

# 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. 06901  <b>1 - 76 Midtbyen                      Jagtvej 29, m.fl.                      5000 Odense C</b>	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 <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.409	17	1	17
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>1.409</u>	<u>17</u>		<u>17</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	753	10
	3	456	5
	4	89	1
	5	111	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
Lejemålsoplysninger i alt	<u>1.409</u>	<u>17</u>		<u>17</u>

Matrikel:	302 fa Odense Bygrunde		
BBR-ejendomsnr.:	145140	188974	294707

# Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 76 Midtbyen

Støtteart:	Antal lejemaal	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	0	-		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	17	1409		01.01.1986
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemaal	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	17	1.409
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

## 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,	
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Nej	naturgas	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Ja	Ovne	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Elpaneler	Nej
Regnvand, nedsvivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	814,42		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	19,47	Årsbasis	27.432
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,47		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

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 (beboerbetalning)	463.965	486.100	483.158
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	26.072	28.000	27.100
107	*	Vandafgift	64.194	66.800	80.500
109	*	Renovation	28.938	30.200	32.100
110		Forsikringer	15.300	16.200	16.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	23.324	26.700	25.000
		3. Målerpasning mv.	11.823	10.800	11.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	56.015	56.015	57.120
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	225.665	234.715	249.720
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	82.943	111.120	97.700
115	*	Almindelig vedligeholdelse	40.684	62.765	64.648
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	254.950	695.898	417.566
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.950	-695.898	-417.566
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	11.481	29.000	14.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-11.481	-29.000	-14.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	8.250	-	9.000
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.361	1.300	1.400
119	*	Diverse udgifter	5.123	9.510	9.053
119.9		Variable udgifter i alt	138.361	184.695	181.801
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	246.000	246.000	290.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 35,49 pr. kvm. (konto 402)	50.000	50.000	14.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	5.400	5.400	5.400
124.8		Henlæggelser i alt	301.400	301.400	309.400
124.9		Samlede udgifter i alt	1.129.392	1.206.910	1.224.079

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

### 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>					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	5.740	3.200	5.920
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	2.674	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-2.674	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.740	3.200	5.920
139		Udgifter i alt	1.135.132	1.210.110	1.229.999
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	100.088	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.235.219	1.210.110	1.229.999

### 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	-1.147.524	-1.143.685	-1.189.468
202	*	Renter	-41.542	-22.600	-10.700
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	-43.825	-43.825	-29.831
203.9		Ordinære indtægter i alt	-1.232.891	-1.210.110	-1.229.999
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-2.329	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	-2.329	-	-
209		Indtægter i alt	-1.235.219	-1.210.110	-1.229.999
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-1.235.219	-1.210.110	-1.229.999

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Balance pr. 30. juni 2016

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.852.024	6.706.441
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 17.800.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 1.180.500		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.852.024</u>	<u>6.706.441</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		82.196	87.936
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>6.934.220</u>	<u>6.794.377</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
		2. Beboerindskud	18.550		-
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	50.962		48.423
	*	4. Fraflytninger	-		3.101
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	18.852		5.776
		6. Andre debitorer	1.420		-
		7. Forudbetalte udgifter	1.061	90.845	1.092
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.294.948	2.078.278
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.385.794</u>	<u>2.136.671</u>
310		Aktiver i alt		<u>9.320.013</u>	<u>8.931.048</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

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	-1.808.688	-1.817.638
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-103.129	-64.610
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-35.107	-29.707
406.9		Henlæggelser i alt	-1.946.924	-1.911.955
407	*	Opsamlet resultat	-189.581	-133.319
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-2.136.505	-2.045.273
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD	-2.912.159	-3.130.767
409		Beboerindskud	-158.383	-158.383
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-3.870.431	-3.506.240
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	-6.940.973	-6.795.390
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-7.296	-7.296
417		Langfristet gæld i alt	-6.948.269	-6.802.686
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-47.859	-48.160
421	*	Skyldige omkostninger	-145.675	-30.316
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-41.250	-
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-456	-4.611
426		Kortfristet gæld i alt	-235.240	-83.088
430		Passiver i alt	-9.320.013	-8.931.048

