



Årsberetning for Boligselskabet BSB Assens 2016/17

Regnskabsåret 2016/17 som dækker perioden 01.04.2016 – 30.06.2017 (15 mdr.) udviser et underskud på 104.530 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Underskuddet skyldes primært øgede renteomkostninger samt omkostninger i administration i forhold til budgettet, som er udarbejdet for en periode på 12 mdr.

Arbejdskapitalen udgør herefter 179.094 kr. svarende til 1.990 kr. pr. lejemålsenhed. Grænseværdien til arbejdskapitalens størrelse er 3.095 kr. pr. lejemålsenhed (2017-tal). Boligorganisationen kan derfor vælge, at der skal indbetales et årligt bidrag til arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden udgør i alt 1.757.184 kr. og hele beløbet er disponibelt. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er 502.920 kr.

Der er i året ydet tilskud til afdelingernes tab ved lejeledighed på 570.899 kr., samt tilskud til tab ved fraflytning på 364.078 kr.

Økonomisk udvikling i boligafdelingerne

Årets afdelingsregnskaber viser et overskud i begge afdelinger som følger:

Afd. 01		Skjoldvænget	
Overskud	kr.	147.709	Overført til opsamlet overskud
Henlæggelser til vedligeholdelse	kr.	1.316.025	I alt for afdelingen
	kr.	25.804	Pr. lejemål

Afd. 02		Spurvevænget/St. Kirkestræde	
Overskud	kr.	492.388	I alt for afdelingen
	Fordelt kr.	32.326	Afvikling af underfinansiering
	Fordelt kr.	460.062	Overført til opsamlet overskud
Henlæggelser til vedligeholdelse	kr.	1.384.078	I alt for afdelingen
	kr.	35.489	Pr. lejemål

Opfølgning på Forvaltningsrevision:

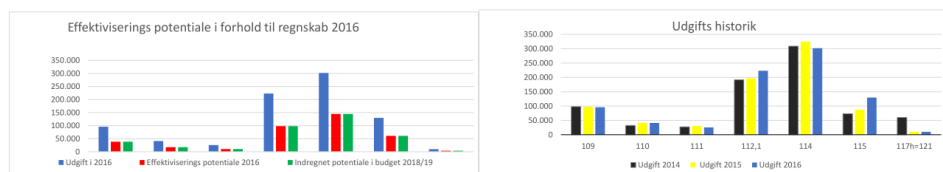
- Der er fokus på sparsommelighed ved indhentning af tilbud samt udbud af opgaver. Der er løbende kontrol af faktiske udgifter i forhold til godkendte budgetter.
- For at forbedre produktiviteten arbejdes der som moderne organisation på digitalisering af flere processer i et omfang hvor selskabets værdi om "Høj service" stadig kan opretholdes.



- **Effektivitet** - der er efter regnskabsårets afslutning udarbejdet en ny skabelon (se fig), til afdelingsvis opfølgning. Modellen er en synliggørelse af Ministeriets udmeldte effektiviseringspotentiale på afdelingsniveau, som er omregnet til faktiske værdier, således der i fremtiden skabes et bedre overblik for såvel budgetlægning som opfølgning.

0800 - Boligselskabet BSB Assens: 0800051 - 79/51, faktiske driftsudgifter St. Kirkestræde - Spurvevænget					
Udgiftskonto	2014	2015	2016	Egne kommentarer	Initialer
109 Renovation	97.759	97.453	95.731		
110 Forsikringer	32.552	41.094	41.177		
111 Afdelingens energiforbrug	27.600	30.459	25.441		
112 Bidrag til boligorganisationen	191.479	196.453	222.956		
114 Renholdelse	308.860	324.292	301.732		
115 Almindelig vedligeholdelse	73.077	87.206	129.736		
121 Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	60.000	10.000	10.000		
Totalt for afdelingen	791.327	786.957	826.773		

