



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 3 - Stenlunden

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **67.338**



Afdeling 3 - STENLUNDEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	18
Regnskabspraksis	24

Afdeling 3 Stenlunden

Regnskab for 2024/25

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 0173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 103 Stenlunden Stenlunden 2-52, Syvstjernen 6 5330 Munkebo	Kommunennummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	3	2	194,0	1	2
	4	25	2.425,0	1	25
Boligoplysninger i alt		27	2.619,0		27
Boliger fordelt på antal rum					
	3	2	194,0	1	2
	4	25	2.425,0	1	25
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		27	2.619,0		27

Leje pr. kvm. bruttoareal 765,07	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 24,74	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 3,57	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 64.800
-------------------------------------	---	--	---	--

Matrikeltekst 32 v Munkebo By, Munkebo	BBR-ejendomsnummer 440 10205 m.fl
--	---

Skæringsdato 01-12-1964

Beboerfaciliteter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej EI - måling, individuel Ja EI- måling, kollektiv Nej
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskerinstallation, fælles Nej Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej Kildesortering af affald, inde i boligen Nej Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	Opvarmning Fjernvarme Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Ja Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	142.193	142.193	142.193	142.206	142.206	-13
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	647.577	645.848	636.441	696.300	657.600	-48.723
114-119	Variable udgifter	227.717	189.947	169.445	212.354	212.749	15.363
120-124	Henlæggelser	606.000	587.000	637.000	606.000	613.100	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	415.551	516.229	360.362	396.058	425.000	19.493
	Udgifter i alt	2.039.037	2.081.216	1.945.441	2.052.918	2.050.655	-13.881
140	Overskud	67.338	0	7.285	0	0	67.338
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.106.376	2.081.216	1.952.726	2.052.918	2.050.655	53.458

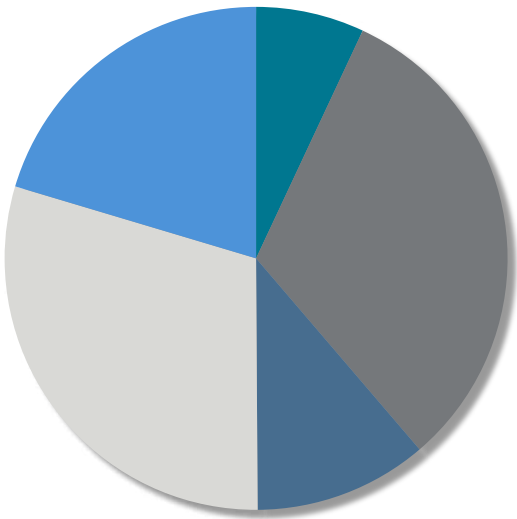
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.096.216	2.022.598	1.945.166	2.052.918	2.050.655	43.298
204-207	Ekstraordinære indtægter	10.160	7.560	7.560	0	0	10.160
Indtægter i alt		2.106.376	2.030.158	1.952.726	2.052.918	2.050.655	53.458
210	Årets underskud overført	0	51.058	0	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		2.106.376	2.081.216	1.952.726	2.052.918	2.050.655	53.458

Der er i afdelingen et overskud på kr. 67.338.

Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:

106	Ejendomsskatter	-46.460
202	Renter	-34.589
114	Renholdelse	18.159
	Øvrige	-4.448
I alt		-67.338

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	7.668.553	8.080.457	8.284.705
305-307	Omsætningsaktiver	1.791.029	1.451.239	989.698
Aktiver i alt		9.459.582	9.531.697	9.274.403
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	2.372.699	2.151.422	1.935.018
407	Opsamlet resultat	-51.057	1.507	105.129
408-415	Langfristet gæld	6.882.819	7.020.852	7.085.280
418-425	Kortfristet gæld	255.121	357.916	148.975
Passiver i alt		9.459.582	9.531.697	9.274.403



6,97%	Nettokapitaludgifter
31,76%	Offentlige og andre faste udgifter
11,17%	Variable udgifter
29,72%	Henlæggelser
20,38%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	2.019.854
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-412.163
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	587.000
	Kursregulering 2024/25	36.517
	Indestående pr. 30.06.2025	2.231.207
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	118.279
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	26.507
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-7.295
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	4.000
	Indestående pr. 30.06.2025	23.213

