

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0800 Boligselskabet BSB Assens c/o 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. 05101 2 - 2 Spurvevænget/St. Kirkestræde Spurvevænget/St. Kirkestræde 5610 Assens	Kommunenumr. 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf.nr.: 6474 7474 E-mail: assens@assens.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.242	14	1	14
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	1.500	25	1	25
Boligoplysning i alt	<u>2.742</u>	<u>39</u>		<u>39</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	1.964	31
	3	475	5
	4	303	3
	5	0	0
	6	0	0

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

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	<u>2.742</u>	<u>39</u>		<u>39</u>

Matrikel: 40 gt Assens markjoder, 148 ejl. 2, 150a Assens bygrunde
 BBR-ejendomsnr.: 51518 44376

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 2 - 2 Spurvejvænget/St. Kirkestræde

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	39	2.742	..	01.02.1986
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven		
Opført/overtaget uden støtte			..	

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	39	2.742

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	Ja	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Nej	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Elpaneler	Nej
Tostrengnet vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	967,42		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

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
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	1.226.167	1.188.270	1.296.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	73.053	77.500	75.800
109	*	Renovation	109.466	106.000	110.100
110		Forsikringer	37.181	41.200	36.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	7.713	22.200	7.200
		3. Målerpasning mv.	8.088	8.200	9.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	168.626	168.626	123.825
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	404.127	423.726	363.125
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	172.170	234.000	255.180
115	*	Almindelig vedligeholdelse	62.051	85.000	81.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	568.772	873.538	483.418
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-568.772	-873.538	-483.418
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	6.092	61.000	64.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-6.092	-61.000	-64.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	-	1.500	1.500
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	4.994	25.000	8.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	16.835	11.500	23.600
119	*	Diverse udgifter	23.894	35.715	33.446
119.9		Variable udgifter i alt	279.944	392.715	403.926
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	685.000	685.000	692.000
124.8		Henlæggelser i alt	685.000	685.000	692.000
124.9		Samlede udgifter i alt	2.595.238	2.689.711	2.755.251

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

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
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	119.684	117.000	119.300
		2. Renter m.v.	133.972	137.100	134.100
		3. Administrationsbidrag	9.271	10.400	9.400
		4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	-36.645	-36.000	-36.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	13.054	-	3.650
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	88.103	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-88.103	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	47.594	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-12.714	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-34.880	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	20.578	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	259.914	228.500	230.050
139		Udgifter i alt	2.855.152	2.918.211	2.985.301
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	1.256	-	-
		2. Overført til opsamlet resultat	84.834	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.941.242	2.918.211	2.985.301

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

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
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer: 1. Almene familieboliger	2.646.776	2.640.900	2.646.240
202	*	Renter	19.155	2.000	2.000
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	245.311	245.311	312.061
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>2.911.242</u>	<u>2.888.211</u>	<u>2.960.301</u>
Ekstraordinære indtægter					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	30.000	30.000	25.000
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>	<u>25.000</u>
209		Indtægter i alt	<u>2.941.242</u>	<u>2.918.211</u>	<u>2.985.301</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>2.941.242</u>	<u>2.918.211</u>	<u>2.985.301</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvejvænget/ Kirkestræde

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		24.877.933	24.877.933
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 24.750.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 3.194.100		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		8.563.264	8.500.615
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>33.441.197</u>	<u>33.378.548</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		3.993.240	4.111.314
		4. Særstøttelån		-	145.000
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>37.434.437</u>	<u>37.634.862</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		5.258	3.063
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		53.124	37.494
	*	4. Fraflytninger		35.599	87.423
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		19.484	-
		6. Andre debitorer		1.288	5.310
		7. Forudbetalte udgifter		2.548	10.967
				<u>117.300</u>	
307		Likvide beholdninger:			
		2. Bank- og depotbeholdning		245.220	245.445
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.829.331	2.966.400
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.191.850</u>	<u>3.356.103</u>
310		Aktiver i alt		<u>40.626.287</u>	<u>40.990.964</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvejvænget/ Kirkestræde

