

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

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. 01600  <b>1 - 16 Birkeparken</b> <b>Birkeparken 68-246</b> <b>5240 Odense NØ</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	39.813	439	1	439
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>39.813</b>	<b>439</b>		<b>439</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	4.374	113	
	2	2.750	39	
	3	3.091	32	
	4	21.216	189	
	5	8.382	66	
	6	0	0	

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)  
 Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken  
 Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)

Erhvervslejemål	3.586	4	1 pr påbeg. 60 m2	60
Institutioner	670	1	1 pr påbeg. 60 m2	12
Garager/Carporte	1.708	107	1/5	21
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>45.777</b>	<b>551</b>		<b>532</b>

Matrikel: 3 c Biskorup, Odense Jorder  
 BBR-ejendomsnr.: 439462

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 16 Birkeparken

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	439	39.813	25.03.1971	01.07.1974
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	373	31.431
Boliger i tæt/lavt byggeri	66	8.382

## 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	Ja	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	Ja	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:	613,61		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	10,87	Årsbasis	522.936
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,50		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	5.035.543	5.141.325	5.102.700
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	868.420	924.400	879.300
107	*	Vandafgift	274.039	11.400	7.500
109	*	Renovation	1.272.490	1.319.300	1.312.400
110		Forsikringer	567.851	607.800	567.250
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	862.981	1.023.300	927.200
		2. El og varme til ungdomsboliger	560.714	-	-
		3. Målerpasning mv.	136.224	150.800	153.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	1.701.018	1.701.018	1.690.370
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.243.737	5.738.018	5.537.420
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	2.931.594	3.069.200	3.479.843
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.028.784	1.890.951	1.706.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.769.540	4.895.739	4.015.981
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.769.540	-4.895.739	-4.015.981
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	172.248	313.000	175.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-172.248	-313.000	-175.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	216.783	222.200	273.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	71.893	99.000	104.900
119	*	Diverse udgifter	706.148	409.931	457.631
119.9		Variable udgifter i alt	4.955.200	5.691.282	6.021.674
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	8.027.000	8.027.000	8.501.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	171.900	171.900	174.500
124.8		Henlæggelser i alt	8.198.900	8.198.900	8.675.500
124.9		Samlede udgifter i alt	24.433.380	24.769.525	25.337.294

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	7.377.425	7.037.500	7.428.700
		2. Renter m.v.	2.764.711	3.848.900	2.767.900
		3. Administrationsbidrag	468.973	486.300	465.600
		4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	<u>-2.455.733</u>	<u>-2.814.000</u>	<u>-2.446.900</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	311.710	312.210	323.740
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	592.284	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-592.284</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	850.037	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-173.562	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	<u>-543.067</u>	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	25.762	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>8.626.257</u>	<u>8.870.910</u>	<u>8.539.040</u>
139		Udgifter i alt	<u>33.059.636</u>	<u>33.640.435</u>	<u>33.876.334</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	2.153.469	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>35.213.105</u>	<u>33.640.435</u>	<u>33.876.334</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligaftager og lejer:			
		1. Almene familieboliger	25.684.998	24.376.685	24.324.355
		4. Erhverv	2.833.015	2.804.927	2.831.760
		5. Institutioner	304.116	304.116	304.116
		6. Kældre m.v.	56.513	53.600	56.100
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	243.000	243.000	243.000
			<u>29.121.642</u>		
202	*	Renter	198.648	21.700	142.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	226.938	214.600	210.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	46.000	30.000	37.600
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.021.807	1.021.807	1.457.703
			<u>1.294.745</u>	<u>1.021.807</u>	<u>1.457.703</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>30.615.035</u>	<u>29.070.435</u>	<u>29.607.234</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	4.417.968	4.520.000	4.219.100
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	180.103	50.000	50.000
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>4.598.071</u>	<u>4.570.000</u>	<u>4.269.100</u>
209		Indtægter i alt	<u>35.213.105</u>	<u>33.640.435</u>	<u>33.876.334</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>35.213.105</u>	<u>33.640.435</u>	<u>33.876.334</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		138.992.525	138.992.525
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 225.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 39.690.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>138.992.525</u>	<u>138.992.525</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		149.741.888	155.763.061
304	*	Andre anlægsaktiver:			
		1. Driftstabslån	2.400.000		2.400.000
		2. Midlertidige driftslån (LBF)	3.136.499		3.136.499
		4. Særstøttelån	6.270.000	<u>11.806.499</u>	<u>6.270.000</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>300.540.913</u>	<u>306.562.086</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	475.356		227.146
		2. Beboerindskud	339.027		336.727
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.962.893		5.388.305
	*	4. Fraflytninger	1.061.230		649.993
		Heraf til inkasso, kr. 1.042.240			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	153.279		160.607
		6. Andre debitorer	319.260		345.977
		7. Forudbetalte udgifter	174.453	<u>7.485.498</u>	<u>140.189</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>25.473.687</u>	<u>18.864.711</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>32.959.185</u>	<u>26.113.656</u>
310		Aktiver i alt		<u>333.500.097</u>	<u>332.675.742</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.786.205	8.528.745
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	2.301.279	2.473.527
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	31.690	33.352
406.9		Henlæggelser i alt	16.119.174	11.035.624
407	*	Opsamlet resultat	6.526.579	5.394.917
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	22.645.752	16.430.541
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Oprindelig prioritetsgæld:				
408		Nykredit	27.047.289	28.303.748
		Nykredit	2.183.727	2.947.800
409		Beboerindskud	3.422.400	3.422.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	106.339.109	104.318.577
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	138.992.525	138.992.525
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	147.093.979	152.807.497
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.293.029	3.204.913
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	2.400.000	2.400.000
		2. Midlertidige driftslån (LBF)	3.136.499	3.136.499
		4. Særstøttelån	6.270.000	6.270.000
417		Langfristet gæld i alt	301.186.033	306.811.435
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	5.762.867	5.645.903
421	*	Skyldige omkostninger	2.109.768	2.296.894
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.795.677	1.490.969
426		Kortfristet gæld i alt	9.668.312	9.433.766
430		Passiver i alt	333.500.097	332.675.742

