



Sådan læses  
boligafdelingens  
**Budget**

XXX almennyttige Boligselskab

April 1998

# Boligafdelingens budget

## Beboerne bestemmer og beboerne betaler, sådan er det

Denne folder indeholder en kort gennemgang af og forklaring til de konti, der er i beboerbudgettet for boligafdelingen.

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed, hvor alle udgifter til drift af boligerne, f. eks. lån, ejendomskatter, forsikringer, henlæggelser, vand osv. betales af beboerne over huslejen. Boligafdelingens udgifter består af mange forskellige poster, mens indtægterne hovedsageligt stammer fra

beboernes 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. Det er den daglige drift, der fastsættes af beboerne - det vil sige variable udgifter og henlæggelser. (Nogle typer udgifter må dog ikke samlet stige mere end 2 % i forhold til dem, der er godkendt for det løbende regnskabsår. Kun en enkelt post: administrationsudgifter - fastsættes af forretningsførelsen DAB.

Boligafdelingens budget skal godkendes af beboerne på et møde - kaldet afdelingsmødet. Vi synes, det er vigtigt, at du som beboer i boligafdelingen er bekendt med, hvad din husleje bruges til.

## Forslag til afdelingsmødet

Beboerne har væsentlig indflydelse på boligafdelingens drift og vedligeholdelse. Beboerne bestemmer, og beboerne betaler, sådan er det. Har du forslag, som har betydning for afdelingens økonomi og for det kommende budget, skal du aflevere forslaget til afdelingsbestyrelsen senest 2 uger før afdelingsmødet. Du har

også mulighed for at stille ændringsforslag på selve budgetmødet. Dog ikke forslag, der indebærer nye aktiviteter. De skal være afleveret til afdelingsbestyrelsen senest 2 uger før afdelingsmødet.

## Hvad betaler du til?

Formålet med denne folder er at give dig et førstehånds indtryk af, hvad budgettet for din boligafdeling indeholder, og hvad de enkelte poster i budgettet dækker over. Ønsker du det detaljerede budget, kan det hentes på ejendomskontoret.



# Budgettet - konto for konto

## 105 - Nettokapitaludgifter

Boligafdelingen er finansieret med kreditforeningslån enten obligationslån eller indekslån. For obligationslån skal betales den samme ydelse år efter år. Den årlige ydelse på indekslån reguleres i takt med inflationen.

## FASTE UDGIFTER

### 106 - Ejendomsskatter

Ejendomsskatterne fastsættes på grundlag af grundværdien. Ejendomsvurderingen reguleres en gang årligt den 1. januar ved en såkaldt årsomvurdering, som alene er en prisregulering. Denne prisregulering

betyder ofte en stigning i udgifterne til ejendomsskat.

### 107 - Vandafgift

Vandafgiften beregnes i forhold til boligafdelingens samlede forbrug opgjort i kubikmeter ( $m^3$ ). Afgiften pr.  $m^3$  består af tre

dele. Først vandprisen, der er betaling for levering af vandet. Dernæst vandafledningsafgiften, der er betaling for drift af det kommunale kloaksystem og rensningsanlæg. Endelig er der miljøafgiften til staten.

# Budgettet konto for konto

Både den kommunale og private vandforsyning og det kommunale rensningsanlæg forventes driftsmæssigt at hvile i sig selv. Flere og flere boligafdelinger afregner vand individuelt. I disse afdelinger er det et lille beløb, fordi den kun omfatter fællesforbruget.

## 109 - Renovationsafgift

Renovationsafgiften betales til kommunen, der fastsætter prisen. Kommunen administrerer renovation og affaldsbortskaffelsen efter et såkaldt affaldsregulativ. Afhentning af containere kan ske både af kommunerne og af private vognmænd.

## 110 - Forsikringer

Boligafdelingen har tegnet forsikringer for bygningerne og arbejdsskadeforsikring. Herudover kan boligafdelingen have tegnet specialforsikringer.

## 111 -

### Afdelingens energiforbrug

Denne konto omfatter afdelingens fælles EL-udgifter (opgange, lamper på friarealer o.s.v.), samt betaling for udarbejdelse af varmeregnskab .

## 112 - Administrationsudgifter

Administrationsudgifter betales til jeres eget boligselskab. Udgiften kan opdeles i tre dele, dels betalingen til DAB, som er forretningsfører for jeres selskab, dels betaling af selskabets udgifter og endelig honorar til revisor.

## 113 - Bidrag til Byggefonden

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

satte regler.

## VARIABLE UDGIFTER

### 114 - Renholdelse

Udgifter til renholdelse består primært af lønudgifter til ejendomsfunktionærer. Huslejereduktion til ejendomsfunktionærerne, hvis der er bopælspligt. Trappevask og vinduespolering ses også på denne 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.

