

# 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. 13801  <b>1 - 38 Stjerneæblehaven</b> <b>Stjerneæble Have 1-63</b> <b>5210 Odense NV</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372 Fax nr.: 6613 9209  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 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

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, 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:	820,42		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

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
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	2.424.939	2.422.000	2.419.540
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	25.074	226.000	225.100
109	*	Renovation	121.526	108.400	134.700
110		Forsikringer	43.100	41.400	43.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	-	15.600	-
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	151.570	151.570	154.560
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	341.270	542.970	557.560
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	95.117	198.420	128.600
115	*	Almindelig vedligeholdelse	114.556	113.726	129.733
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	74.091	274.565	642.043
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-74.091	-274.565	-642.041
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	25.834	5.000	5.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-25.834	-5.000	-5.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	11.514	12.800	14.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	24.163	47.980	40.900
119	*	Diverse udgifter	53.906	68.738	69.388
119.9		Variable udgifter i alt	299.257	441.664	382.623
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	566.000	566.000	585.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 4,41 pr. kvm. (konto 402)	20.000	20.000	1.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	14.700	14.700	14.800
124.8		Henlæggelser i alt	600.700	600.700	600.800
124.9		Samlede udgifter i alt	3.666.165	4.007.334	3.960.523

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

### 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
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	9.128	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-9.128	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	7.247	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.247	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	172.400	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	172.400	-	-
139		Udgifter i alt	3.838.565	4.007.334	3.960.523
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	512.448	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.351.013	4.007.334	3.960.523

### 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
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	-3.604.272	-3.604.272	-3.720.715
202	*	Renter	-61.807	-55.700	-30.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	-1.175	-	-2.800
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	-9.700	-9.000	-8.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-338.362	-338.362	-198.808
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.015.316	-4.007.334	-3.960.523
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-335.697	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	-335.697	-	-
209		Indtægter i alt	-4.351.013	-4.007.334	-3.960.523
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-4.351.013	-4.007.334	-3.960.523

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2016

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		75.986.539	75.946.195
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 49.500.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 14.048.900		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>75.986.539</u>	<u>75.946.195</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>75.986.539</u>	<u>75.946.195</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	6.060		23.249
		2. Beboerindskud	-		41.953
	*	4. Fraflytninger	-		16.721
		Heraf til inkasso, kr. 7.247			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	27.711		-
		6. Andre debitorer	1.268		13.322
		7. Forudbetalte udgifter	<u>2.872</u>	37.911	2.940
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		3.217.608	3.757.771
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.255.519</u>	<u>3.855.955</u>
310		Aktiver i alt		<u>79.242.057</u>	<u>79.802.150</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Balance pr. 30. juni 2016

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.432.319	-940.409
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-141.351	-147.186
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-32.015	-24.562
406.9		Henlæggelser i alt	<u>-1.605.685</u>	<u>-1.112.157</u>
407	*	Opsamlet resultat	-1.108.874	-934.787
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>-2.714.559</u>	<u>-2.046.945</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	-61.951.508	-64.777.664
		Landsbyggefonden	<u>-5.316.220</u>	-5.400.010
409		Beboerindskud	-1.645.454	-1.645.454
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-7.401.366	-5.572.969
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>-9.046.820</u>	<u>-77.396.098</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>-76.314.549</u>	<u>-77.396.098</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
421	*	Skyldige omkostninger	-212.732	-214.107
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-217	-145.002
426		Kortfristet gæld i alt	<u>-212.950</u>	<u>-359.108</u>
430		Passiver i alt	<u>-79.242.057</u>	<u>-79.802.150</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.828.397	1.816.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.164.652	1.212.000
101.3	Administrationsbidrag	187.598	194.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-755.709	-800.000
		<u>2.424.939</u>	<u>2.422.000</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>2.424.939</u>	<u>2.422.000</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.424.939</u>	<u>2.422.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	113.542	90.600
	Andet, renovation	7.985	17.800
	I alt	<u>121.526</u>	<u>108.400</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	<u>151.570</u>	<u>151.570</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	68.242	154.400
	AMP og andre bidrag	14.517	15.100
	Kurser, forsikringer mv.	5.784	11.420
	Trappevask og anden renholdelse	6.574	17.500
	I alt	<u>95.117</u>	<u>198.420</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	4.588	25.065
115.2	Bygning, klimaskærm	25.477	32.834
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	74.747	21.347
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	12.685
115.5	Bygning, tekniske installationer	5.833	13.946
115.6	Materiel	3.911	7.849
	I alt	<u>114.556</u>	<u>113.726</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	12.869	122.075
116.2	Bygning, klimaskærm	1.505	18.922
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	34.947	64.654
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	2.619	2.206
116.5	Bygning, tekniske installationer	11.824	20.257
116.6	Materiel	10.326	46.451
	I alt	<u>74.091</u>	<u>274.565</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	11.514	10.800
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	11.514	10.800
	<b>Drift af beboerhotel</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	500
	Rengøring	-	1.500
	Drift af beboerhotel i alt	-	2.000
203.3	Lejeindtægt	-1.175	-
	Drift af beboerhotel - netto	-1.175	2.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	10.339	12.800
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	205	2.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Elforbrug	8.404	8.200
	Vandforbrug	1.587	1.500
	Opvarmning	6.380	14.900
	Rengøring	-	9.380
	Diverse udgifter	7.587	10.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	24.163	47.980
203.4	Lejeindtægt	-9.700	-9.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	14.463	38.980
	Særlige aktiviteter i alt	24.802	51.780
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	5.684	5.700
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.639	8.000
	Fritidsaktiviteter	2.578	3.000
	Andre udgifter	44.006	52.038
	I alt	53.906	68.738
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 124,94	566.000	566.000
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion ejendomsskatter	172.400	-
	I alt	172.400	-
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-61.807	-55.700
	I alt	-61.807	-55.700
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion ejendomsskatter	-308.465	-
	Korrektion afsatte rekvisitioner	-24.344	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-2.888	-
	I alt	-335.697	-



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	75.946.195
	Tilgang i året	41.544
	Afgang i året	-1.200
	Saldo ultimo	<u>75.986.539</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	6.060
	I alt	<u>6.060</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	7.247
	Fraflytninger afskrevne	-7.247
	I alt	<u>-</u>
	Heraf til inkasso	<u>7.247</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	27.711
	I alt	<u>27.711</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	-940.409
	Forbrugt i året (konto 116)	74.091
	Årets henlæggelser (konto 120)	-566.000
	Saldo ultimo	<u>-1.432.319</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	-24.562
	Forbrugt i året (konto 130.2)	7.247
	Årets henlæggelser (konto 123)	-14.700
	Saldo ultimo	<u>-32.015</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo	-934.787
	Årets overskud (konto 140)	-512.448
	Overført til drift (konto 203.6)	338.362
	Saldo ultimo	<u>-1.108.874</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	-6.829
	Diverse omkostninger	-187.400
	Feriepengeforpligtelse	-18.503
	I alt	<u>-212.732</u>

# Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 38 Stjerneæblehaven

## 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 regnskabsafleggelse.

### 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 regnskabsafleggelse.

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.

### 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 revisionsetik 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 revisionshandlinger 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 regnskabsafleggelse.

### Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsafleggelse 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 38 Stjerneæblehaven**

### **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)**

---