

# Regnskab 2016/2017

01.07.2016 - 30.06.2017

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. 08901  <b>1 - 89 Tolderlundsvej, servicearealer                      Sct. Hans Gade                      5000 Odense C</b>	Kommunenumr. 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	0		1	
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	0	0		
	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	393	2	1 pr påbeg. 60 m2	7
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	<u>0</u>	<u>0</u>	1/5	<u>0</u>
Lejemålsoplysninger i alt	<u>393</u>	<u>2</u>		<u>7</u>

Matrikel: 20 p Nørremarken, Odense Jorder  
 BBR-ejendomsnr.: 412823

# Regnskab 2016/2017

01.07.2016 - 30.06.2017

Afdeling 1 - 89 Tolderlundsvej, servicearealer

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	2	393	03.05.2001	01.10.2002
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	-	-

## 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:	653,32		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2016
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	42,10	Årsbasis	16.524
Forhøjelse pr. m2 i %:	6,89		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2016/17	Ikke revideret budget 2016/17	Ikke revideret budget 2017/18
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	113.241	115.600	114.000
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	9.980	10.300	10.300
107	*	Vandafgift	-	100	100
109	*	Renovation	9.392	9.700	11.000
110		Forsikringer	4.853	4.200	4.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	9.665	10.800	9.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	23.520	23.520	22.365
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	57.410	58.620	58.465
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	14.832	16.008	16.108
115	*	Almindelig vedligeholdelse	14.168	12.796	12.796
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	48.088	75.395	80.531
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-48.088	-75.395	-80.531
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	116	100	200
119	*	Diverse udgifter	1.102	4.903	4.653
119.9		Variable udgifter i alt	30.218	33.807	33.757
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	64.000	64.000	75.000
124.8		Henlæggelser i alt	64.000	64.000	75.000
124.9		Samlede udgifter i alt	264.869	272.027	281.222
139		Udgifter i alt	264.869	272.027	281.222
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	7.809	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	272.678	272.027	281.222

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2016/17	Ikke revideret budget 2016/17	Ikke revideret budget 2017/18
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer: 4. Erhverv	-256.428	-256.434	-266.047
202	*	Renter	-3.068	-2.600	-400
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	-12.993	-12.993	-14.775
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>-272.489</u>	<u>-272.027</u>	<u>-281.222</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år Ekstraordinære indtægter i alt	-189	-	-
209		Indtægter i alt	<u>-272.678</u>	<u>-272.027</u>	<u>-281.222</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u><u>-272.678</u></u>	<u><u>-272.027</u></u>	<u><u>-281.222</u></u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

Balance pr. 30. juni 2017

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2016/17	Regnskab 2015/16
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		4.353.890	4.353.890
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2015	kr. 2.050.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 455.400		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>4.353.890</u>	<u>4.353.890</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>4.353.890</u>	<u>4.353.890</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
		6. Andre debitorer		1.151	-
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		335.117	347.463
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>336.268</u>	<u>347.463</u>
310		Aktiver i alt		<u>4.690.159</u>	<u>4.701.354</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

Balance pr. 30. juni 2017

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2016/17	Regnskab 2015/16
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-282.932	-267.020
406.9		Henlæggelser i alt	-282.932	-267.020
407	*	Opsamlet resultat	-52.133	-57.317
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-335.065	-324.336
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	-1.362.589	-1.431.574
		Kommunelån	-2.356.200	-2.356.200
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-635.101	-566.116
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	-4.353.890	-4.353.890
417		Langfristet gæld i alt	-4.353.890	-4.353.890
<b>Kortfristet gæld</b>				
421	*	Skyldige omkostninger	-1.203	-1.720
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-	-21.407
426		Kortfristet gæld i alt	-1.203	-23.127
430		Passiver i alt	-4.690.159	-4.701.354

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2016/17	budget 2016/17
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	68.985	81.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	40.039	30.000
101.3	Administrationsbidrag	4.218	4.600
		<u>113.241</u>	<u>115.600</u>
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>113.241</u>	<u>115.600</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>113.241</u>	<u>115.600</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	-	100
	I alt	<u>-</u>	<u>100</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	8.741	8.200
	Variable renovationsudgifter	651	1.400
	Andet, renovation	-	100
	I alt	<u>9.392</u>	<u>9.700</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.360,00 i alt	<u>23.520</u>	<u>23.520</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	7.981	9.000
	Funktionærboligtilskud	441	700
	AMP og andre bidrag	998	1.100
	Kurser, forsikringer mv.	297	600
	Trappevask og anden renholdelse	5.115	4.608
	I alt	<u>14.832</u>	<u>16.008</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	-	2.098
115.2	Bygning, klimaskærm	653	2.297
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	7.789	4.910
115.4	Bygning, fælles indvendig	1.477	663
115.5	Bygning, tekniske installationer	4.249	2.669
115.6	Materiel	-	158
	I alt	<u>14.168</u>	<u>12.795</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	1.895	5.526
116.2	Bygning, klimaskærm	169	4.944
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	28.429	33.451
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	3.775	6.888
116.5	Bygning, tekniske installationer	11.176	13.326
116.6	Materiel	2.643	11.260
	I alt	<u>48.088</u>	<u>75.395</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

<b>Faste noter</b>		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2016/17	budget 2016/17
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	116	100
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	116	100
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	116	100
	Særlige aktiviteter i alt	116	100
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	-	650
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	-	1.000
	Fritidsaktiviteter	-	1.000
	Andre udgifter	1.102	2.253
	I alt	1.102	4.903
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 163,06	64.000	64.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,81%	-3.068	-2.600
	I alt	-3.068	-2.600
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion driftsudg. tidligere år	-189	-
	I alt	-189	-



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2016/17
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	4.353.890
	Saldo ultimo	<u>4.353.890</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	-267.020
	Forbrugt i året (konto 116)	48.088
	Årets henlæggelser (konto 120)	-64.000
	Saldo ultimo	<u>-282.932</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	-57.317
	Årets overskud (konto 140)	-7.809
	Afvikling overskud (konto 203.6)	12.993
	Saldo ultimo	<u>-52.133</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Feriepengeforpligtelse	-1.203
	I alt	<u>-1.203</u>

# Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

## Administrationens påtegning

Odense, den 23. november 2017

Kirsten Eriksen  
regnskabschef

Jacob Michaelsen  
direktør

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

### Påtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for den almene boligorganisations afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2017, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for denne almene boligorganisations afdeling for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i instruks om revision af almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabsaflæggelse. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisioninstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer

### Revisors ansvar for revision af regnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldig hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 23. november 2017

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

**Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 89 Tolderlundsvej, servicearealer**

**Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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)**

---