### 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Denne udgift påvirker ikke huslejen direkte i det enkelte år, fordi udgiften betales af boligafdelingens opsparing. Boligafdelingen sparer op på konto 120. Når boligafdelingen bruger af opsparingen kan udgiften ses på konto 116.

## 117 - Istandsættelse v. fraflytning

Denne udgift påvirker ikke huslejen i det enkelte år, idet årets udgift betales af boligafdelingens opsparing. Den indvendige vedligeholdelse påhviler beboeren. Ved fraflytning skal fraflytteren betale et beløb til normalistsættelse af lejemalet (NI-beløb). NI-beløbet er beregnet til malerbehandling af vægge og lofter. Boligafdelingen overtager gradvist udgiften hertil. Jo længere en fraflytter har boet i lejemalet, jo mere betaler boligafdelingen af NI-beløbet. Opsparing sker på konto 121.

## lagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Henlæggelser betyder opsparing, når vi taler om en boligafdeling. Der spares op til at købe nyt, når det gamle skal udskiftes. I de love der gælder for vores område står, at en boligafdeling skal spare op så der hele tiden er penge til nødvendig vedligeholdelse og udskiftning.

For boligafdelingen er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan for bygningerne, der anslår udgifter over en 10-årig periode. Der spares årligt op således, at boligafdelingen har penge til at betale selv større vedligeholdelsesarbejder uden at skulle sætte huslejen op eller låne pengene. Der spares desuden op til fornyelse af tekniske installationer (som er vandrør, fyringsanlæg o.lign) med en fast procentdel af de enkelte installationers genanskaffelsespris. Det er meget væsentligt for boligafdelingens økonomi på langt sigt, at der er tilstrækkelige opsparing til større vedligeholdelsesarbejder.

## 121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Her spares op til udgifterne på konto 117 - Afdelingens andel af NI-beløbet. Opsparingen bør lægges således til rette, at den passer til de gennemsnitlige udgifter, afdelingen har i forbindelse med fraflytninger.

## 123 - Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning

Her spares op til udgifterne på konto 129 og 130. Opsparingen bør lægges således til rette, at den passer til de gennemsnitlige årlige udgifter, afdelingen har i forbindelse med tab ved lejeledighed og flytninger.

## 118 - Særlige aktiviteter

Herunder er udgifterne til fællesvaskeri, fælleslokaler og mønttelefoner. Indtægter fremgår af konto 203.

## 119 - Diverse udgifter

Herunder er afdelingsbestyrelsens udgifter, udgifter til beboeraktiviteter og beboerblad og andet, som ikke passer ind på de øvrige konti.

## HENLÆGGELSER (OPSPARING)

### 120 - Henlæggelser til plan-

# Budgettet - konto for konto

## 125 - Ydelse på lån til forbedringsarbejder

Udgifter til renter og afdrag hvis boligafdelingen har optaget lån til forbedrings- og moderniseringsarbejder.

## 126 - Afvikling af 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 udgiften til tilbagebetaling af lånet.

## 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 helt eller delvis af opsparingen på konto 123.

## 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. Disse udgifter dækkes helt eller delvis ved opsparingen på konto 123. Selvom en fraflytningsregning er udgiftsført opgiver forretningsførelsen ikke at inddrive beløbet. Når det senere lykkes at få en tidligere lejer til at betale, optræder det som en indtægt på konto 206.

## 131 - Renteudgifter

På denne konto ses eventuelle renteudgifter for lån fra selskabet.

## INDTÆGTER

### 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 budgetteres med overskud eller underskud. I boligafdelingerne taler man om balanceløje. På denne konto indgår også leje for erhvervslejemål.

### 201.5 Kældre m.v

Denne konto er lidt pudsig. Der kan godt være indtægter på den, selv om afdelingen ingen kældre har. Det skyldes, at efter reglerne er der ingen anden diverse konto, så alle ordinære indtægter, som ikke passer ind i de øvrige konti skal føres på denne konto.

### 202 - Renter

Denne konto indeholder bolig-

afdelingens renteindtægter af afdelingens opsparing.

### 203 - Andre ordinære indtægter.

Denne konto har tre dele. Tilskud fra DAB er en på forhånd garanteret overskudsdeling fra DAB. DAB er et forretningsførerselskab, der er ejet af de boligselskaberne, der bliver administreret af DAB. Dit selskab er medejer af DAB. Størrelsen af overskudsdelingen er besluttet af DAB's bestyrelse/repræsentantskab.

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.



*“Sådan læses afdelingens budget er udarbejdet af Forvaltningsafdelingen i DAB.*

*Tegninger: Birgitta Glode.*

*Montage og tryk: DAB.*

*29. april 1998*

*© DAB 1998*