

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0173  Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C  Tlf.nr.: 6312 5600 Fax nr.: 6312 5620 CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 13801  <b>1 - 38 Stjerneæblehaven</b> <b>Stjerneæble Have 1-63</b> <b>5210 Odense NV</b>	Kommunenr. 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	4.393	46	1	46
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>4.393</b>	<b>46</b>		<b>46</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål
1	0	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
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>4.393</b>	<b>46</b>		<b>46</b>

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

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 38 Stjerneæblehaven

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	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 <sup>2</sup>
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,	
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	naturgas	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Nej	Ovne	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Elpaneler	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	846,92		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	2.410.949	2.424.000	2.414.800
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	34.833	36.000	37.300
109	*	Renovation	122.449	134.800	140.900
110		Forsikringer	41.806	49.650	44.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	146.970	146.970	146.050
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	346.057	367.420	369.050
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	147.486	137.600	168.400
115	*	Almindelig vedligeholdelse	179.992	165.976	156.800
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	138.269	430.499	520.370
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-138.269	-430.499	-520.370
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	55.723	15.000	19.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-55.723	-15.000	-19.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	11.367	13.700	13.800
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	31.339	36.800	38.100
119	*	Diverse udgifter	54.253	65.155	75.423
119.9		Variable udgifter i alt	424.437	419.231	452.523
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	802.000	802.000	818.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 3,41 pr. kvm. (konto 402)	15.000	15.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	9.800	9.800	5.000
124.8		Henlæggelser i alt	826.800	826.800	823.000
124.9		Samlede udgifter i alt	4.008.243	4.037.451	4.059.373
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	33.956	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-33.956	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	1	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1	-	-
139		Udgifter i alt	4.008.243	4.037.451	4.059.373
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	49.322	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.057.565	4.037.451	4.059.373

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
		<b>Ordinære indtægter</b>			
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	3.720.696	3.720.696	3.783.821
202	*	Renter	23.071	2.700	10.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	700	2.200	1.500
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	8.875	8.500	8.700
		6. Overført fra opsamlet resultat	303.355	303.355	255.352
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.056.697</u>	<u>4.037.451</u>	<u>4.059.373</u>
		<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	869	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>869</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.057.565</u>	<u>4.037.451</u>	<u>4.059.373</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.057.565</u>	<u>4.037.451</u>	<u>4.059.373</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		75.986.539	75.986.539
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	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>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
		2. Beboerindskud		-	41.953
		Heraf til inkasso, kr. 47.687			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		21.687	27.711
		6. Andre debitorer		1.000	1.001
		7. Forudbetalte udgifter		<u>3.005</u>	<u>2.935</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		3.738.802	3.243.416
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.764.494</u>	<u>3.317.016</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>79.751.033</u></u>	<u><u>79.303.555</u></u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.371.713	1.707.982
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	90.319	131.042
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	41.802	32.003
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.503.834</u>	<u>1.871.027</u>
407	*	Opsamlet resultat	815.379	1.069.411
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.319.213</u>	<u>2.940.438</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	58.207.345	60.096.571
		Landsbyggefonden	<u>5.316.220</u>	5.316.220
409		Beboerindskud	1.645.454	1.645.454
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.145.530	9.256.304
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>76.314.549</u>	<u>76.314.549</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>76.314.549</u>	<u>76.314.549</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
421	*	Skyldige omkostninger	84.298	48.568
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	32.973	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>117.271</u>	<u>48.568</u>
430		Passiver i alt	<u>79.751.033</u>	<u>79.303.555</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.889.226	1.842.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.090.297	1.137.000
101.3	Administrationsbidrag	186.600	205.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-755.173	-760.000
		<u>2.410.949</u>	<u>2.424.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>2.410.949</u>	<u>2.424.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.410.949</u>	<u>2.424.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	118.119	117.000
	Variable renovationsudgifter	241	-
	Andet, renovation	4.089	17.800
	I alt	<u>122.449</u>	<u>134.800</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>146.970</u>	<u>146.970</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	112.726	112.600
	AMP og andre bidrag	15.542	13.800
	Kurser, forsikringer mv.	3.374	5.200
	Trappevask og anden renholdelse	15.843	6.000
	I alt	<u>147.486</u>	<u>137.600</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	8.419	25.817
115.2	Bygning, klimaskærm	26.607	40.452
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	122.744	70.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	564	7.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	18.555	14.623
115.6	Materiel	3.103	8.084
	I alt	<u>179.992</u>	<u>165.976</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	2.899	72.688
116.2	Bygning, klimaskærm	12.025	75.850
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	94.611	240.110
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	13.332
116.5	Bygning, tekniske installationer	16.541	13.912
116.6	Materiel	12.193	14.609
	I alt	<u>138.269</u>	<u>430.501</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	11.367	11.700
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>11.367</u>	<u>11.700</u>
	<b>Drift af beboerhotel</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Rengøring	-	1.500
	Drift af beboerhotel i alt	-	2.000
203.3	Lejeindtægt	-700	-2.200
	Drift af beboerhotel - netto	<u>-700</u>	<u>-200</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>10.667</u>	<u>11.500</u>
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	-	2.000
	Vedligeholdelse lokaler	1.060	1.000
	Elforbrug	9.275	8.600
	Vandforbrug	2.185	1.600
	Opvarmning	8.233	9.000
	Rengøring	4.075	5.000
	Diverse udgifter	3.235	8.600
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>31.339</u>	<u>36.800</u>
203.4	Lejeindtægt	-8.875	-8.500
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>22.464</u>	<u>28.300</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>33.132</u>	<u>39.800</u>
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	5.940	5.900
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.389	8.000
	Fritidsaktiviteter	3.167	4.000
	Andre udgifter	41.758	47.255
	I alt	<u>54.253</u>	<u>65.155</u>
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 182,55	802.000	802.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	23.071	2.700
	I alt	<u>23.071</u>	<u>2.700</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	869	-
	I alt	<u>869</u>	<u>-</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	75.986.539
	Saldo ultimo	<u>75.986.539</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	47.687
	Fraflytninger afskrevet	-47.687
	I alt	<u>-</u>
	Heraf til inkasso	<u>47.687</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Emo-mærket (lejerforhøjelse)	21.687
	I alt	<u>21.687</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	1.707.982
	Forbrugt i året (konto 116)	-138.269
	Årets henlæggelser (konto 120)	802.000
	Saldo ultimo	<u>2.371.713</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	32.003
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-1
	Årets henlæggelser (konto 123)	9.800
	Saldo ultimo	<u>41.802</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	1.069.411
	Årets overskud (konto 140)	49.322
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-303.355
	Saldo ultimo	<u>815.379</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	21.912
	Diverse omkostninger	45.000
	Feriepengeforpligtelse	17.386
	I alt	<u>84.298</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	500
	Forudbetalt leje indflytter	32.473
	I alt	<u>32.973</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

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 for den almene boligorganisationers afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

##### **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 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 22. november 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven**

### **Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 nettorealisationseværdi, 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.