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Ordinære udgifter			
105.9	1	Nettokapitaludgifter	142.193	142.206	142.206
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	140.340	186.800	144.800
107	2	Vandafgift	25.988	25.100	26.300
109	3	Renovation	122.602	124.800	121.900
110		Forsikringer	38.297	37.400	39.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	0	1.500	1.500
		Offentlige udgifter, i alt	327.226	375.600	333.500
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	110.700	110.700	110.700
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	110.700	110.700	110.700
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		2. G-indsud	209.651	210.000	213.400
		Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt	209.651	210.000	213.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	647.577	696.300	657.600
114	5	Renholdelse	135.313	117.154	115.049
115	6	Almindelig vedligeholdelse	76.689	76.000	78.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	412.163	516.645	777.859
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-412.163	-516.645	-777.859
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	1.782	23.300	23.500
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-1.782	-23.300	-23.500
118	8	Særlige aktiviteter	2.386	2.500	2.500
119	9	Diverse udgifter	13.329	16.700	17.200
119.9		Variable udgifter i alt	227.717	212.354	212.749

Penneo dokumentnøgle: DS9BM-TYBXW-NXCZC-M4A5Q-OBH84-EMVCC

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	587.000	587.000	598.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	15.000	15.000	10.000
123	19	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	4.000	4.000	5.100
124.8		Henlæggelser i alt	606.000	606.000	613.100
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.623.486	1.656.860	1.625.655
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	168.842	168.900	170.600
		2. Renter mv.	38.565	38.600	37.000
		3. Administrationsbidrag	12.568	12.500	12.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	219.975	220.000	219.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	182.758	176.058	179.900
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	16.055	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.295	0	0
		Tab ved fraflytninger	8.760	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	25.500
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	4.058	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	415.551	396.058	425.000
139		Udgifter i alt	2.039.037	2.052.918	2.050.655
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	67.338	0	0
		Overskud i alt	67.338	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.106.376	2.052.918	2.050.655

Penneo dokumentnøgle: DS9BM-TXBW-NXCZC-M4A5Q-OBH84-EMVCC

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	2.004.862	1.996.154	2.034.055
Lejeindtægter i alt			2.004.862	1.996.154	2.034.055
202	11	Renter	38.789	4.200	16.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	52.564	52.564	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.096.216	2.052.918	2.050.655
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	10.160	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	10.160	0	0
209		Indtægter i alt	2.106.376	2.052.918	2.050.655
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.106.376	2.052.918	2.050.655

Penneo dokumentnøgle: DS9BM-TYBXW-NXCZC-M4A5Q-OBH84-EMVCC

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	2.583.564	2.583.564
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 9.650.000		
		2. Heraf grundværdi: 5.998.900		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	2.583.564	2.583.564
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	5.084.989	5.496.894
		Forbedringsarbejder i alt	5.084.989	5.496.894
304.9		Anlægsaktiver i alt	7.668.553	8.080.457
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	15	1. Tilgodehavende leje m.v.	21.254	0
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	29.920	30.029
	17	4. Fraflyttede beboere	61.107	50.760
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	3.124
		6. Andre debitorer	3.500	7.259
		7. Forudbetalte udgifter	15.595	31.176
307		Likvidebeholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.659.652	1.328.891
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.791.029	1.451.239
310		Aktiver i alt	9.459.582	9.531.697

Penneo dokumentnøgle: DS9BM-TYBXW-NXCZC-M4A5Q-OBH84-EMVCC

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.231.207	2.019.854
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	118.279	105.061
405	19	Tab ved fraflytning og lejeledighed	23.213	26.507
406.9	20	Henlæggelser i alt	2.372.699	2.151.422
407	21	Opsamlet resultat	-51.057	1.507
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.321.641	2.152.929
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	110.970	110.970
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.472.594	2.472.594
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	2.583.564	2.583.564
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	4.083.616	4.252.458
		Andre lån, i alt	4.083.616	4.252.458
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	121.110	82.080
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	94.530	102.750
		Andre beboerindskud i alt	215.640	184.830
417		Langfristet gæld i alt	6.882.819	7.020.852
Kortfristet gæld:				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	14.160	29.040
421	23	Skyldige omkostninger	223.253	328.376
423	24	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	17.708	500
426		Kortfristet gæld i alt	255.121	357.916
		Gæld i alt	7.137.940	7.378.768
430		Passiver i alt	9.459.582	9.531.697

