

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. 16501 1 - 65 Kerteminde Sybergsvej, m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunenumr. 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	5.543	67	1	67
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	5.543	67		67

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	81	1	
	3	1.002	13	
	4	4.319	52	
	5	0	0	
	6	141	1	

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	90	5	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt	5.633	72		68

Matrikel:	29 v Kerteminde Markjorder							
BBR-ejendomsnr.:	272	274	275	276	277	278	279	349
	2096	4248	4253	4256	4257			

Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 65 Kerteminde

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	67	5.543	23.09.1967	04.10.1969
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	67	5.543

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	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:	629,00		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	16,36	Årsbasis	90.660
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,89		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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)	369.543	388.757	380.957
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	665.739	664.000	690.200
108		Kloakbidrag, vejafgift mv.	33.639	-	38.300
109	*	Renovation	197.927	229.400	203.600
110		Forsikringer	61.737	63.000	64.650
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	344	-	500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	224.060	224.060	228.480
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	6.976	6.976	6.976
		G-indskud	294.424	295.300	302.300
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.484.846	1.482.736	1.535.006
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	235.616	208.340	224.300
115	*	Almindelig vedligeholdelse	158.585	222.107	227.899
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	849.640	1.203.796	562.081
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-849.640	-1.203.796	-562.081
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	12.346	32.000	12.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-12.346	-32.000	-12.000
119	*	Diverse udgifter	26.254	31.460	33.960
119.9		Variable udgifter i alt	420.455	461.907	486.159
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	994.000	994.000	999.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 2,66 pr. kvm. (konto 402)	15.000	15.000	10.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	10.000	10.000	10.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.019.000	1.019.000	1.019.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.293.844	3.352.400	3.421.122

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	83.172	78.000	82.030
		2. Renter m.v.	55.104	59.800	58.624
		3. Administrationsbidrag	4.371	3.750	4.585
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	83.432	72.287	84.560
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	11.318	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-11.318	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	226.080	213.837	229.799
139		Udgifter i alt	3.519.923	3.566.237	3.650.921
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	74.595	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.594.519	3.566.237	3.650.921

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	-3.486.002	-3.480.515	-3.582.310
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	-6.600	-6.600	-6.600
		9. Merleje	3.168	3.168	3.168
202	*	Renter	-48.225	-28.700	-14.800
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	-53.590	-53.590	-50.379
203.9		Ordinære indtægter i alt	-3.591.249	-3.566.237	-3.650.921
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-3.270	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	-3.270	-	-
209		Indtægter i alt	-3.594.519	-3.566.237	-3.650.921
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-3.594.519	-3.566.237	-3.650.921

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.461.445	6.461.445
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 37.800.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 21.992.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.461.445</u>	<u>6.461.445</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>3.064.232</u>	<u>2.963.140</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>9.525.677</u>	<u>9.424.585</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		-	3.788
	*	4. Fraflytninger		3.975	19.074
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		54.040	4.864
		6. Andre debitorer		7.713	7.364
		7. Forudbetalte udgifter		<u>21.749</u>	<u>21.292</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>2.896.958,17</u>	<u>2.401.117</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.984.435</u>	<u>2.457.500</u>
310		Aktiver i alt		<u>12.510.112</u>	<u>11.882.085</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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	-2.890.221	-2.745.861
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-296.908	-294.253
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-60.030	-61.348
406.9		Henlæggelser i alt	-3.247.158	-3.101.462
407	*	Opsamlet resultat	-225.734	-204.728
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-3.472.892	-3.306.191
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	-654.895	-701.751
		Nykredit	-22.336	-42.461
		BRFkredit	-	-10.964
409		Beboerindskud	-234.400	-234.400
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	-59.100	-59.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-5.490.714	-5.412.769
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	-6.461.445	-6.461.445
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	-1.404.643	-1.487.815
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-332.707	-332.707
		3. Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	-4.000	-4.000
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	-447	-447
417		Langfristet gæld i alt	-8.203.242	-8.286.415
Kortfristet gæld				
421	*	Skyldige omkostninger	-830.734	-283.068
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-1.660	-1.660
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (LBF)	-1.584	-4.752
426		Kortfristet gæld i alt	-833.978	-289.480
430		Passiver i alt	-12.510.112	-11.882.085