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	2.020.532	3.980.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	1.951.253	2.244.000
101.3	Administrationsbidrag	100.882	131.000
102.1	- Rentesikring fra staten	-	31.000
102.2	- Ydelsessikring fra staten	-73.738	-1.720.000
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	-124.362	-132.000
		<u>3.874.566</u>	<u>4.534.000</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	389.927	202.442
105.2	Andel til Landsbyggefonden	771.050	404.883
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>5.035.543</u>	<u>5.141.325</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>5.035.543</u></u>	<u><u>5.141.325</u></u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	4.738	11.400
	Studieboliger - vand	269.301	-
	I alt	<u>274.039</u>	<u>11.400</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	1.127.025	1.154.300
	Variable renovationsudgifter	63.995	95.000
	Andet, renovation	81.470	70.000
	I alt	<u>1.272.490</u>	<u>1.319.300</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>1.701.018</u>	<u>1.701.018</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	1.845.910	1.827.700
	AMP og andre bidrag	252.472	262.000
	Kurser, forsikringer mv.	61.181	79.500
	Trappevask og anden renholdelse	772.031	900.000
	I alt	<u>2.931.594</u>	<u>3.069.200</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	64.351	105.000
115.2	Bygning, klimaskærm	125.975	295.250
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	389.283	585.296
115.4	Bygning, fælles indvendig	128.089	232.316
115.5	Bygning, tekniske installationer	297.072	616.180
115.6	Materiel	24.014	56.909
	I alt	<u>1.028.784</u>	<u>1.890.951</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	511.471	865.427
116.2	Bygning, klimaskærm	119.868	372.076
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	1.577.922	2.235.002
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	13.515	181.212
116.5	Bygning, tekniske installationer	403.894	1.053.526
116.6	Materiel	142.870	188.496
	I alt	<u>2.769.540</u>	<u>4.895.739</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	55.588	70.000
	Blødgøringsalt	-	4.000
	Vedligehold lokaler	-	3.000
	Elforbrug	71.792	92.300
	Vandforbrug	43.460	39.100
	Opvarmning	7.117	3.800
	Rengøring	36.073	-
	Diverse udgifter	2.753	10.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	216.783	222.200
203.2	Indtægt fra maskiner	-226.938	-214.600
	Drift af fællesvaskeri - netto	-10.155	7.600
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	8.000
	Indkøb service	-	4.100
	Vedligeholdelse lokaler	7.310	15.000
	Elforbrug	19.123	21.500
	Vandforbrug	2.640	3.000
	Opvarmning	12.879	10.000
	Rengøring	12.387	25.000
	Mønttelefon	2.203	3.400
	Diverse udgifter	15.349	9.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	71.893	99.000
203.4	Lejeindtægt	-46.000	-30.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	25.893	69.000
	Særlige aktiviteter i alt	15.737	76.600
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	56.688	55.950
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	18.247	55.000
	Beboerbladsdrift	225	15.000
	Fritidsaktiviteter	45.185	60.000
	Andre udgifter	585.803	223.981
	I alt	706.148	409.931
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 192,14	8.027.000	8.027.000
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion vedr. for meget afskrevet på fraflyttere	25.762	-
	I alt	25.762	-
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	143.081	21.700
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	55.567	-
	I alt	198.648	21.700
204	<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
	Huslejesikring	4.417.968	4.520.000
	I alt	4.417.968	4.520.000
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion udamortiserede ydelser	46.694	-
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	133.408	50.000
	I alt	180.103	50.000

