
DEN UDVIDEDE BUDGETFORKLARING

BALANCELEJE

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed med både udgifter til driften af afdelingen og indtægter primært i form af husleje.

Almene boliger er omfattet af den almene lejelov. Efter reglerne heri fastsættes den samlede husleje for boligerne i en afdeling, så der til enhver tid er dækning af afdelingens driftsudgifter.

Dette princip hedder balanceløjeprikket og betyder kort sagt, at afdelingens samlede indtægter skal kunne dække afdelingens samlede udgifter. Der må derfor ikke budgetteres med hverken over- eller underskud på afdelingens drift.

En boligafdelings udgifter er inddelt i fem hovedgrupper: nettokapitaludgifter, offentlige og andre faste udgifter, variable udgifter, henlæggelser samt ekstraordinære udgifter. En del af disse er faste, eksempelvis udgifter til lån og offentlige udgifter reguleret af staten eller kommunen, mens andre udgifter er variable og relaterer sig til både den daglige og planlagte drift- og vedligeholdelse af afdelingen, forbrug af eksempelvis vand, varme og el samt forbedringer i afdelingen.

I forbindelse med budgetlægningen skal afdelingsbestyrelsen behandle og godkende budgettet inden det efterfølgende behandles på afdelingsmødet

På det ordinære afdelingsmøde vedtages hvert år et budget med ovenstående udgifter og indtægter. Hvis den gældende leje ikke kan dække driftsudgifterne, skal lejen forhøjes med tre måneders varsel, så der igen er budgetmæssig dækning af udgifterne. Den eventuelt nødvendige husleje-forhøjelse eller nedsættelse vil fremgå af siden budgetresultat. Såfremt en afdeling har et antenneregnskab, vil budgettet ses på siden antennebudget.

I nedenstående kan du læse en forklaring til de forskellige poster i budgettet. Kontonummer står i parentes. Forklaring til stjernerne:

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug.

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet.

*** Kan ændres hvis forbedringsarbejder eller reovering vedtages.

Den udvidede budgetforklaring henvender sig til alle boligafdelinger i de boligorganisationer, der bliver administreret af FA09. Derfor vil der være punkter i budgetforklaringen, som ikke er relevante for alle boligafdelinger.

UDGIFTER

NETTOKAPITALUDGIFTER (101-105)

Udgifter til ydelser på lån optaget til finansiering ved ejendommens opførelse mv. Efter tilbagebetalingen af de oprindelige lån fortsætter afdelingen med at indbetale 2/3 af ydelsen til Landsdispositions-fonden og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond. Denne betaling fortsætter for altid.

OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER

Udgifter til ejendomsskatter og evt. A- og G-indskud til Landsbyggefonden. Faste udgifter til administrationen og forsikringer samt

forbrugsafhængige udgifter som vand, varme og renovation.

EJENDOMSSKATTER (106)

Betales til Skat på baggrund af ejendommens grundværdi. Ejendomsskatten beregnes med udgangspunkt i den laveste værdi af enten den seneste ejendomsvurdering eller skatteloftet i henhold til seneste ejendomsskattebillet, samt den af kommunalbestyrelsens fastsatte grundskyldspromille.

VANDAFGIFT* (107)

Udgifter til ejendommens samlede vandforbrug herunder vandudgifter til fællesfaciliteter med mindre det betales individuelt efter vandmåler.

RENOVATION* (109)

Udgifter til afhentning af affald. Dels udgifter der opkræves af kommunen via skattebilletten for afhentning af affald. Derudover kan der være udgifter vedrørende vask af container, leje af container, og komprimator m.m.

FORSIKRINGER* (110)

Udgifter til afdelingens forsikringer, blandt andet brandforsikring, forsikringer på køretøjer, abonnement til Falck mv. Udgifter til forsikringer af de ansatte er medtaget under renholdelse (114).

EL OG VARME TIL FÆLLESAREALER* (111)

Udgifter til el og varme til fællesfaciliteter, kældre, fælles lokaler, udearealer mv. Dog kan udgifter til vaskeri samt selskabslokaler medtages under Drift af fællesfaciliteter (118). Hvis afdelingen har individuelle forbrugsregnskaber, f.eks. varme vand eller el regnskab, indgår målerpasning ligeledes i posten. Målerpasning er dels pasning af målere men også udgifter for udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

BIDRAG TIL BOLIGORGANISATIONEN (112)

Bidrag til boligorganisationen er opdelt i tre:

Administrationsbidrag:

Afdelingen betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen. Bidraget fastsættes i henhold til boligorganisationens budget. Herudover medtages der administrationshonorar for udarbejdelse af varme, vand og el regnskaber.