Konto nr	Total effektivitet	109	110	111	112,1	114	115	117h=121	
Udgift (regnskabsår 2015/16) på effektivitetskonti	kr.	826.773	95.731	41.177	25.441	222.956	301.732	129.736	10.000
	%	57,5%	40,0%	42,0%	40,0%	44,0%	48,0%	47,0%	40,0%
Effektiviseringspotentiale (oplyst fra ministeriet)	kr.	351.379	38.292	17.294	10.176	98.101	144.831	60.976	4.000
Effektiviserings potentiale indregnet i budget 2018/19 (udfyldes af ansvarlig)									
Gule felter = besparelse potentiale som varetages af Organisationsbestyrelse og Ledelse									
Hvide felter = besparelsespotentiale som varetages af Inspektør									



Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017, samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Fusion

Boligorganisationen overvejer at fusionere med Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) pr. 1. juli 2018. Repræsentantskabet behandler punktet på møde i november 2017. Såfremt der er flertal for fusion vil repræsentantskabet i FAB ligeledes skulle stemme om fusion.

Afdelingerne

Afd. 1, Skjoldvænget

Dørlåse monteret på terrassedøre.

Afd. 2, Spurvevænget / St. Kirkestræde

1 køkken renoveret.

1-årseftersyn vedrørende tagrenovering på Spurvevænget er afholdt.



Regnskabspraksis

Selskabet

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov med de tilpasninger som følger af de særlige regnskabsbestemmelser i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. og i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

Ydelsen har fundet sted inden regnskabsårets udløb, prisen for ydelsen er fastlagt, og indbetalingen er modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver samt gevinst og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver.

Renter

Renteudgifter og renteindtægter indeholder realiserede og urealiserede reguleringer på værdipapirer.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter.

Nettoadministrationsudgifterne består af bruttoadministrationsudgifterne med fradrag af eventuelt honorar for administration af andre foretagender, lovmæssige gebyrer m.v. og byggesagshonorar.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder regnskabsposter, der ikke har ordinær karakter.

Materielle anlægsaktiver



Administrationsbygninger m.v. måles til en skønnet værdi, som tager udgangspunkt i den oprindelige kostpris.

Administrationsbygninger m.v. afskrives lineært over bygningens forventede brugstid, der udgør:

Administrationsbygninger m.v.: 50 år

Inventar, automobiler og It-udstyr måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Inventar og IT-anlæg: 3-10 år

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 50.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret. Dette gælder dog ikke i forbindelse med større renoveringsopgaver eller nyopførelse, hvor mange anskaffelser af inventar og udstyr finder sted. I disse tilfælde anvendes relevante levetider gående fra 3 til 10 år for løsøre/driftsmidler.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor det er muligt at opgøre genindvindingsværdien.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris eller dagsværdi, hvis denne er lavere.

Værdipapirer (omsættelige) obligationsbeholdning

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen med den undtagelse, at udtrukne obligationer er optaget til kurs 100.

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.

Regnskabspraksis

Afdelingerne

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter udgør afdelingens ydelser vedrørende såvel den eksisterende som den afviklede prioritetsgæld med fradrag af diverse tilskud, herunder ydelsessikring fra staten.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med halvdelen til boligorganisationens dispositionsfond og den anden halvdel til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

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

Henlæggelser

Der foretages samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer og til hovedistandsættelse af afdelingernes ejendom.

Henlæggelserne fastsættes ud fra en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er baseret på en konkret vurdering af ejendommens kvalitet og vedligeholdelsesstand.

Herudover henlægges årligt beløb til istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning samt til tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til den oprindelige anskaffelsessum 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 på højst 20 år, svarende til levetiden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsevne, 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.

Afskrivningskonto for ejendommen



Opsparing ved nedbringelse af prioritetsgæld bogføres som indestående på afskrivningskontoen.

Ordforklaringer

Kapitalværdien: Nutidsværdien af de fremtidige nettobetalingen, som aktivet på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Dagsværdi: Det beløb, hvormed et aktiv kan udveksles ved transaktioner mellem uafhængige parter. For børsnoterede værdipapirer er dagsværdien lig med børsværdien på balancedagen.