

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. 04201 1 - 42 Thorsgården I Nyborgvej 28 5000 Odense C	Kommunenr. 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 ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	0		1	
Almene ungdomsboliger	1.220	40	1	40
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>1.220</u>	<u>40</u>		<u>40</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	810	30	
	2	410	10	
	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	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	<u>1.220</u>	<u>40</u>		<u>40</u>

Matrikel: 2 h Østermarken, Odense Jorder
 BBR-ejendomsnr.: 282997

Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 42 Thorsgården I

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	40	1.220	31.10.1997	15.09.1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	40	1.220
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	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	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	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:	998,46		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	28,82	Årsbasis	35.160
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,97		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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)	432.543	430.100	431.800
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	19.489	21.000	20.300
107	*	Vandafgift	1.057	1.100	1.300
109	*	Renovation	29.814	33.500	33.800
110		Forsikringer	15.387	16.400	17.350
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	65.466	64.800	64.700
		3. Målerpasning mv.	23.249	22.400	23.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	131.800	131.800	134.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	286.263	291.000	295.050
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	209.604	228.700	228.700
115	*	Almindelig vedligeholdelse	43.163	70.175	72.281
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	469.891	630.930	261.506
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-469.891	-630.930	-261.507
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	13.859	27.000	9.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-13.859	-27.000	-9.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	23.383	24.070	24.000
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	3.202	3.100	3.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	-	4.000	4.000
119	*	Diverse udgifter	19.370	20.744	19.344
119.9		Variable udgifter i alt	298.721	350.789	351.624
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	199.000	199.000	220.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 20,49 pr. kvm. (konto 402)	25.000	25.000	20.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	5.000	5.000	5.000
124.8		Henlæggelser i alt	229.000	229.000	245.000
124.9		Samlede udgifter i alt	1.246.527	1.300.889	1.323.474

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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.	9.685	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-9.685	-	-
139		Udgifter i alt	<u>1.246.527</u>	<u>1.300.889</u>	<u>1.323.474</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	78.293	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>1.324.820</u>	<u>1.300.889</u>	<u>1.323.474</u>