Dispositionsfond:

Der opkræves et bidrag til boligorganisationens dispositionsfond. Bidraget opkræves efter en sats pr. lejemålsenhed. Såfremt de disponible (frie) midler i dispositionsfonden har opnået et lovgivningsmæssigt fastsat minimumsbeløb pr. lejemålsenhed, opkræves bidraget ikke førend dispositionsfonden igen er under satsen.

Det er boligorganisationens bestyrelse, der disponerer over dispositionsfonden, men fonden kan blandt andet give tilskud til lejetab, forbedringer og moderniseringer i boligafdelingerne.

Arbejdskapital:

Boligorganisationens bestyrelse kan beslutte, at afdelingerne skal indbetale et bidrag til

boligorganisationens arbejdskapital indtil arbejdskapitalen i likvide/frie midler udgør et lovgivningsmæssigt fastsat maksimumbeløb pr. lejemålsenhed. Det er boligorganisationens bestyrelse, der disponerer over arbejdskapitalen.

Landsbyggefonden regulerer årligt satserne vedr. både dispositionsfonden og arbejdskapitalen efter nettoprisindekset.

A OG G-INDSKUD (113)

Lovmæssigt indskud til Landsbyggefonden.

A-indskud er et fast årligt bidrag, som betales af boligafdelinger fra før 1963. A-indskud stammer fra et boligforlig i 1965, hvor man ville udligne forskellen mellem huslejen og vurderingslejen. G-indskud reguleres årligt efter fastsatte regler fra Landsbyggefonden, og betales af boligafdelinger der er bygget før 1970. G-indskud stammer fra et boligforlig i 1975. 60% af de indbetalte beløb, stilles til boligorganisationens rådighed i form af trækningsret. Trækningsretten kan anvendes til større udgiftskrævende opretningsarbejder, fornyelser og forbedringer, men ikke til almindelige løbende vedligeholdelsesarbejder. Det er alene boligorganisationens bestyrelse, der kan bevilge tilskud fra trækningsretten. Inden arbejdet i igangsættes, skal tilskuddet godkendes af Landsbyggefonden.

VARIABLE UDGIFTER

Forbrugsafhængige udgifter til renholdelse, vedligeholdelse, beboeraktiviteter, tab ved fraflytning mm.

RENHOLDELSE (114)**

Udgifter til løn mv. til ejendomsfunktionærer samt til fælles renholdelse eksempelvis trappevask, vinduespolering, bekæmpelse af skadedyr, arbejdsskadeforsikring mv. Udgifter i forbindelse med driften af ejendomskontoret indgår ligeledes her.

ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE (115)**

Til almindelig vedligeholdelse afsættes årligt et beløb til småreparationer og uforudsete udgifter. Posten kan godt variere en del fra år til år, men ved budgetlægning tages der ofte udgangspunkt i et gennemsnit af tidligere års forbrug.

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE (116)**

Udgifter i henhold til DV-planen (drifts og vedligeholdelsesplanen). Bestyrelsen gennemgår i samarbejde med driftschefen boligafdelingens DV-plan. Udgifterne påvirker ikke budgettet i det enkelte år, da udgiften afholdes af opsparede midler.

ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (117)**

Afhænger af vedligeholdelsesordningen (A eller B-ordning).

A-ordning omfatter alene det der kaldes "normalstandsættelse", det vil sige maling af vægge og lofter. For hver måned i en bo periode overtager afdelingen 1% af udgiften til normalstandsættelse ved fraflytning. Efter 100 måneder, svarende til 8 år og 4 måneder, har afdelingen overtaget hele udgiften.

Ved B-ordning har hvert lejemål en individuel indvendig vedligeholdelseskonto, hvorfra udgifter til malerstandsættelse samt gulvbehandling i lejemålet kan afholdes.

Udgiften påvirker ikke budgettet i det enkelte år, da udgifterne afholdes af opsparede midler.

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER (118)**

Udgifter til drift af vaskeri, beboerlokale/selskabslokale og evt. andre fællesfaciliteter i boligafdelingen.

DIVERSE UDGIFTER (119)**

Afdelingsbestyrelsens udgifter, kontingenter, kurser, beboeraktiviteter mv.

HENLÆGGELSER

Henlæggelser er opsparing af midler til planlagte udgifter. Ved opsparing til større udgifter undgås store udsving i huslejeniveauet.

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE (120)**

Henlæggelser/opsparing af midler til større planlagt vedligeholdelsesarbejde som fremgår af de 20-årige drift- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer). DV-planen indeholder de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesopgaver i ejendommen.

ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (121-122)**

Henlæggelser/opsparede midler til istandsættelser ved fraflytninger A- og B-ordning.

