

Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

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	Kommunernr. 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 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

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

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Nej	Elpaneler	Nej
Tostrengnet 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:	899,79		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	21,34	Årsbasis	93.768
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,43		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	2.468.864	2.436.600	2.480.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	44.321	39.200	46.300
109	*	Renovation	91.372	164.500	109.000
110		Forsikringer	46.761	47.300	49.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	151.800	151.800	151.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	334.254	402.800	356.200
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	227.086	207.320	207.820
115	*	Almindelig vedligeholdelse	134.174	201.800	199.400
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	477.579	991.140	732.808
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-477.579	-991.140	-732.808
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	23.827	43.000	48.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-22.242	-43.000	-48.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	12.083	14.800	14.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	29.485	30.900	37.500
119	*	Diverse udgifter	57.024	77.606	74.569
119.9		Variable udgifter i alt	461.437	532.426	533.289
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	774.000	774.000	808.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 4,55 pr. kvm. (konto 402)	20.000	20.000	20.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	7.000	7.000	-
124.8		Henlæggelser i alt	801.000	801.000	828.000
124.9		Samlede udgifter i alt	4.065.555	4.172.826	4.197.489
Ekstraordinære udgifter					
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	17.196	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	17.196	-	-
139		Udgifter i alt	4.082.751	4.172.826	4.197.489
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	75.248	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.157.999	4.172.826	4.197.489

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	3.952.944	3.953.026	4.012.189
202	*	Renter	730	11.500	10.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	-	1.000	1.000
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	5.425	9.000	8.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	198.300	198.300	165.900
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.157.399</u>	<u>4.172.826</u>	<u>4.197.489</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	600	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.157.999</u>	<u>4.172.826</u>	<u>4.197.489</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.157.999</u>	<u>4.172.826</u>	<u>4.197.489</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
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	287		156
	*	4. Fraflytninger	79.474		-
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.615		9.639
		6. Andre debitorer	24.053		2.089
		7. Forudbetalte udgifter	<u>18.318</u>	125.746	3.157
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>4.048.087</u>	<u>4.013.296</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>4.173.833</u>	<u>4.028.337</u>
310		Aktiver i alt		<u>80.160.372</u>	<u>80.014.876</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2021

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.481.342	3.184.922
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-	2.242
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	52.140	45.140
406.9		Henlæggelser i alt	3.533.482	3.232.303
407	*	Opsamlet resultat	573.049	696.101
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.106.531	3.928.405
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	51.339.345	53.669.643
		Landsbyggefonden	5.316.220	5.316.220
409		Beboerindskud	1.518.940	1.518.940
411		Afskrivningskonto for ejendommen	17.812.033	15.481.736
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	75.986.539	75.986.539
417		Langfristet gæld i alt	75.986.539	75.986.539
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	67.302	52.797
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-	47.136
426		Kortfristet gæld i alt	67.302	99.932
430		Passiver i alt	80.160.372	80.014.876

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret budget
Konto	Specifikation	2020/21	2020/21
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.330.297	2.320.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	170.490	180.000
101.3	Administrationsbidrag	186.600	186.600
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-218.523	-250.000
		<u>2.468.864</u>	<u>2.436.600</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>2.468.864</u>	<u>2.436.600</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.468.864</u>	<u>2.436.600</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	91.117	153.500
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	255	2.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	9.000
	I alt	<u>91.372</u>	<u>164.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>151.800</u>	<u>151.800</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	163.820	153.200
	AMP og andre bidrag	18.571	18.900
	Kurser, forsikringer mv.	4.296	4.220
	Trappevask og anden renholdelse	40.399	31.000
	I alt	<u>227.086</u>	<u>207.320</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	4.049	23.700
115.2	Bygning, klimaskærm	40.235	38.200
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	72.043	110.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	7.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	14.152	14.700
115.6	Materiel	3.694	8.200
	I alt	<u>134.174</u>	<u>201.800</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	4.287	40.402
116.2	Bygning, klimaskærm	153.827	389.563
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	154.444	375.042
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	22.168
116.5	Bygning, tekniske installationer	37.136	37.869
116.6	Materiel	127.885	126.096
	I alt	<u>477.579</u>	<u>991.140</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	12.083	12.800
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	12.083	12.800
	Drift af beboerhotel		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Rengøring	-	1.500
	Drift af beboerhotel i alt	-	2.000
203.3	Lejeindtægt	-	-1.000
	Drift af beboerhotel - netto	-	1.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	12.083	13.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	-	1.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Elforbrug	5.588	8.200
	Vandforbrug	1.271	1.800
	Opvarmning	9.858	8.100
	Rengøring	8.905	4.000
	Telefon	3.863	2.800
	Diverse udgifter	-	3.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	29.485	30.900
203.4	Lejeindtægt	-5.425	-9.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	24.060	21.900
	Særlige aktiviteter i alt	36.144	35.700
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	6.371	6.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.397	13.000
	Fritidsaktiviteter	6.351	5.000
	Andre udgifter	41.905	53.406
	I alt	57.024	77.606
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	-	11.500
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	730	-
	I alt	730	11.500
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	600	-
	I alt	600	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
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	287
	I alt	<u>287</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	79.474
	I alt	<u>79.474</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejerforhøjelse)	3.615
	I alt	<u>3.615</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	3.184.922
	Forbrugt i året (konto 116)	-477.579
	Årets henlæggelser (konto 120)	774.000
	Saldo ultimo	<u>3.481.342</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	45.140
	Årets henlæggelser (konto 123)	7.000
	Saldo ultimo	<u>52.140</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	696.101
	Årets overskud (konto 140)	75.248
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-198.300
	Saldo ultimo	<u>573.049</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	54.021
	Diverse omkostninger	593
	Feriepengeforpligtelse	12.689
	I alt	<u>67.302</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 25. november 2021

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 2021, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2020 - 30. juni 2021, 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, udfører 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 25. november 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen

Statsautoriseret revisor

mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 nominal værdi.