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		Boligafgifter og lejer:			
		2. Almene ungdomsboliger	-1.218.120	-1.218.026	-1.263.245
202	*	Renter	-35.302	-20.400	-11.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri			
		(Indtægter, specifikation vedlagt)	-22.024	-20.200	-20.400
		6. Overført fra opsamlet resultat	-42.263	-42.263	-28.829
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>-1.317.709</u>	<u>-1.300.889</u>	<u>-1.323.474</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-7.111	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>-7.111</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>-1.324.820</u>	<u>-1.300.889</u>	<u>-1.323.474</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>-1.324.820</u>	<u>-1.300.889</u>	<u>-1.323.474</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		15.345.000	15.345.000
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 15.800.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 873.700		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		4.631.353	4.539.548
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>19.976.353</u>	<u>19.884.548</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>19.976.353</u>	<u>19.884.548</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		5.522	11.870
		2. Beboerindskud		-	13.846
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		114.233	114.025
	*	4. Fraflytninger		20.468	1.530
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		8.930	700
		6. Andre debitorer		3.864	1.000
		7. Forudbetalte udgifter		<u>2.497</u>	2.571
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.702.891	1.819.367
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>1.858.406</u>	<u>1.964.909</u>
310		Aktiver i alt		<u>21.834.759</u>	<u>21.849.457</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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	-1.244.952	-1.515.844
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-32.850	-21.709
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-40.638	-35.638
406.9		Henlæggelser i alt	<u>-1.318.440</u>	<u>-1.573.191</u>
407	*	Opsamlet resultat	-164.781	-128.751
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>-1.483.221</u>	<u>-1.701.942</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	-10.956.507	-11.336.274
		Landsbyggefonden	<u>-1.074.150</u>	-1.074.150
409		Beboerindskud	-306.940	-306.940
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-7.638.756	-7.167.185
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>-19.976.353</u>	<u>-19.884.548</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>-19.976.353</u>	<u>-19.884.548</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-125.174	-130.808
421	*	Skyldige omkostninger	-249.584	-92.950
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-427	-39.209
426		Kortfristet gæld i alt	<u>-375.185</u>	<u>-262.967</u>
430		Passiver i alt	<u>-21.834.759</u>	<u>-21.849.457</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indekslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	466.572	465.500
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	327.276	339.000
101.3	Administrationsbidrag	24.763	26.500
104.2	- Rentebidrag	-157.347	-170.900
104.4	- Ungdomsboligbidrag	-228.720	-230.000
		<u>432.543</u>	<u>430.100</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>432.543</u>	<u>430.100</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>432.543</u>	<u>430.100</u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	1.057	1.100
	I alt	<u>1.057</u>	<u>1.100</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	29.805	30.400
	Variable renovationsudgifter	9	3.100
	I alt	<u>29.814</u>	<u>33.500</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	<u>131.800</u>	<u>131.800</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	114.259	134.300
	AMP og andre bidrag	15.151	15.000
	Kurser, forsikringer mv.	4.594	7.000
	Trappevask og anden renholdelse	75.600	72.400
	I alt	<u>209.604</u>	<u>228.700</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	5.432	9.042
115.2	Bygning, klimaskærm	5.713	5.081
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	17.155	15.878
115.4	Bygning, fælles indvendig	3.025	1.815
115.5	Bygning, tekniske installationer	10.083	32.256
115.6	Materiel	1.755	6.103
	I alt	<u>43.163</u>	<u>70.175</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	5.787	-
116.2	Bygning, klimaskærm	-	20.181
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	153.260	374.848
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	86.734	7.198
116.5	Bygning, tekniske installationer	167.948	153.508
116.6	Materiel	56.162	75.195
	I alt	<u>469.891</u>	<u>630.930</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Vedligehold lokaler	-	500
	Elforbrug	13.153	13.170
	Vandforbrug	8.042	7.400
	Opvarmning	45	1.500
	Rengøring	2.143	-
	Diverse udgifter	-	1.500
	Drift af fællesvaskeri i alt	23.383	24.070
203.2	Indtægt fra maskiner	-22.024	-20.200
	Drift af fællesvaskeri - netto	1.359	3.870
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	3.202	3.100
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	3.202	3.100
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	3.202	3.100
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.000
	Indkøb service	-	500
	Vedligeholdelse lokaler	-	500
	Rengøring	-	1.000
	Diverse udgifter	-	1.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	-	4.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	-	4.000
	Særlige aktiviteter i alt	4.561	10.970
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	4.943	4.900
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	842	4.500
	Fritidsaktiviteter	4.438	4.000
	Andre udgifter	9.147	7.344
	I alt	19.370	20.744
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 163,11	199.000	199.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-35.084	-19.400
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	-217	-
	Rente andre	-	-1.000
	I alt	-35.302	-20.400
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion fraflyttede lejere	-158	-
	Korrektion afsatte rekvisitioner	-6.953	-
	I alt	-7.111	-

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	15.345.000
	Saldo ultimo	15.345.000
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	5.522
	I alt	5.522
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	2.500
	Kollegienetregnskab	13.080
	Varmeregnskab	56.763
	Vandregnskab	41.891
	I alt	114.233
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	20.468
	I alt	20.468
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	600
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	8.330
	I alt	8.930
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	-1.515.844
	Forbrugt i året (konto 116)	469.891
	Årets henlæggelser (konto 120)	-199.000
	Saldo ultimo	-1.244.952
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	-35.638
	Årets henlæggelser (konto 123)	-5.000
	Saldo ultimo	-40.638
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo	-128.751
	Årets overskud (konto 140)	-78.293
	Overført til drift (konto 203.6)	42.263
	Saldo ultimo	-164.781
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	-60.180
	Vandregnskab	-48.615
	Antenneregnskab	-2.880
	Kollegienetregnskab	-13.499
	I alt	-125.174
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	-203.039
	Diverse omkostninger	-22.993
	Feriepengeforpligtelse	-14.351
	Skyldige forbrugsafgifter	-9.200
	I alt	-249.584
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	-20
	Forudbetalt leje fraflytter	-407
	I alt	-427

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 42 Thorsgården I

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 42 Thorsgården I

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)
