



Årsberetning for Boligselskabet BSB Assens 2017/18

Regnskabsåret 2017/18 som dækker perioden 01.07.2017 – 30.06.2018 udviser et underskud på 59.136 kr., som er overført til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen udgør herefter 1 19.959 kr. svarende til 1.333 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket ligger under grænseværdien til arbejdskapitalens størrelse som er 3.095 kr. pr. lejemålsenhed (2017-tal).

Dispositionsfondens udgør i alt 1.544.588 kr. og hele beløbet er disponibelt. Minimumskravet til dispositionsfondens størrelse er 508.950 kr., svarende til 5.655 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er i året ydet tilskud til afdelingernes tab ved lejeledighed på 109.926 kr. samt tilskud til tab på fraflyttere på 34.880 kr.

Endvidere er der ydet tilskud til dækning af underskud ved salg af Skelvej på i alt 376.041 kr.

Der er opnået et afkast af fælles forvaltede midler på 0,59%. Forrentningen ligger over det budgetterede niveau på 0,5% og betragtes som et tilfredsstillende resultat.

Økonomisk udvikling i boligafdelingerne

Årets afdelingsregnskaber viser et overskud i begge afdelinger som følger:

Afd. 01	Skjoldvænget		
Overskud	kr.	468.810	Overført til opsamlet overskud
Henlæggelser til vedligeholdelse	kr.	1.886.108	I alt for afdelingen
	kr.	36.982	Pr. lejemål

Afd. 02	Spurvevænget/St. Kirkestræde		
Overskud	kr.	86.090	I alt for afdelingen
	Fordelt kr.	1.256	Afvikling af underfinansiering
	Fordelt kr.	84.834	Overført til opsamlet overskud
Henlæggelser til vedligeholdelse	kr.	1.500.306	I alt for afdelingen
	kr.	38.470	Pr. lejemål

Boligorganisationen har vedtaget fusion med FAB pr. 1. juli 2018 og BSB har som følge heraf indgået i FAB's procedurer for egenkontrol, effektiv drift mv.

Egenkontrol

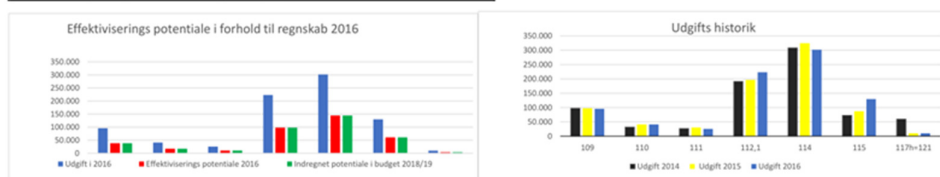
Pr. 1. januar 2017 er der indført krav om, at almene boligorganisationer gennemfører egenkontrol, og i foråret 2018 har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen udgivet en vejledning, til formål at give en sammenhængende fremstilling af, hvad reglerne om egenkontrol indebærer. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre at boligorganisationen lever op til lovens krav om effektiv og forsvarlig drift.

I FAB er arbejdet med effektiv drift fortsat i regnskabsåret 2017/18, og i juni 2018 blev der udarbejdet en måling på fremdriften i de planlagte initiativer. Nogle initiativer til besparelser og effektiviseringer er fuldt ud implementeret og nogle initiativer har vist sig, at tage længere tid at implementere. Planen for implementering på tilbageværende initiativer er korrigeret og følges løbende.

Sideløbende bliver tidligere opfølgingsmodel, på Ministeriets udmeldte effektiviseringspotentiale på afdelingsniveau ajourført og sammenholdt med realiserede udgifter, der bl.a. bruges i forbindelse med kommende budgetlægning.

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		
Total for afdelingen	791.327	786.957	826.773		

Konto nr	Total effektivitet	109	110	111	112,1	114	115	117+121	
Udgift (regnskabsår 2015/16) på effektivitetskonti	kr.	826.773	95.731	41.177	25.441	222.956	301.732	129.736	10.000
Effektiviseringspotentiale (oplyst fra ministeriet)	%	57,5%	40,0%	42,0%	40,0%	44,0%	48,0%	47,0%	40,0%
	kr.	351.379	38.292	17.298	10.176	98.101	144.831	60.976	4.000
<i>Effektiviserings potentiale indregnet i budget 2018/19 (udfyldes af ansvarlig)</i>									
<i>Gule felter = besparelses potentiale som varetages af Organisationsbestyrelse og Ledelse</i>									
<i>Hvide felter = besparelsespotentiale som varetages af Inspektør.</i>									



Forventet udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de kommende 4 år.