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret budget
Konto	Specifikation	2015/16	2015/16
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	364.190	309.100
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	86.922	159.000
101.3	Administrationsbidrag	12.853	18.000
		<u>463.965</u>	<u>486.100</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>463.965</u>	<u>486.100</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>463.965</u></u>	<u><u>486.100</u></u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	64.194	66.800
	I alt	<u>64.194</u>	<u>66.800</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	28.934	29.000
	Variable renovationsudgifter	4	700
	Andet, renovation	-	500
	I alt	<u>28.938</u>	<u>30.200</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295,00 i alt	<u>56.015</u>	<u>56.015</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	45.005	63.280
	AMP og andre bidrag	6.282	6.500
	Kurser, forsikringer mv.	1.946	2.940
	Trappevask og anden renholdelse	29.710	38.400
	I alt	<u>82.943</u>	<u>111.120</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	195	5.556
115.2	Bygning, klimaskærm	778	17.288
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	29.605	18.516
115.4	Bygning, fælles indvendig	750	1.064
115.5	Bygning, tekniske installationer	8.610	17.093
115.6	Materiel	746	3.248
	I alt	<u>40.684</u>	<u>62.765</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	3.081	6.988
116.2	Bygning, klimaskærm	-	386.601
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	100.190	143.428
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	55.549	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	71.677	127.048
116.6	Materiel	24.454	31.833
	I alt	<u>254.950</u>	<u>695.898</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16	Ikke revideret budget 2015/16
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Rengøring	8.250	-
	Drift af fællesvaskeri i alt	8.250	-
	Drift af fællesvaskeri - netto	8.250	-
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	1.361	1.300
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	1.361	1.300
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	1.361	1.300
	Særlige aktiviteter i alt	9.611	1.300
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	2.101	2.100
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.779	2.800
	Andre udgifter	1.243	4.610
	I alt	5.123	9.510
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 174,59	246.000	246.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-41.463	-22.600
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	-79	-
	I alt	-41.542	-22.600
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion prioriteter	-1.190	-
	Korrektion afsatte rekvitioner	-1.000	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-138	-
	I alt	-2.329	-



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	6.706.441
	Tilgang i året	145.582
	Saldo ultimo	<u>6.852.024</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	87.936
	Afdrag/afskrivning i året	-5.740
	Saldo ultimo	<u>82.196</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>82.196</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Antenneregnskab	8.475
	Varmeregnskab	42.487
	I alt	<u>50.962</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	1.205
	Antenneregnskab	499
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	17.148
	I alt	<u>18.852</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	-1.817.638
	Forbrugt i året (konto 116)	254.950
	Årets henlæggelser (konto 120)	-246.000
	Saldo ultimo	<u>-1.808.688</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	-29.707
	Årets henlæggelser (konto 123)	-5.400
	Saldo ultimo	<u>-35.107</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo	-133.319
	Årets overskud (konto 140)	-100.088
	Overført til drift (konto 203.6)	43.825
	Saldo ultimo	<u>-189.581</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	-43.374
	Antenneregnskab	-4.485
	I alt	<u>-47.859</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	-133.456
	Diverse omkostninger	-6.100
	Feriepengeforpligtelse	-6.119
	I alt	<u>-145.675</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	-5.018
	Forudbetalt leje indflytter	-31.226
	Forudbetalt leje fraflytter	-5.007
	I alt	<u>-41.250</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	-456
	I alt	<u>-456</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 76 Midtbyen

### 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 regnskabsaf-læggelse.

#### 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 regnskabsaf-læggelse.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 revisions-handlinger 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 årsregn-skab, 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 regnskabsaf-læggelse.

#### Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaf-læggelse 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 76 Midtbyen**

**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)**

---