

# Sådan læser du din afdelings REGNSKAB OG BUDGET



# Sådan læser du din afdelings REGNSKAB OG BUDGET



## Hvad går din husleje til?

Hos Brabrand Boligforening synes vi, det er vigtigt, at du som beboer i en af vores afdelinger er bekendt med, hvad din husleje går til.

Formålet med denne guide er at give dig et overblik over, hvad budgettet og regnskabet for din boligafdeling indeholder, og hvad de enkelte poster i budgettet egentlig dækker over.

Det er vigtigt at præcisere, at en almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed, hvor alle udgifter til drift af boligerne, f.eks. lån, ejendomsskatter, forsikringer, henlæggelser osv. betales af beboerne over huslejen. Boligafdelingens udgifter består af mange forskellige poster, mens afdelingens indtægter hovedsageligt stammer fra din og andre beboeres huslejeindbetalinger.

En lang række af udgifterne fastsættes ved beslutninger i offentlige myndigheder som stat og kommune, realkreditinstitutter mv. Det gælder lånene i bygningerne, ejendomsskatter, renovation mv.

Udgifterne forbundet med den daglige drift af afdelingen har beboerne derimod indflydelse på. Det sker gennem deltagelse i afdelingsmødet, der afholdes årligt.

En enkelt post - nemlig administrationsbidraget - fastsættes af foreningsbestyrelsen i Brabrand Boligforening.



## Budget og regnskab

### Konto 105 – Nettokapitaludgifter

Boligafdelingen er finansieret med kreditforeningslån enten obligationslån, kontantlån, indekslån eller tilpasningslån. For obligations- og kontantlån betales den samme ydelse år efter år. Den årlige ydelse på indekslån reguleres i takt med inflationen og på tilpasningslån i takt med løn- og prisindekset.

Når realkreditlånet er tilbagebetalt til kreditforeningen, nedsættes afdelingens udgift ikke. Ydelsen indbetales herefter til Landsdispositionsfonden med 2/3 og 1/3 til Brabrand Boligforenings dispositionsfond.

# Sådan læser du din afdelings REGNSKAB OG BUDGET



## Faste udgifter

### Konto 106 -Ejendomsskatten

Ejendomsskatten bliver beregnet af ejendommens grundværdi (grundskyld) fratrukket eventuelle fradrag for forbedringer, og det er den enkelte kommune, der fastsætter satsen og opkræver skatten.

Grundværdien reguleres en gang årligt den 1. januar ved en såkaldt årsomvurdering, som alene er en pristalsregulering. Denne pristalsregulering betyder ofte en stigning i udgifterne til ejendomsskat.

### Konto 107 – Vandudgift

Vandafgiften beregnes i forhold til boligafdelingens samlede forbrug opgjort i kubikmeter (m<sup>3</sup>). Afgiften pr. m<sup>3</sup> består af to dele. Først vandprisen, der er betaling for levering af vandet. Dernæst vandafledningsafgiften, der er betaling for drift af kloaksystem og rensningsanlæg.

I flere af vores boligafdelinger afregnes vand individuelt, hvorfor denne post ikke optræder i budgettet for alle afdelinger udover fællesudgifterne til vand.

### Konto 109 – Renovation

I de enkelte boligafdelinger er der forskellige renovationsordninger. Det kan være alt fra skraldespand ved den enkelte bolig til fælles containere, skraldesugsanlæg eller molok løsning. Udgiften hertil afhænger af hvor ofte tømningen forekommer, og dækker typisk omkostninger til afhentning, behandlings- og boligbidragsgebyr. Endvidere udgiftsføres her udgifter til leje af containere til storskrald og haveaffald, samt udgifter til fællesindkøb af affaldsposer.

### Konto 110 – Forsikringer

Boligafdelingen har tegnet forsikringer for bygningerne og løsøre. Forsikringer for medarbejdere i afdelingen udgiftsføres som personaleudgifter under konto 114.

### Konto 111 – Energiforbrug

Denne konto omfatter afdelingens fælles el-udgifter (opgange, lamper på friarealer osv.), samt omkostning for udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

### Konto 112.1 – Administrationsudgifter

Administrationsudgifter betales til Brand Boligforening og dækker foreningens udgifter til administration.

### Konto 112. 2 – Dispositionsfond

Obligatorisk bidrag til boligorganisationens dispositionsfond, indtil fonden opnår et vist maksimumbeløb pr. lejemål.

# Sådan læser du din afdelings REGNSKAB OG BUDGET

## **Konto 113 – Bidrag til dispositionsfonden**

Der skelnes mellem afdelinger, der er taget i brug før 1963 og 1970. I begge tilfælde skal de betale et pligtmæssigt bidrag efter nærmere fastsatte regler.

## **Konto 114 – Renholdelse**

Udgifter til renholdelse består primært af lønninger, feriepenge, arbejdsskade-forsikring m.v. til ejendomsfunktionærer. Udgifter til trappevask, vinduespolering samt ekstern bistand i forbindelse med udearealer og snerydning ses også på denne konto.

## **Konto 115 – Almindelig vedligeholdelse**

Udgifterne til almindelig vedligeholdelse budgetteres ud fra erfaringerne med de løbende vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen og udviklingen i priserne på håndværkertimer og materialer. Almindelig vedligeholdelse er arbejder, som ikke er planlagt.

## **Konto 116 – Planlagt vedligeholdelse**

Denne udgift påvirker ikke huslejen direkte i det enkelte år, fordi udgiften betales af boligafdelingens opsparede midler.

Der er dog en sammenhæng med indbetalingerne til opsparing på konto 120 - Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Kort sagt sparer boligafdelingen penge op på konto 120. Når boligafdelingen bruger af de opsparede penge, kan udgiften ses på konto 116.