Som en del af effektiviseringsloven skal vi fremover udtale os om den forventede udvikling i afdelingernes driftsomkostninger de næste 4 år, dvs, i perioden 2018/19 — 2021/22

Med udgangspunkt i de igangværende effektiviseringstiltag forventes det, at huslejeniveauet, og dermed omkostningsniveauet, generelt vil være uændret for de kommende år, dvs, at de opnåede effektiviseringsgevinster alt andet lige vil kunne opveje de generelle prisstigninger.

Særlige økonomiske problemer

Der er ikke afdelinger med særlige økonomiske problemer, der kræver særskilte foranstaltninger.

Forhold påtalt af revisionen

Revisionen har i forbindelse med sin revision påtegnet alle regnskaber uden forbehold eller bemærkninger. I revisionsprotokollen har revisionen ikke påtalt kritiske forhold, men er kommet med anbefalinger, som løbende bliver inddraget i FABs planlægning af processer, hvor det giver mening i forhold til en effektiv og sikker drift

Begivenheder efter balancedagen

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

Kort om Organisationsbestyrelsens arbejde

Gennem et stykke tid har der været arbejdet hen imod en fusion mellem BSB Assens og FAB. På organisationsbestyrelsesmødet d. 1. november 2017 og efterfølgende på repræsentantskabsmødet for BSB Assens d. 14. november 2018 blev fusionen godkendt for BSB Assens' vedkommende. Idet både FABs organisationsbestyrelse og efterfølgende repræsentantskabsmødet d. 23. november 2017 også godkendte fusionen, blev det en realitet, at BSB Assens og FAB fusionerede pr. 1. juli 2018 med FAB (Fyns Almennyttige Boligselskab) som det fortsættende navn.

BSB Assens to boligafdelinger er hermed selvstændige afdelinger i FAB på lige fod med FABs andre boligafdelinger.

BSB Assens' boligafdelinger har dermed ikke længere sin egen organisationsbestyrelse, men indtræder i FABs repræsentantskab på lige fod med resten af FABs boligafdelinger og med mulighed for at blive valgt til FABs organisationsbestyrelse.

Udlejningssituationen

Der er desværre fortsat udfordringer med udlejningen af nogle boliger på Store Kirkestræde og enkelte boliger har stået tomme i en periode henover regnskabsåret med lejtab til følge.

Afdelingerne

1 – Skjoldvænget/Skelvej

Kun ordinær drift og vedligehold i afdelingen i løbet af året.

2 – Spurrevænget/Kirkestræde

Kun ordinær drift og vedligehold i afdelingen i løbet af året.

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 organisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret i lighed med tidligere år været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitut samt i danske obligationer.

Forrentning af mellemværende med afdelinger, dispositionsfond og arbejdskapital er sket med den gennemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen mv. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct. point.

Resultatopgørelsen

Bruttoadministrationsudgifter

Bruttoadministrationsudgifter indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontorlokaler, kontorudgifter mv., afskrivninger og revision.

Ekstraordinære indtægter og -udgifter

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder tilskud fra arbejdskapitalen og dispositionsfonden til afdelingerne, samt andre indtægter og udgifter af ekstraordinær karakter.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag vedrører opkrævede bidrag fra administrerede enheder. Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag fra eksterne enheder indregnes i henhold til indgåede aftaler med de enkelte enheder.

Lovmæssige gebyrer og opnoteringsgebyrer

Gebyrer indtægtsføres på leveringstidspunktet for den gebyrbelagt leverance og udgøres af restancegebyr, ventelistegebyr, opnoteringsgebyr, deltagerbetaling for kurser mv.

Byggesagshonorar

Byggesagshonorar indregnes med de i byggesagernes budgetterede byggesagshonorar i takt med byggesagernes estimerede færdiggørelsesgrad.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Bygninger	50 år
Biler	5 år
Driftsmidler/inventar	5 år
IT	2-3 år

Aktiver med en kostpris under DKK 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver måles til nominal værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

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 nominal værdi.

Ordforklaringer

Kapitalværdien: Nutidsværdien af de fremtidige nettobetaling, 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.