

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. 16301 1 - 63 Gartnerpladsen Møllekæret 4-10 og 40-46, m.fl. 5450 Otterup	Kommunenumr. 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf.nr.: 6482 8282 Fax nr.: 6482 8099 E-mail: post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	2.621	37	1	37
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	2.621	37		37

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	1.689	26	
	3	932	11	
	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	2.621	37		37

Matrikel: 13 ad Kappendrup By, Hjadstrup

BBR-ejendomsnr.: 9949 9950 10334 10335 10651 10671 10672

Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 63 Gartnerpladsen

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	37	2.621	24.01.1984	01.09.1984
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	37	2.621

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Ja
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Ja
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Nej	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Ja	Elpaneler	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Ja	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:	687,59		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	3,48	Årsbasis	9.120
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,51		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

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)	945.442	945.908	949.272
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	71.750	81.000	71.800
109	*	Renovation	60.677	57.700	59.200
110		Forsikringer	29.689	29.800	30.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	12.602	13.600	13.100
		3. Målerpasning mv.	9.190	8.800	9.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	121.915	121.915	124.320
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	305.823	312.815	308.520
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	145.553	184.665	185.825
115	*	Almindelig vedligeholdelse	61.255	59.014	63.825
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	228.470	501.162	264.608
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-228.470	-501.162	-264.608
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	7.256	40.000	18.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.256	-40.000	-18.000
119	*	Diverse udgifter	13.654	17.325	18.475
119.9		Variable udgifter i alt	220.461	261.004	268.125
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	273.000	273.000	305.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 19,08 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	18.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	12.000	12.000	11.900
124.8		Henlæggelser i alt	335.000	335.000	334.900
124.9		Samlede udgifter i alt	1.806.727	1.854.727	1.860.817

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

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					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	9.250	9.250	9.530
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	10.575	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-10.575	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	258	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-258	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	9.250	9.250	9.530
139		Udgifter i alt	1.815.977	1.863.977	1.870.347
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	79.953	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.895.929	1.863.977	1.870.347

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	-1.801.896	-1.801.863	-1.830.371
202	*	Renter	-35.858	-19.700	-11.700
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	-42.414	-42.414	-28.276
203.9		Ordinære indtægter i alt	-1.880.168	-1.863.977	-1.870.347
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-15.761	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	-15.761	-	-
209		Indtægter i alt	-1.895.929	-1.863.977	-1.870.347
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-1.895.929	-1.863.977	-1.870.347

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		20.423.780	20.423.780
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 19.830.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.292.900		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		7.074.074	7.020.345
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>27.497.854</u>	<u>27.444.125</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		29.207	118.410
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>27.527.061</u>	<u>27.562.534</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		-	3.562
		2. Beboerindskud		-	8.450
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		97.103	147.490
	*	4. Fraflytninger		25.219	18.228
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		48.512	2.537
		6. Andre debitorer		196	1.721
		7. Forudbetalte udgifter		2.310	2.415
				<u>173.341</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		1.840.496	1.725.552
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.013.837</u>	<u>1.909.956</u>
310		Aktiver i alt		<u>29.540.897</u>	<u>29.472.490</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

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	-1.492.034	-1.447.503
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-152.968	-110.224
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-28.742	-17.000
406.9		Henlæggelser i alt	<u>-1.673.744</u>	<u>-1.574.727</u>
407	*	Opsamlet resultat	-84.827	-127.241
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>-1.758.571</u>	<u>-1.701.968</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	-6.409.967	-6.637.959
		Landsbyggefonden	<u>-2.429.805</u>	-2.429.805
409		Beboerindskud	-424.460	-424.460
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-18.233.622	-17.951.901
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>-27.497.854</u>	<u>-27.444.125</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>-27.497.854</u>	<u>-27.444.125</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-79.369	-93.956
421	*	Skyldige omkostninger	-179.700	-166.663
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-25.405	-6.250
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	-59.528
426		Kortfristet gæld i alt	<u>-284.473</u>	<u>-326.397</u>
430		Passiver i alt	<u>-29.540.897</u>	<u>-29.472.490</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
	Nettokapitaludgifter, beboerbetaling		
	Prioritering ved indekslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	279.551	284.830
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	236.286	246.000
101.3	Administrationsbidrag	14.497	15.500
104.2	- Rentebidrag	-134.472	-
104.3	- Ydelsesstøtte	-	-150.000
		<u>395.862</u>	<u>396.330</u>
105.1	Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	183.194	183.193
105.2	Andel til Landsbyggefonden	366.387	366.385
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	<u>945.442</u>	<u>945.908</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>945.442</u>	<u>945.908</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	58.042	56.000
	Variable renovationsudgifter	1.511	500
	Andet, renovation	1.124	1.200
	I alt	<u>60.677</u>	<u>57.700</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	<u>121.915</u>	<u>121.915</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	120.907	161.525
	AMP og andre bidrag	18.162	16.700
	Kurser, forsikringer mv.	6.166	5.440
	Trappevask og anden renholdelse	317	1.000
	I alt	<u>145.553</u>	<u>184.665</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	15.929	7.267
115.2	Bygning, klimaskærm	2.537	11.073
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	16.075	21.274
115.4	Bygning, fælles indvendig	825	782
115.5	Bygning, tekniske installationer	18.107	14.367
115.6	Materiel	7.783	4.251
	I alt	<u>61.255</u>	<u>59.014</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	99.900	16.390
116.2	Bygning, klimaskærm	-	235.944
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	45.076	186.198
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	5.505	3.749
116.5	Bygning, tekniske installationer	73.536	51.431
116.6	Materiel	4.453	7.450
	I alt	<u>228.470</u>	<u>501.162</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	4.572	4.600
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.306	4.000
	Fritidsaktiviteter	-	1.000
	Andre udgifter	4.776	7.725
	I alt	<u>13.654</u>	<u>17.325</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 104,17	<u>273.000</u>	<u>273.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-35.082	-19.000
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	-776	-
	Rente andre	-	-700
	I alt	<u>-35.858</u>	<u>-19.700</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion fraflyttede lejere	-12	-
	Korrektion ejendomsskatter	-2.550	-
	Korrektion afsatte rekvisitioner	-12.899	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-301	-
	I alt	<u>-15.761</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	20.423.780
	Saldo ultimo	<u>20.423.780</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Renovering tage, vinduer m.v.	
	Saldo primo	118.410
	Afdrag/afskrivning i året	-89.203
	Saldo ultimo	<u>29.207</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>29.207</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	1.085
	Varmeregnskab	36.273
	Vandregnskab	59.746
	I alt	<u>97.103</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	25.219
	I alt	<u>25.219</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.872
	Vandregnskab	11.039
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	35.601
	I alt	<u>48.512</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	-1.447.503
	Forbrugt i året (konto 116)	228.470
	Årets henlæggelser (konto 120)	-273.000
	Saldo ultimo	<u>-1.492.034</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	-17.000
	Forbrugt i året (konto 130.2)	258
	Årets henlæggelser (konto 123)	-12.000
	Saldo ultimo	<u>-28.742</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo	-127.241
	Overført til drift (konto 203.6)	42.414
	Saldo ultimo	<u>-84.827</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	-23.442
	Vandregnskab	-54.535
	Antenneregnskab	-1.392
	I alt	<u>-79.369</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	-141.892
	Diverse omkostninger	-19.700
	Feriepengeforpligtelse	-18.108
	I alt	<u>-179.700</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	-8.426
	Forudbetalt leje indflytter	-16.979
	I alt	<u>-25.405</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 63 Gartnerpladsen

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 63 Gartnerpladsen

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)