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	47.398	47.402	47.402
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	94.795	94.804	94.804
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	142.193	142.206	142.206
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	142.193	142.206	142.206
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	25.988	25.100	26.300
		Vandafgift i alt	25.988	25.100	26.300
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	113.336	116.800	116.900
		Variable renovationsudgifter	9.266	8.000	5.000
		Renovation i alt	122.602	124.800	121.900
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	110.700	110.700	110.700
		Administrationsbidrag i alt	110.700	110.700	110.700
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	108.708	94.514	93.909
		AMP og andre bidrag	13.361	11.500	11.500
		Kurser, forsikringer mv.	8.979	9.140	7.640
		Trappevask og anden eksternt arbejde	4.265	2.000	2.000
		Renholdelse i alt	135.313	117.154	115.049
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	121	12.000	7.000
		Klimaskærm	18.223	8.000	9.000
		Bolig og erhvervsenheder	18.491	13.000	16.000
		Fælles indvendig	0	1.000	1.000
		Tekniske installationer	38.472	28.000	33.500
		Materiel	1.382	14.000	11.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	76.689	76.000	78.000

Penneo dokumentnøgle: DS9BM-TYBXW-NXCZC-M4A5Q-OBH84-EMVCC

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	159.165	195.379	107.473
		Klimaskærm	581	0	20.240
		Bolig og erhvervsenheder	193.869	298.751	213.690
		Fælles indvendig	0	1.082	0
		Tekniske installationer	52.271	15.154	419.657
		Materiel	6.277	6.278	16.799
116.1		Forbrugt i året	412.163	516.645	777.859
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-412.163	-516.645	-777.859
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.386	2.500	2.500
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.386	2.500	2.500
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	2.386	2.500	2.500
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.614	4.300	4.600
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	375	6.000	6.000
		Fritidsaktiviteter	0	6.000	6.000
		Diverse omkostninger	8.340	400	600
		Diverse udgifter i alt	13.329	16.700	17.200
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	34.770	4.200	16.600
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	4.019	0	0
		Renteindtægter i alt	38.789	4.200	16.600
		Renter i alt	38.789	4.200	16.600
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	4.058	0	0
		Korrektioner i alt	4.058	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. fællesfaciliteter	1.400	0	0
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	8.760	0	0
		Korrektioner i alt	10.160	0	0

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	2.583.564	2.583.564
	Anskaffelsessum ultimo	2.583.564	2.583.564
302.9	Anskaffelsessum ultimo	2.583.564	2.583.564
409	Finansiering		
	Beboerinskud	110.970	110.970
	Afskrivningskonto for ejendommen	2.472.594	2.472.594
	Finansiering i alt	2.583.564	2.583.564
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Efterisolering		
	Anskaffelsessum, primo	213.397	231.405
	Anskaffelsessum, ultimo	213.397	231.405
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-18.384	-18.008
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-18.384	-18.008
	Bogført værdi ultimo	195.013	213.397
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	484.275	561.975
	Anskaffelsessum, ultimo	484.275	561.975
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-146.238	-77.700
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-146.238	-77.700
	Bogført værdi ultimo	338.037	484.275

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
Etablering af køkkener			
	Anskaffelsessum, primo	548.676	649.116
	Anskaffelsessum, ultimo	548.676	649.116
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afskrivning	-89.758	-100.441
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-89.758	-100.441
	Bogført værdi ultimo	458.918	548.676
Etablering af badeværelser			
	Anskaffelsessum, primo	63.113	70.413
	Tilgang i året	148.372	
	-Forbrug egne henlæggelser	7.034	
	Anskaffelsessum, ultimo	218.519	70.413
Afdrag og afskrivninger, primo			0
	Afskrivning	-14.100	-7.300
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-14.100	-7.300
	Bogført værdi ultimo	204.419	63.113
Tagrenovering			
	Anskaffelsessum, primo	4.039.061	4.188.231
	Anskaffelsessum, ultimo	4.039.061	4.188.231
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afdrag	-150.458	-149.170
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-150.458	-149.170
	Bogført værdi ultimo	3.888.603	4.039.061
Badeværelser			
	Anskaffelsessum, primo	148.372	
	Tilgang i året	0	235.472
	Afgang i året	-148.372	
	-Forbrug egne henlæggelser	0	-87.100
	Anskaffelsessum, ultimo	148.372	148.372
	Bogført værdi ultimo	0	148.372
	Forbedringsarbejder i alt	5.084.989	5.496.894