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	138.992.525
	Saldo ultimo	<u>138.992.525</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Inddækning af altaner m.v.</b>	
	Saldo primo	254.155
	Afdrag/afskrivning i året	-19.810
	Saldo ultimo	<u>234.345</u>
	<b>Overdækket terrasse, udestue m.v.</b>	
	Saldo primo	129.622
	Afdrag/afskrivning i året	-12.900
	Saldo ultimo	<u>116.722</u>
	<b>Affaldssug</b>	
	Saldo primo	8.964.101
	Afdrag/afskrivning i året	-410.347
	Saldo ultimo	<u>8.553.754</u>
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	4.947.246
	Afdrag/afskrivning i året	-523.127
	Saldo ultimo	<u>4.424.120</u>
	<b>Aktivitetshus</b>	
	Saldo primo	5.845.356
	Afdrag/afskrivning i året	-304.456
	Saldo ultimo	<u>5.540.900</u>
	<b>Aktivitetshus Erhverv</b>	
	Saldo primo	982.371
	Afdrag/afskrivning i året	-45.033
	Saldo ultimo	<u>937.338</u>
	<b>Odense Kommune</b>	
	Saldo primo	731.440
	Afdrag/afskrivning i året	-74.317
	Saldo ultimo	<u>657.123</u>
	<b>Rest §91 arbejder</b>	
	Saldo primo	35.021.827
	Afdrag/afskrivning i året	-1.546.897
	Saldo ultimo	<u>33.474.930</u>
	<b>Legeplads/multibane</b>	
	Saldo primo	1.520.957
	Afdrag/afskrivning i året	-70.518
	Saldo ultimo	<u>1.450.438</u>
	<b>Beton/tagreovering</b>	
	Saldo primo	20.961.549
	Indeksregulering af prioritetsgæld	182.183
	Afdrag/afskrivning i året	-947.410
	Saldo ultimo	<u>20.196.322</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
303	<b>Forbedringsarbejder m.v. fortsat</b>	
	<b>Blok 62,64 m.v.</b>	
	Saldo primo	36.910.917
	Tilgang i året	1.481.223
	Afdrag/afskrivning i året	-1.531.113
	Saldo ultimo	<u>36.861.028</u>
	<b>Lukning af terrasser</b>	
	Saldo primo	1.877.173
	Afdrag/afskrivning i året	-158.000
	Saldo ultimo	<u>1.719.173</u>
	<b>Dørreovering</b>	
	Saldo primo	403.487
	Afdrag/afskrivning i året	-61.000
	Saldo ultimo	<u>342.487</u>
	<b>Etablering af vandmålere</b>	
	Saldo primo	2.981.567
	Afdrag/afskrivning i året	-315.274
	Saldo ultimo	<u>2.666.293</u>
	<b>Studiebolig indretning</b>	
	Saldo primo	394.633
	Tilgang i året	4.555
	Afdrag/afskrivning i året	-60.000
	Saldo ultimo	<u>339.188</u>
	<b>Ombygning erhverv 0116</b>	
	Saldo primo	23.188.061
	Afdrag/afskrivning i året	-1.067.710
	Saldo ultimo	<u>22.120.351</u>
	<b>Ombyg. boligdel bl. 65 0116</b>	
	Saldo primo	10.648.600
	Afdrag/afskrivning i året	-541.224
	Saldo ultimo	<u>10.107.376</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>149.741.888</u>
304	<b>Andre anlægsaktiver</b>	
	1. Driftstabslån	2.400.000
	2. Midlertidige driftslån (LBF)	3.136.499
	4. Særstøttelån	6.270.000
	I alt	<u>11.806.499</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	475.356
	I alt	<u>475.356</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.915.174
	Vandregnskab	2.047.719
	I alt	<u>4.962.893</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	3.102.182
	Fraflytninger afskrevne	-2.040.952
	I alt	<u>1.061.230</u>
	Heraf til inkasso	<u>1.042.240</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	35.661
	Vandregnskab	61.135
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	56.483
	I alt	<u>153.279</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	8.528.745
	Forbrugt i året (konto 116)	-2.769.540
	Årets henlæggelser (konto 120)	8.027.000
	Saldo ultimo	<u>13.786.205</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	33.352
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-173.562
	Årets henlæggelser (konto 123)	171.900
	Saldo ultimo	<u>31.690</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	5.394.917
	Årets overskud (konto 140)	2.153.469
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-1.021.807
	Saldo ultimo	<u>6.526.579</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.825.304
	Vandregnskab	2.937.564
	I alt	<u>5.762.867</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	814.266
	Diverse omkostninger	262.023
	Feriepengeforpligtelse	289.622
	Skyldige forbrugsafgifter	743.856
	I alt	<u>2.109.768</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	288.322
	Forudbetalt leje indflytter	100.205
	Forudbetalt leje fraflytter	109.308
	Deposita	1.297.842
	I alt	<u>1.795.677</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde i Fyns Almennyttige Boligselskab

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

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 boligorganisationers afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for 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.

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken

### 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 standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 afdelingens 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 afdelingen 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 forvaltningsrevision

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. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, 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 i denne udtalelse.

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

Odense, den 22. november 2018

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 16 Birkeparken**

### **Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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)**

---

## **Regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettokapitaludgifter**

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

#### **Administrationsbidrag**

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

#### **Ekstraordinære udgifter**

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

### **Balancen**

#### **Anlægsaktiver**

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Værdipapirer**

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.



## **Regnskabspraksis - fortsat**

### **Henlæggelser**

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 10-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

### **Resultatkonto**

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

### **Afskrivningskonto for ejendom**

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

### **Langfristede gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.