500	1.000
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	5.150	9.000	9.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	186.700	186.700	198.300
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.053.399</u>	<u>4.069.919</u>	<u>4.172.826</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	360	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.053.759</u>	<u>4.069.919</u>	<u>4.172.826</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.053.759</u>	<u>4.069.919</u>	<u>4.172.826</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		75.986.539	75.986.539
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 49.500.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 13.697.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>75.986.539</u>	<u>75.986.539</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>75.986.539</u>	<u>75.986.539</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	156		-
		2. Beboerindskud	-		110.027
	*	4. Fraflytninger	-		15.551
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	9.639		15.663
		6. Andre debitorer	2.089		2.315
		7. Forudbetalte udgifter	<u>3.157</u>	15.041	18.083
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.013.296	3.639.830
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.028.337</u>	<u>3.801.470</u>
310		Aktiver i alt		<u>80.014.876</u>	<u>79.788.009</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

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	3.184.922	2.728.097
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	2.242	18.067
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	45.140	41.940
406.9		Henlæggelser i alt	<u>3.232.303</u>	<u>2.788.105</u>
407	*	Opsamlet resultat	696.101	781.534
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.928.405</u>	<u>3.569.639</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	53.669.643	55.992.430
		Landsbyggefonden	<u>5.316.220</u>	5.316.220
409		Beboerindskud	1.518.940	1.518.940
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.481.736	13.158.949
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>75.986.539</u>	<u>75.986.539</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>75.986.539</u>	<u>75.986.539</u>
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	52.797	125.693
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	47.136	106.138
426		Kortfristet gæld i alt	<u>99.932</u>	<u>231.831</u>
430		Passiver i alt	<u>80.014.876</u>	<u>79.788.009</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.322.787	1.940.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	178.000	1.050.400
101.3	Administrationsbidrag	186.600	186.600
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-237.295	-755.000
		<u>2.450.092</u>	<u>2.422.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>2.450.092</u>	<u>2.422.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.450.092</u>	<u>2.422.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	115.965	121.700
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	310	2.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	12.000
	I alt	<u>116.275</u>	<u>135.700</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>146.050</u>	<u>146.050</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	129.574	127.100
	AMP og andre bidrag	15.531	15.900
	Kurser, forsikringer mv.	3.833	4.320
	Trappevask og anden renholdelse	4.474	36.000
	I alt	<u>153.413</u>	<u>183.320</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	3.497	23.700
115.2	Bygning, klimaskærm	22.423	38.200
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	74.080	105.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	7.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	10.662	14.700
115.6	Materiel	1.446	8.200
	I alt	<u>112.109</u>	<u>196.800</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	91.988	130.418
116.2	Bygning, klimaskærm	10.989	135.951
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	194.529	253.514
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	25.212
116.5	Bygning, tekniske installationer	9.636	24.758
116.6	Materiel	10.034	20.655
	I alt	<u>317.176</u>	<u>590.509</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	11.614	12.200
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	11.614	12.200
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Rengøring	-	1.500
	Drift af beboerhotel i alt	-	2.000
203.3	Lejeindtægt	-1.300	-1.500
	Drift af beboerhotel - netto	-1.300	500
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	10.314	12.700
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	1.374	1.000
	Indkøb service	98	1.500
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Elforbrug	13.265	10.000
	Vandforbrug	1.687	2.100
	Opvarmning	9.149	8.500
	Rengøring	-	4.000
	Telefon	3.672	3.200
	Diverse udgifter	1.060	4.600
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	30.304	35.900
203.4	Lejeindtægt	-5.150	-9.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	25.154	26.900
	Særlige aktiviteter i alt	35.469	39.600
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	6.241	6.100
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.927	13.000
	Beboerbladsdrift	1.800	-
	Fritidsaktiviteter	1.345	5.000
	Andre udgifter	39.131	53.149
	I alt	52.444	77.249
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 176,19	774.000	774.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	13.600
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	1.073	-
	I alt	1.073	13.600
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	360	-
	I alt	360	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	75.986.539
	Saldo ultimo	<u>75.986.539</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	156
	I alt	<u>156</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	9.639
	I alt	<u>9.639</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.728.097
	Forbrugt i året (konto 116)	-317.176
	Årets henlæggelser (konto 120)	774.000
	Saldo ultimo	<u>3.184.922</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	41.940
	Årets henlæggelser (konto 123)	3.200
	Saldo ultimo	<u>45.140</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	781.534
	Årets overskud (konto 140)	101.267
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-186.700
	Saldo ultimo	<u>696.101</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	28.460
	Diverse omkostninger	16.145
	Feriepengeforpligtelse	8.192
	I alt	<u>52.797</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	1
	Forudbetalt leje indflytter	47.135
	I alt	<u>47.136</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 38 Stjerneæblehaven 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 38 Stjerneæblehaven

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 38 Stjerneæblehaven

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.