

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. 04301 1 - 43 Thorsgården II Nyborgvej 26 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	0	0	1	
Almene ældreboliger	1.096	16	1	16
Boligoplysning i alt	<u>1.096</u>	<u>16</u>		<u>16</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål
1	0	0	0
2	1.096	16	16
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)	1096	16
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>1.096</u>	<u>16</u>		<u>16</u>

Matrikel:	4ø ejerl.1 Østermarken, Odense Jorder
BBR-ejendomsnr.:	662897

Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 43 Thorsgården II

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	16	1.096	10.12.1997	15.09.1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	16	1.096
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:	835,27		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	12,61	Årsbasis	13.824
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,53		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

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 (beboerbetalning)	496.466	493.200	497.538
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	15.952	17.000	16.600
109	*	Renovation	11.594	14.400	13.100
110		Forsikringer	9.815	10.400	11.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	28.670	30.400	29.300
		3. Målerpasning mv.	10.644	10.200	10.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	52.720	52.720	53.760
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	129.395	135.120	134.260
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	108.069	115.060	111.500
115	*	Almindelig vedligeholdelse	32.862	41.154	44.616
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	110.528	315.379	427.918
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-110.528	-315.379	-427.919
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	9.599	10.000	4.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-9.599	-10.000	-4.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	5.300	6.000	6.000
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.283	1.200	1.300
119	*	Diverse udgifter	3.054	6.274	5.932
119.9		Variable udgifter i alt	150.568	169.688	169.347
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	184.000	184.000	190.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 9,12 pr. kvm. (konto 402)	10.000	10.000	4.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	100	100	100
124.8		Henlæggelser i alt	194.100	194.100	194.100
124.9		Samlede udgifter i alt	970.529	992.108	995.245

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

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.	4.414	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-4.414	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	595	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-595	-	-
139		Udgifter i alt	<u>970.529</u>	<u>992.108</u>	<u>995.245</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	<u>25.598</u>	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u><u>996.127</u></u>	<u><u>992.108</u></u>	<u><u>995.245</u></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:			
		1. Almene familieboliger	-915.456	-915.384	-952.992
202	*	Renter	-38.247	-22.500	-12.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)		-11.800	-11.800
		6. Overført fra opsamlet resultat	-42.424	-42.424	-17.853
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>-996.127</u>	<u>-992.108</u>	<u>-995.245</u>
209		Indtægter i alt	<u>-996.127</u>	<u>-992.108</u>	<u>-995.245</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u><u>-996.127</u></u>	<u><u>-992.108</u></u>	<u><u>-995.245</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		11.476.000	11.476.000
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 5.650.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 726.200		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		3.463.565	3.394.909
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>14.939.565</u>	<u>14.870.909</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>14.939.565</u>	<u>14.870.909</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	72.854		69.431
	*	4. Fraflytninger	-		19.947
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	8.396		-
		6. Andre debitorer	1.770		-
		7. Forudbetalte udgifter	<u>999</u>	84.019	1.026
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.984.954	1.943.248
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.068.973</u>	<u>2.033.652</u>
310		Aktiver i alt		<u><u>17.008.538</u></u>	<u><u>16.904.561</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

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	-1.761.623	-1.688.151
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-88.187	-87.786
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-22.114	-22.609
406.9		Henlæggelser i alt	<u>-1.871.924</u>	<u>-1.798.546</u>
407	*	Opsamlet resultat	-79.156	-95.982
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>-1.951.080</u>	<u>-1.894.528</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	-8.193.842	-8.477.851
		Landsbyggefonden	<u>-803.320</u>	-803.320
409		Beboerindskud	-229.520	-229.520
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>-5.712.883</u>	<u>-5.360.218</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>-14.939.565</u>	<u>-14.870.909</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>-14.939.565</u>	<u>-14.870.909</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-84.716	-95.799
421	*	Skyldige omkostninger	-27.319	-29.316
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-5.858	-14.009
426		Kortfristet gæld i alt	<u>-117.893</u>	<u>-139.124</u>
430		Passiver i alt	<u>-17.008.538</u>	<u>-16.904.561</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
Nettokapitaludgifter, beboerbetalning			
Prioritering ved indekslån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	350.866	350.300
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	244.754	254.000
101.3	Administrationsbidrag	18.519	19.900
104.2	- Rentebidrag	-117.672	-131.000
		<u>496.466</u>	<u>493.200</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>496.466</u>	<u>493.200</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>496.466</u></u>	<u><u>493.200</u></u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	11.591	13.200
	Variable renovationsudgifter	4	1.200
	I alt	<u>11.594</u>	<u>14.400</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	<u>52.720</u>	<u>52.720</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	43.915	57.750
	AMP og andre bidrag	5.820	5.900
	Kurser, forsikringer mv.	1.739	2.790
	Trappevask og anden renholdelse	56.595	48.620
	I alt	<u>108.069</u>	<u>115.060</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	166	675
115.2	Bygning, klimaskærm	-	4.526
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	17.158	8.045
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	1.738
115.5	Bygning, tekniske installationer	14.835	23.882
115.6	Materiel	703	2.288
	I alt	<u>32.862</u>	<u>41.154</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	2.913	41.600
116.2	Bygning, klimaskærm	-	16.297
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	49.257	112.004
116.5	Bygning, tekniske installationer	37.552	113.219
116.6	Materiel	20.806	32.259
	I alt	<u>110.528</u>	<u>315.379</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Elforbrug	3.278	3.300
	Vandforbrug	1.999	2.600
	Opvarmning	23	100
	Drift af fællesvaskeri i alt	5.300	6.000
203.2	Indtægt fra maskiner	-	-11.800
	Drift af fællesvaskeri - netto	5.300	-5.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	1.283	1.200
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	1.283	1.200
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	1.283	1.200
	Særlige aktiviteter i alt	6.583	-4.600
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	1.977	2.000
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	500
	Andre udgifter	1.077	3.774
	I alt	3.054	6.274
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 167,88	184.000	184.000
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-38.247	-22.500
	I alt	-38.247	-22.500

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	11.476.000
	Saldo ultimo	11.476.000
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	900
	Varmeregnskab	52.163
	Vandregnskab	19.792
	I alt	72.854
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	8.396
	I alt	8.396
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	-1.688.151
	Forbrugt i året (konto 116)	110.528
	Årets henlæggelser (konto 120)	-184.000
	Saldo ultimo	-1.761.623
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	-22.609
	Forbrugt i året (konto 130.2)	595
	Årets henlæggelser (konto 123)	-100
	Saldo ultimo	-22.114
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo	-95.982
	Årets overskud (konto 140)	-25.598
	Overført til drift (konto 203.6)	42.424
	Saldo ultimo	-79.156
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	-53.514
	Vandregnskab	-30.260
	Antenneregnskab	-942
	I alt	-84.716
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	-9.604
	Diverse omkostninger	-10.000
	Feriepengeforpligtelse	-5.515
	Skyldige forbrugsafgifter	-2.200
	I alt	-27.319
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje fraflytter	-5.858
	I alt	-5.858

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

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 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 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 43 Thorsgården II

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)