TAB VED FRAFLYTNING (123)

Henlæggelser/opsparing af midler til tab ved fraflytning. Der er indført et maksimum beløb for det tab ved fraflytning som boligafdelingen skal dække. Beløbet reguleres årligt. Tab udover maksimumbeløbet dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

Udgifter til optagelse af lån til fornyelsesopgaver, tab ved flyttelejligheder samt afvikling af evt. underskud i afdelingen.

YDELSER VEDR. LÅN TIL FORBEDRINGSARBEJDER* (125-127)**

Når boligafdelingen udfører større forbedrings- eller genopretningsarbejder kræver det enten optagelse af et nyt lån eller at afdelingen afskriver arbejdet over op til 10 år. Dermed får afdelingen en ekstraordinær udgift til ydelser på et nyt lån eller afskrivning.

Ved kollektive råderetsager vil udgifterne ligeledes fremgår her, men der vil samtidig være en indtægt under konto 201 hvor de varslede huslejeindtægter vil fremgå.

Udgiften kan ændres hvis forbedringsarbejde eller renovering vedtages. Eller når de enkelte arbejder er færdigafskrevet eller lånene er færdigafviklet.

TAB VED LEJELEDIGHED (129)

Hvis boligafdelingen ikke kan leje alle boliger ud, vil der komme et huslejetab i afdelingen. Dette huslejetab dækkes fuldt ud af boligorganisationens dispositionsfond.

TAB VED FRAFLYTNINGER (130)

Tab ved fraflytning opstår i det tilfælde at en fraflytter ikke betaler sin flytteopgørelse. Beløbet dækkes af henlagte midler og af boligorganisationens dispositionsfond. Betaler fraflytter ikke sin flytteopgørelse, sendes sagen til advokat eller inkassobureau.

RENTER (131)

Renter af gæld til boligorganisationen samt diverse renter f.eks. i forbindelse med en negativ rente på en afdelings egne bankkonti.

YDELSER VEDRØRENDE DRIFTSSTØTTE (132)

Ydelser til lån vedr. driftsstøtte givet eller ydet af Landsbyggefonden, stat, kommune og/eller realkreditinstitut.

Driftsbidrag (lån) fra Landsbyggefonden ydet i forbindelse med betaling for frikøb af hjemfaldsklausuler.

AFVIKLING AF

UNDERSKUD/UNDERFINANSIERING (133)

Et underskud fra seneste års/tidligere års regnskab skal budgetteres afviklet fra næste budgetlægning. Underskud skal afvikles over 3-10 år efter en vurdering af afdelingens økonomi.

Har afdelingen ikke fuldt finansieret udgifterne i forbindelse med opførelsen af ejendommen, skal underfinansieringen afvikles og budgetteres på denne post.

BEOERRÅDGIVNING (136)

Udgifter i forbindelse med en beboerrådgivningsfunktion herunder personaleudgifter, lokaleudgifter mv.

INDTÆGTER

HUSLEJEINDTÆGT (201)

Her fremgår afdelingens lejeindtægter fra boliger, kældre, garager, erhverv, kollektiv råderet mv.

Huslejen reguleres på baggrund af balanceleje, så indtægter og udgifter er lige store.

Afdelingsbestyrelsen har indflydelse på lejefastsættelsen af afdelingens bi-lejemål.

RENTER (202)

Renteindtægter i forbindelse med en positiv mellemregning med boligorganisationen.

For at opnå størst mulig renteindtægt kan afdelingens/boligorganisationens midler placeres i obligationer eller på aftale indlån. Gennem de senere år har renten været på et lavt niveau. Inden for det seneste år har der været en stigende risiko for negativt afkast, og vores forventninger er derfor at afdelinger kun i meget begrænset omfang får forrentet deres indestående midler. For en væsentlig del af midlerne er der indgået porteføljeaftaler med pengeinstitutter, hvor midlerne er placeret i obligationer. Vedrørende placering af midler er der meget stramme regler i henhold til Lov om almene boliger. Der må f.eks. ikke investeres i aktier - kun i danske obligationer og statspapirer. Det gør at organisationen ikke vil

kunne opnå store spekulationsgevinster, men den pålagte forsigtighed skulle så i nogen grad også sikre mod store tab.

DIVERSE INDTÆGTER (203)

Indtægter fra vaskeri, beboer/selskabslokaler o. lign. Derudover indgår afvikling af overskud. Ligesom underskud fra tidligere års regnskaber skal afvikles, så skal overskud ligeledes afvikles. Overskud skal afvikles over 1-3 år.

Afdelingsbestyrelsen har indflydelse på fastsættelse af indtægter fra vaskeri samt udlejning af selskabslokaler.

EKSTRAORDNÆRE INDTÆGTER (204-207)

Kan være indtægter i forbindelse med driftssikring, huslejesikring samt modtaget driftsstøtte fra Landsbyggefonden.