## **Konto 117 – Istandsættelse ved fraflytning**

Der findes to forskellige vedligeholdelsesordninger. A-ordning hvor boligafdelingen overtager 1% pr. måned og dækker hele udgiften til istandsættelse efter 8 år og 4 måneder, eller B-ordning hvor lejer via sin husleje indbetaler til lejemålets vedligeholdelseskonto. Herfra kan lejer i bo-perioden hæve fra kontoen til nødvendig istandsættelse af lejemålet. Forskellen på de to ordninger er, at ved A-ordning istandsættes lejemålet i f.m. fraflytning, det gør det ikke ved en B-ordning.

Udgiften påvirker ikke huslejen i det enkelte år, idet årets udgift betales af boligafdelingens opsparede midler. Istandsættelsesudgifter, som følge af almindelige slid og ælde føres ligeledes på denne konto.

Øvrige udgifter til reparation/ udskiftning af sanitet, bordplader o. lign., føres på de respektive 115 og 116 konti.

## **Konto 118 – Særlige aktiviteter**

Herunder er udgifterne til fællesvaskeri, andel fællesfaciliteters drift og møde- og selskabslokaler. Indtægter fremgår af konto 203.

## **Konto 119 – Diverse udgifter**

Herunder er afdelingsbestyrelsens udgifter samt udgifter til beboeraktiviteter og beboerblad m.v..

# Sådan læser du din afdelings REGNSKAB OG BUDGET



## Henlæggelser (opsparing)

### Konto 120 – Henlæggelser til planlagt vedligehold

Henlæggelser betyder opsparing, når vi taler om en boligafdeling. Henlæggelse foretages for at udjævne udgifterne til større arbejder, så disse kan gennemføres på det teknisk/økonomisk mest hensigtsmæssige tidspunkt, og således at der samtidig sikres en jævn lejeudvikling.

Den årlige opsparing til større fremtidige arbejder sker i henhold til den lovpligtige vedligeholdelsesplan, som udarbejdes for hver boligafdeling. Beløbet der henlægges, fastsættes ud fra bygningsdelens anskaffelsessum og levetid. Der er tale om "rullende budgetter", som hvert år i forbindelse med "grøn rundgang" justeres i samarbejde mellem afdelingsbestyrelse og administrationen i Brabrand Boligforening.

### Konto 121 – Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Her spares op til udgifterne på konto 117 - Afdelingens andel af udgifterne til istandsættelser ved fraflytning (A-ordning).

### Konto 122 – Henlæggelser til istandsættelse ved B-ordning

Her spares op til udgifterne på konto 117 - Afdelingens andel af udgifterne til istandsættelser ved brug af B-ordning.

### Konto 123 – Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning

Ifølge lovgivningen, skal afdelingen selv dække kr. 330 pr. lejemålsenhed (2016-sats) på tab ved fraflytning og dispositionsfonden dækker evt. tab udover dette beløb.

### Konto 125 - Ydelse på lån til forbedringsarbejder

Boligafdelinger, som har optaget lån i kreditforeninger til forbedrings- og moderniseringsarbejder, har en udgift til renter og afdrag. Af konto 125 betales afdelingens årlige ydelse på lån.

### Konto 126 - Afskrivning på forbedringsarbejder

Boligafdelingen kan udføre forbedringer, som finansieres ved, at der lånes af de opsparede midler. Lånet skal tilbagebetales over en årrække, dog maksimalt over 10 år.

På konto 126 føres afskrivningen på lånet.

### Konto 129 - Tab ved lejeledighed

Hvis der i boligafdelingen har været boliger eller lokaler, der ikke har været udlejet i hele eller dele af regnskabsåret, vil den manglende huslejeindtægt for boligafdelingen fremgå af denne konto. Den manglende indtægt dækkes af Brabrand Boligforenings dispositionsfond.

# Sådan læser du din afdelings REGNSKAB OG BUDGET

## Konto 130 - Tab på fraflytning

Ved fraflytning kan det ske, at en lejer ikke betaler restance på huslejen eller udgifter til udbedring af misligholdelse mv. Flytteregninger, der ikke bliver betalt, kan beløbe sig til betydelige summer. Fra regnskabsår 2014 dækker Brabrand Boligforenings dispositionsfond udgifter på denne konto jf. bemærkninger til konto 123.

Selvom en fraflytningsregning er udgiftsført, opgiver Brabrand Boligforening ikke at inddrive beløbet. Når det senere lykkes at få en tidligere lejer til at betale, optræder det som en indtægt på konto 206.

## Konto 131 - Renteudgifter

På denne konto ses renteudgifter vedrørende lån fra dispositionsfonden.



## Indtægter

### Konto 201 - Boligafgifter og leje

På denne konto ses den beregnede husleje. Huslejen er, som foreskrevet af reglerne for almene boligafdelinger, beregnet således, at der hverken budget-

teres med overskud eller underskud. I boligafdelingerne taler man om balanceleje. På denne konto indgår også leje for erhvervslejemål og individuelle lejeforhøjelser i forbindelse med modernisering af f.eks. køkken og bad.

### Konto 202 - Renter

Denne konto indeholder boligafdelingens renteindtægter af afdelingens mellemregning med Brabrand Boligforening (fællesforvaltning).

### Konto 203 - Andre ordinære indtægter

Indtægter fra fællesvaskerier er beboernes betaling for benyttelse af vaskeriet. Indtægter ved udlejning af fælleslokaler er beboernes betaling for leje af fælleslokaler. Udgifter fra disse aktiviteter fremgår af konto 118.

Har boligafdelingen opnået overskud i tidligere regnskabsår, skal beløbet indtægtsføres over de kommende 3 budgetår.