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.1	15	Tilgodehavende leje inkl. varme		
		Tilgode ved enkeltpersoner	21.254	0
		Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	21.254	0
305.3	16	Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenne	29.920	30.029
		Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	29.920	30.029
305.4	17	Tilgodehavender, fraflytninger		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	72.883	75.627
		Afskrevne ved inkasso	-11.776	-24.867
		Fraflytninger i alt	61.107	50.760
305.5		Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenneregnskab, jf. note	0	3.124
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	3.124
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Primo	2.019.854	1.792.549
		Årets forbrug	-412.163	-396.717
		Årets henlæggelse	587.000	587.000
		Kursregulering	36.517	37.022
		Ultimo	2.231.207	2.019.854
405	19	Tab ved fraflytning m.v.		
		Primo	26.507	36.767
		Årets forbrug, jf. konto 130	-7.295	-10.260
		Årets henlæggelse, jf. konto 123	4.000	0
		Ultimo	23.213	26.507
406.9	20	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.853.244	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	519.455	
		Saldo ved årets afslutning	2.372.699	
407	21	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	1.507	105.129
		Årets underskud (konto 210)	0	-51.058
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-52.564	-52.564
		Opsamlet resultat ultimo	-51.057	1.507

Afdeling 3 - STENLUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenne	14.160	29.040
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	14.160	29.040
421	23	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	200.796	318.627
	Skyldige driftposter	15.636	595
	Forbrugsafgifter	0	1.400
	Lønninger	6.821	7.754
	Skyldige omkostninger i alt	223.253	328.376
423	24	Forudbetalt leje m.m.	
	Forudbetalt leje	17.708	500
	Forudbetalt leje nuboende i alt	17.708	500

Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en eventuel forpligtelse på 4.110 kr vedrørende boende beboere med indflytning før 1. april 1975, som har ret til indeksering af deres indbetalte indskud.

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 3 Stenlunden i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelser 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 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 03 Stenlunden for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med 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 de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for god offentlig revisionsskik, 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

PÅTEGNING

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 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 revisionen af årsregnskabet

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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 regnskabsbrugerne 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for 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 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.

PÅTEGNING

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 driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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.

Kolding, den 23. oktober 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

PÅTEGNING

Afdelingsmødets/Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

PÅTEGNING

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Erling Nielsen
Formand

Jan Andersen
Næstformand

Peter Rothman Boas

Henning Dahl

Annette Nielsen

Lars Lindgaard Nielsen

Susanne Rasmussen

Torben Asmussen

Erland Christensen

Tina Kierkegaard Jørgensen

Kirsten Tønnes

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

formand

dirigent

Anvendte regnskabsprincipper

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.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 30-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.

Anvendte regnskabsprincipper

Kortfristede gældsforpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Michaelsen

Direktør

Serienummer: afdeb200-fd50-4b61-bc11-66c8f8c4bee7

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



Erling Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c459fae5-2803-4ff2-9232-ea81fdd2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 91b7443e-ee14-4a3d-85eb-88005272fa38

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e330482b-894f-4688-b496-eb19bccac639

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fff90df-6442-4818-bdab-dea2b60c06af

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2eb0ad08-d9bb-40ac-861c-bec81136b42c

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b8c2fc6-6495-4740-9553-be28aa2ead97

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

Serienummer: 6644687e-811a-42d5-8e1d-5d1932453173

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a59cc95d-a29a-46a2-b80e-a833909ea728

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

Serienummer: 44d841bb-e4b7-434b-b9a6-be79e5a5080d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7cd18ec-65a3-4b40-9001-8722a1cff778

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d166aa40-4224-48aa-a82d-892b744ec21f

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

Serienummer: abc74b0b-f8d5-462b-98b7-826f074c2367

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.