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	77.945	94.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	36.740	33.800
101.3	Administrationsbidrag	3.988	3.000
		<u>118.673</u>	<u>130.800</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	83.624	85.986
105.2	Andel til Landsbyggefonden	167.247	171.971
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	369.543	388.757
		<u>369.543</u>	<u>388.757</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>369.543</u>	<u>388.757</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	197.927	228.400
	Variable renovationsudgifter	-	1.000
	I alt	<u>197.927</u>	<u>229.400</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	224.060	224.060
		<u>224.060</u>	<u>224.060</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	203.128	176.500
	AMP og andre bidrag	25.609	20.300
	Kurser, forsikringer mv.	6.879	9.540
	Trappevask og anden renholdelse	-	2.000
	I alt	<u>235.616</u>	<u>208.340</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	37.128	38.902
115.2	Bygning, klimaskærm	17.421	36.507
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	23.968	32.182
115.4	Bygning, fælles indvendig	14.439	5.150
115.5	Bygning, tekniske installationer	49.723	102.061
115.6	Materiel	15.907	7.305
	I alt	<u>158.585</u>	<u>222.107</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	73.597	111.824
116.2	Bygning, klimaskærm	435.799	700.563
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	242.598	272.469
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	707	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	74.900	114.062
116.6	Materiel	22.039	4.878
	I alt	<u>849.640</u>	<u>1.203.796</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	8.279	8.300
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.908	6.500
	Andre udgifter	16.066	16.660
	I alt	<u>26.254</u>	<u>31.460</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 176,46	<u>994.000</u>	<u>994.000</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-47.970	-28.700
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	-255	-
	I alt	<u>-48.225</u>	<u>-28.700</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion løn mv.	-148	-
	Korrektion afsatte rekvisitioner	-2.924	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-198	-
	I alt	<u>-3.270</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	6.461.445
	Saldo ultimo	<u>6.461.445</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	1.313.650
	Afdrag/afskrivning i året	-71.932
	Saldo ultimo	<u>1.241.718</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	161.674
	Tilgang i året	101.278
	Afdrag/afskrivning i året	-11.500
	Dækket af henlæggelser	-30.000
	Saldo ultimo	<u>221.453</u>
	Etablering af badeværelser	
	Tilgang i året	331.918
	Dækket af henlæggelser	-135.500
	Saldo ultimo	<u>196.418</u>
	Tagreovering	
	Saldo primo	1.038.539
	Afdrag/afskrivning i året	-47.812
	Saldo ultimo	<u>990.727</u>
	Renovering af tage	
	Saldo primo	449.277
	Afdrag/afskrivning i året	-35.360
	Saldo ultimo	<u>413.916</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>3.064.232</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	15.294
	Fraflytninger afskrevet	-11.318
	I alt	<u>3.975</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	54.040
	I alt	<u>54.040</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	-2.745.861
	Forbrugt i året (konto 116)	849.640
	Årets henlæggelser (konto 120)	-994.000
	Saldo ultimo	<u>-2.890.221</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	-61.348
	Forbrugt i året (konto 130.2)	11.318
	Årets henlæggelser (konto 123)	-10.000
	Saldo ultimo	<u>-60.030</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo	-204.728
	Årets overskud (konto 140)	-74.595
	Overført til drift (konto 203.6)	53.590
	Saldo ultimo	<u>-225.734</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	-776.743
	Diverse omkostninger	-19.567
	Feriepengeforpligtelse	-34.424
	I alt	<u>-830.734</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Deposita	-1.660
	I alt	<u>-1.660</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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 65 Kerteminde

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)
