

# 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. 0201  <b>1 - 1 Næsbyvænget                      Næsbyvænget 1-10                      5270 Odense N</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	944	10	1	10
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>944</b>	<b>10</b>		<b>10</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
1	0	0	0		
2	0	0	0		
3	944	10			
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
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>944</b>	<b>10</b>		<b>10</b>

Matrikel:	1 eæ Næsbyhoved Mølle, Næsby
BBR-ejendomsnr.:	288960

# Regnskab 2015/2016

01.07.2015 - 30.06.2016

Afdeling 1 - 1 Næsbyvænget

Støtteart:	Antal lejemål	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	10	944		01.01.1949
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri		
Boliger i tæt/lavt byggeri	10	944

## 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	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Elpaneler	Nej
Tostrengnet 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:	543,39		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2015
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	13,78	Årsbasis	13.008
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,89		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

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)	15.311	15.372	15.363
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	60.451	58.000	60.700
110		Forsikringer	9.342	9.300	9.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	32.950	32.950	33.600
113		Afdelingens pligmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		A-inds kud	8.520	8.520	8.520
		G-inds kud	57.155	57.300	58.700
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	168.419	166.070	171.420
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	689	1.700	1.330
115	*	Almindelig vedligeholdelse	68.368	46.133	53.925
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	210.925	154.154	159.652
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-210.925	-154.154	-159.651
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	47.099	17.000	8.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-18.000	-17.000	-8.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	820	-	800
119	*	Diverse udgifter	2.484	6.832	7.585
119.9		Variable udgifter i alt	101.460	54.665	63.641
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	150.000	150.000	163.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 19,07 pr. kvm. (konto 402)	18.000	18.000	18.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	3.200	3.200	3.200
124.8		Henlæggelser i alt	171.200	171.200	184.200
124.9		Samlede udgifter i alt	456.389	407.307	434.624

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

### 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>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	19.627	24.000	20.000
		2. Renter m.v.	29.123	38.000	29.000
		3. Administrationsbidrag	2.606	4.000	2.700
		4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	-	-	-
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	33.200	33.200	34.600
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	11.634	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.190	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-7.704	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	381	3.600	-
132	*	Ydelser vedr. driftsstøtte:			
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	2.892	2.892	8.989
137		Ekstraordinære udgifter i alt	88.568	105.692	95.289
139		Udgifter i alt	544.957	512.999	529.913
150		Udgifter og evt. overskud i alt	544.957	512.999	529.912

### 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	-512.965	-512.999	-528.712
202	*	Renter	-1.193	-	-1.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	-514.158	-512.999	-529.912
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	-6.378	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	-6.378	-	-
209		Indtægter i alt	-520.536	-512.999	-529.912
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	-24.421	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-544.957	-512.999	-529.912

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Balance pr. 30. juni 2016

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2015/16	Regnskab 2014/15
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		501.585	501.585
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2013	kr. 6.150.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.324.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>501.585</u>	<u>501.585</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>1.305.162</u>	<u>1.255.128</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>1.806.747</u>	<u>1.756.713</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	4. Fraflytninger		34	-
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		7.265	2.069
		6. Andre debitorer		46.580	393
		7. Forudbetalte udgifter		<u>624</u>	<u>612</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		-	109.900
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>54.503</u>	<u>112.974</u>
310		Aktiver i alt		<u>1.861.250</u>	<u>1.869.688</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

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	-343.227	-404.153
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-1.850	-1.840
406.9		Henlæggelser i alt	-345.077	-405.993
407	*	Opsamlet resultat	51.389	29.860
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-293.688	-376.132
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	-11.284	-12.639
409		Beboerindskud	-10.504	-10.504
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-479.797	-478.441
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	-501.585	-501.585
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	-760.677	-875.997
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-89.772	-71.663
417		Langfristet gæld i alt	-1.352.033	-1.449.244
<b>Kortfristet gæld</b>				
418		Gæld til boligorganistionen	-158.188	-
421	*	Skyldige omkostninger	-57.341	-27.352
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-	-16.959
426		Kortfristet gæld i alt	-215.529	-44.311
430		Passiver i alt	-1.861.250	-1.869.688

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	1.356	1.300
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	492	600
101.3	Administrationsbidrag	84	93
		<u>1.932</u>	<u>1.993</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	4.460	4.460
105.2	Andel til Landsbygefonden	8.919	8.919
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>15.311</u>	<u>15.372</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>15.311</u>	<u>15.372</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.295, i alt	<u>32.950</u>	<u>32.950</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	427	1.100
	AMP og andre bidrag	50	100
	Kurser, forsikringer mv.	212	500
	I alt	<u>689</u>	<u>1.700</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2015/16	budget 2015/16
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	18.066	11.895
115.2	Bygning, klimaskærm	11.037	8.169
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	33.882	8.283
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	295
115.5	Bygning, tekniske installationer	4.561	17.491
115.6	Materiel	821	-
	I alt	<u>68.368</u>	<u>46.133</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	39.889	25.158
116.2	Bygning, klimaskærm	35.355	70.698
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	112.697	28.632
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	7.498	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	15.486	7.177
116.6	Materiel	-	22.489
	I alt	<u>210.925</u>	<u>154.154</u>
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	820	-
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	820	-
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	820	-
	Særlige aktiviteter i alt	<u>820</u>	<u>-</u>
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	1.236	1.200
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.050	2.500
	Andre udgifter	199	3.132
	I alt	<u>2.484</u>	<u>6.832</u>
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 158,9	150.000	150.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 1,82%	-1.107	-
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	-86	-
	I alt	<u>-1.193</u>	<u>-</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	-740	-
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	-1.057	-
	Korrektion afsatte rekvitioner	-4.500	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-81	-
	I alt	<u>-6.378</u>	<u>-</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	501.585
	Saldo ultimo	<u>501.585</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Renovering tage, vinduer m.v.</b>	
	Saldo primo	775.698
	Tilgang i året	4.720
	Afdrag/afskrivning i året	-19.627
	Saldo ultimo	<u>760.792</u>
	<b>Efterisolering</b>	
	Tilgang i året	98.140
	Saldo ultimo	<u>98.140</u>
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	178.040
	Afdrag/afskrivning i året	-15.200
	Saldo ultimo	<u>162.840</u>
	<b>Etablering af badeværelser</b>	
	Saldo primo	288.987
	Afdrag/afskrivning i året	-16.100
	Saldo ultimo	<u>272.887</u>
	<b>Facaderenovering</b>	
	Saldo primo	12.404
	Afdrag/afskrivning i året	-1.900
	Saldo ultimo	<u>10.504</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>1.305.162</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	34
	I alt	<u>34</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	7.265
	I alt	<u>7.265</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015/16
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	-404.153
	Forbrugt i året (konto 116)	210.925
	Årets henlæggelser (konto 120)	-150.000
	Saldo ultimo	<u>-343.227</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	-1.840
	Forbrugt i året (konto 130.2)	3.190
	Årets henlæggelser (konto 123)	-3.200
	Saldo ultimo	<u>-1.850</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo	29.860
	Årets underskud (konto 210)	24.421
	Afvikling underskud (konto 133.1)	-2.892
	Saldo ultimo	<u>51.389</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	-57.271
	Feriepengeforpligtelse	-70
	I alt	<u>-57.341</u>

# Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 01 Næsbyvænget

## 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 01 Næsbyvænget**

### **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)**

---