

Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

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. 10901 1 - 9 Syvstjernen Syvstjernen 5330 Munkebo	Kommunernr. 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf.nr.: 6515 1515 Fax nr.: 6515 1525 E-mail: kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	563	8	1	8
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>563</u>	<u>8</u>		<u>8</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	563	8
	3	0	0
	4	0	0
	5	0	0
	6	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)
 Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken
 Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)

Erhvervslejemål	87	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	<u>650</u>	<u>9</u>		<u>10</u>

Matrikel: 4 do Dræby by, Munkebo
 BBR-ejendomsnr.: 10296

Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 9 Syvstjernen

Støtteart:	Antal lejemaal	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	8	563	11.09.2001	01.05.2002
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemaal	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	8	563

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Nej	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Ja
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, nedsvivn.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:	932,18		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	91,84	Årsbasis	51.744
Forhøjelse pr. m2 i %:	10,93		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015/16	Ikke revideret budget 2015/16	Ikke revideret budget 2016/17
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	294.495	296.772	297.031
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	19.169	19.000	19.200
107	*	Vandafgift	12.241	11.100	10.300
109	*	Renovation	18.998	18.300	19.500
110		Forsikringer	5.616	5.300	5.650
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	50.122	54.700	53.300
		3. Målerpasning mv.	5.759	5.200	5.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	32.950	32.950	33.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	144.855	146.550	146.850
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	25.656	25.960	27.600
115	*	Almindelig vedligeholdelse	33.971	31.117	38.050
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	104.792	106.140	48.084
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-104.792	-106.140	-48.084
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	5.305	20.000	5.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.305	-20.000	-5.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	881	600	700
119	*	Diverse udgifter	1.878	3.906	4.265
119.9		Variable udgifter i alt	62.387	61.583	70.615
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	77.000	77.000	95.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 30,74 pr. kvm. (konto 402)	20.000	20.000	15.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	2.000	2.000	3.200
124.8		Henlæggelser i alt	99.000	99.000	113.200
124.9		Samlede udgifter i alt	600.738	603.905	627.696

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015/16	Ikke revideret budget 2015/16	Ikke revideret budget 2016/17
Ekstraordinære udgifter					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	16.327	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-16.327	-	-
132	*	Ydelser vedr. driftsstøtte:			
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-	-	12.827
		2. Underfinansiering (411/412)	-	5.980	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	-	5.980	12.827
139		Udgifter i alt	600.738	609.885	640.523
150		Udgifter og evt. overskud i alt	600.738	609.885	640.523

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015/16	Ikke revideret budget 2015/16	Ikke revideret budget 2016/17
Ordinære indtægter					
201		Boligaftager og lejer:			
		1. Almene familieboliger	-482.072	-525.228	-552.972
		4. Erhverv	-74.582	-81.257	-85.551
202	*	Renter	-5.717	-3.400	-2.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-562.371	-609.885	-640.523
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-66	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	-66	-	-
209		Indtægter i alt	-562.437	-609.885	-640.523
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	-38.300	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-600.738	-609.885	-640.523

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
		Anlægsaktiver			
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.861.147	6.861.147
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 3.800.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 968.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.861.147</u>	<u>6.861.147</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>6.861.147</u>	<u>6.861.147</u>
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	5.448		-
		2. Beboerindskud	33.799		33.994
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	36.049		35.584
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	10.115		6.401
		6. Andre debitorer	6.331		-
		7. Forudbetalte udgifter	<u>499</u>	92.242	510
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		255.355	269.424
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>347.597</u>	<u>345.915</u>
310		Aktiver i alt		<u>7.208.744</u>	<u>7.207.061</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Balance pr. 30. juni 2016

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-282.012	-309.805
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-25.756	-11.062
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-8.000	-6.000
406.9		Henlæggelser i alt	<u>-315.769</u>	<u>-326.866</u>
407	*	Opsamlet resultat	76.781	38.481
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>-238.987</u>	<u>-288.385</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	-3.923.486	-4.141.981
		Landsbyggefonden	<u>-480.270</u>	-480.270
409		Beboerindskud	-134.920	-134.920
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>-2.322.470</u>	<u>-2.103.975</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>-6.861.147</u>	<u>-6.861.147</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>-6.861.147</u>	<u>-6.861.147</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-25.165	-27.939
421	*	Skyldige omkostninger	-83.400	-22.582
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-46	-7.008
426		Kortfristet gæld i alt	<u>-108.610</u>	<u>-57.529</u>
430		Passiver i alt	<u><u>-7.208.744</u></u>	<u><u>-7.207.061</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	216.267	194.772
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	72.448	117.000
101.3	Administrationsbidrag	16.859	18.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-11.078	-33.000
		<u>294.495</u>	<u>296.772</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>294.495</u>	<u>296.772</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>294.495</u>	<u>296.772</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	12.241	11.100
	I alt	<u>12.241</u>	<u>11.100</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	18.991	17.800
	Variable renovationsudgifter	8	-
	Andet, renovation	-	500
	I alt	<u>18.998</u>	<u>18.300</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	<u>32.950</u>	<u>32.950</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	22.040	22.000
	AMP og andre bidrag	2.856	2.600
	Kurser, forsikringer mv.	761	1.360
	I alt	<u>25.656</u>	<u>25.960</u>
115.1	Terræn	208	2.337
115.2	Bygning, klimaskærm	6	7.601
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	6.016	8.709
115.4	Bygning, fælles indvendig	14.719	1.024
115.5	Bygning, tekniske installationer	11.583	7.847
115.6	Materiel	1.440	3.599
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	147	-
116.2	Bygning, klimaskærm	42.353	58.421
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	17.864	8.349
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	87	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	29.244	10.254
116.6	Materiel	15.097	29.116
	I alt	<u>104.792</u>	<u>106.140</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16	Ikke revideret budget 2015/16
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	881	600
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	881	600
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	881	600
	Særlige aktiviteter i alt	881	600
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	989	1.000
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	500
	Andre udgifter	890	2.406
	I alt	1.878	3.906
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 118,35	77.000	77.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-5.717	-3.400
	I alt	-5.717	-3.400
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-66	-
	I alt	-66	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	6.861.147
	Saldo ultimo	<u>6.861.147</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	5.448
	I alt	<u>5.448</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	13.141
	Varmeregnskab	12.950
	Vandregnskab	9.958
	I alt	<u>36.049</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	2.408
	Antenneregnskab	939
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	6.768
	I alt	<u>10.115</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	-309.805
	Forbrugt i året (konto 116)	104.792
	Årets henlæggelser (konto 120)	-77.000
	Saldo ultimo	<u>-282.012</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	-6.000
	Årets henlæggelser (konto 123)	-2.000
	Saldo ultimo	<u>-8.000</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo	38.481
	Årets underskud (konto 210)	38.300
	Saldo ultimo	<u>76.781</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	-9.338
	Vandregnskab	-6.075
	Antenneregnskab	-9.752
	I alt	<u>-25.165</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	-58.607
	Diverse omkostninger	-10.059
	Feriepengeforpligtelse	-3.934
	Skyldige forbrugsafgifter	-10.800
	I alt	<u>-83.400</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje fraflytter	-46
	I alt	<u>-46</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Administrationens påtegning

Odense, den 24. november 2016

Bent Bøllingtoft
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

Vi har revideret årsregnskabet for ovennævnte afdeling for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 regnskabsaf-læggelse.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionskik jf. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisions-handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse.

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Odense, den 24. november 2016
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 09 Syvstjernen

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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)