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.500.306	1.384.078
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	329.259	335.350
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	81.144	93.858
406	*	Andre henlæggelser	131.830	161.830
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.042.538</u>	<u>1.975.116</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>1.021.016</u>	<u>1.181.494</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.063.555</u>	<u>3.156.609</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFkredit	7.554.273	7.985.215
		Kommunelån	<u>680.000</u>	<u>680.000</u>
409		Beboerindskud	458.950	458.950
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>24.747.974</u>	<u>24.254.383</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>33.441.197</u>	<u>33.378.548</u>
Andre lån:				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.706.915	3.806.039
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	29.935	38.315
		4. Særstøttelån	-	145.000
417		Langfristet gæld i alt	<u>37.178.047</u>	<u>37.367.902</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	67.018	68.398
421	*	Skyldige omkostninger	259.125	380.857
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	58.542	5.810
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	11.388
426		Kortfristet gæld i alt	<u>384.685</u>	<u>466.453</u>
430		Passiver i alt	<u>40.626.287</u>	<u>40.990.965</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved nominallån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	109.631	92.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	56.083	75.000
101.3	Administrationsbidrag	5.637	6.000
		<u>171.351</u>	<u>173.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	11.510	11.510
105.2	Andel til Landsbyggefonden	23.019	23.020
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>205.879</u>	<u>207.530</u>
	Prioritering ved indeklån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	383.960	379.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	338.761	364.000
101.3	Administrationsbidrag	13.732	14.000
104.1	- Afdragsbidrag	-	-165.000
104.2	- Rentebidrag	-44.790	-225.000
104.3	- Ydelsesstøtte	-345.124	-
		<u>346.539</u>	<u>367.000</u>
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	224.583	164.580
105.2	Andel til Landsbyggefonden	449.166	449.160
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>1.020.288</u>	<u>980.740</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.226.167</u>	<u>1.188.270</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	108.786	106.000
	Andet, renovation	680	-
	I alt	<u>109.466</u>	<u>106.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.993,75 i alt	155.756	155.756
	Administrationsbidrag boligorganisation	12.870	12.870
		<u>168.626</u>	<u>168.626</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	151.846	210.120
	AMP og andre bidrag	16.685	17.700
	Kurser, forsikringer mv.	3.639	2.180
	Trappevask og anden renholdelse	-	4.000
	I alt	<u>172.170</u>	<u>234.000</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	1.397	10.000
115.2	Bygning, klimaskærm	4.290	19.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	38.326	26.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	11.869	14.500
115.6	Materiel	6.170	15.500
	I alt	<u>62.051</u>	<u>85.000</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	19.691	213.893
116.2	Bygning, klimaskærm	360.895	210.300
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	141.762	113.900
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	16.480
116.5	Bygning, tekniske installationer	34.946	255.725
116.6	Materiel	11.477	63.242
	I alt	<u>568.772</u>	<u>873.540</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Rengøring	-	1.500
	Drift af fællesvaskeri i alt	-	1.500
	Drift af fællesvaskeri - netto	-	1.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	4.994	25.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	4.994	25.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	4.994	25.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	-	1.500
	Elforbrug	10.697	-
	Opvarmning	4.200	-
	Rengøring	260	10.000
	Diverse udgifter	1.678	-
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	16.835	11.500
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	16.835	11.500
	Særlige aktiviteter i alt	<u>21.829</u>	<u>38.000</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	5.036	4.300
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	996	5.000
	Fritidsaktiviteter	-	2.000
	Andre udgifter	17.862	24.415
	I alt	<u>23.894</u>	<u>35.715</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 249,82	685.000	685.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion fraflyttere	2.890	-
	Korrektion administrationsbidrag	14.625	-
	Korrektion vedr. kollektiv råderet	3.063	-
	I alt	<u>20.578</u>	<u>-</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	19.155	2.000
	I alt	<u>19.155</u>	<u>2.000</u>
204	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte		
	Huslejesikring	30.000	30.000
	I alt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	24.877.933
	Saldo ultimo	<u>24.877.933</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	253.589
	Afdrag/afskrivning i året	-6.668
	Saldo ultimo	<u>246.920</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Saldo primo	305.275
	Afdrag/afskrivning i året	-13.054
	Dækket af henlæggelser	-5.896
	Saldo ultimo	<u>286.325</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	436.859
	Afdrag/afskrivning i året	-13.223
	Saldo ultimo	<u>423.636</u>
	Etabl. porttelefonlæg/elevator	
	Saldo primo	874.811
	Afdrag/afskrivning i året	-26.412
	Saldo ultimo	<u>848.400</u>
	Tag/døre/vinduer	
	Saldo primo	2.240.780
	Afdrag/afskrivning i året	-52.822
	Saldo ultimo	<u>2.187.959</u>
	Loftslemme, røgalarmer	
	Tilgang i året	1.256
	Afdrag/afskrivning i året	-1.256
	Saldo ultimo	<u>-</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>3.993.240</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	5.258
	I alt	<u>5.258</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	53.124
	I alt	<u>53.124</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	49.660
	Fraflytninger afskrevne	-14.062
	I alt	<u>35.599</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	19.484
	I alt	<u>19.484</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.384.078
	Forbrugt i året (konto 116)	-568.772
	Årets henlæggelser (konto 120)	685.000
	Saldo ultimo	<u>1.500.306</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	93.858
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-12.714
	Saldo ultimo	<u>81.144</u>
406	Andre henlæggelser	
	Kapitaltilførsel	
	Saldo primo	161.830
	Forbrugt i året (konto 204.3)	-30.000
	Saldo ultimo	<u>131.830</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	1.181.494
	Årets overskud (konto 140)	84.834
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-245.311
	Saldo ultimo	<u>1.021.016</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.000
	Vandregnskab	66.018
	I alt	<u>67.018</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	62.201
	Diverse omkostninger	169.224
	Skyldige forbrugsafgifter	27.701
	I alt	<u>259.125</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje	17.678
	Forudbetalt leje indflytter	40.864
	I alt	<u>58.542</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 01 Skjoldvænget i Boligselskabet BSB Assens.

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 Boligselskabet BSB Assens

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 Boligselskabet BSB Assens 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.

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

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 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.

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

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 02 Spurvevænget/ Kirkestræde

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.