

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Indledning

Formålet med denne beskrivelse af afdelingens budget og regnskab er at give afdelingsbestyrelsen en kort introduktion til og forståelse for begreber og sammenhæng. Der er et stort lovgivnings- og regelsæt omkring drift af almennyttige boligorganisationer, reglerne omkring afdelingens regnskab og budget findes primært i Bekendtgørelse om drift af almennyttige boliger m.v.

Ordbog - afdelingsregnskabet

Budget	Forventede (planlagte) udgifter og indtægter i afdelingen.
Regnskab	Faktisk realiserede udgifter og indtægter i afdelingen.
Resultatopgørelse	Opstilling over afdelingens udgifter og indtægter.
Udgifter	Afdelingens udgifter til drift og vedligehold af boligerne
Indtægter	Afdelingens indtægter – primært huslejen
Balancen	Opstilling over afdelingens aktiver og passiver
Aktiver	Afdelingens værdier i ejendom, likvider, tilgodehavender og lignende
Passiver	Afdelingens gæld: Henlæggelser, gæld til lån, skyldige omkostninger

Resultat	Balance
<ul style="list-style-type: none">• Udgifter• Indtægter	<ul style="list-style-type: none">• Aktiver• Passiver
<hr/> Balance = 0	<hr/> Balance = 0

Tidsfrister

Regnskabsåret slutter den 31. december, hvorefter regnskabsaflæggelsen påbegyndes. Når regnskabet er revideret udsendes det til afdelingsbestyrelsen, som har mulighed for at få et regnskabsmøde med administrationen. Regnskabet godkendes af afdelingsbestyrelsen. Budgettet for det kommende år fastlægges i løbet af sommeren, og udsendes til afdelingsbestyrelsen, så denne har mulighed for at budgetmøde og indflydelse på budgettet inden det årlige beboermøde, hvor budgettet godkendes.

En selvstændig økonomisk enhed

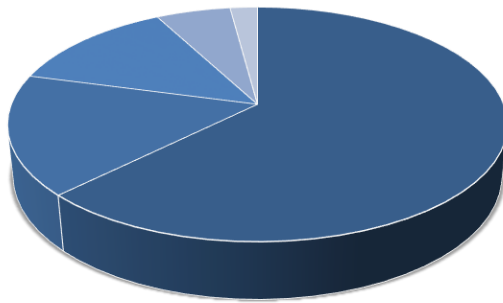
Afdelingen er en selvstændig økonomisk enhed, det betyder, at afdelingens økonomi er uafhængig af de andre afdelingers økonomi og af boligorganisationens økonomi. Afdelingen skal drives effektivt og udgifterne skal holdes på så lavt et niveau som muligt, så det boligsociale lejeniveau fastholdes. Pludselig lejestigninger skal undgås ved langsigtet planlægning.

Huslejen er den primære indtægt og skal dække afdelingens forventede udgifter, det kaldes balanceleje. Balanceleje vil sige, at huslejen lige netop skal dække udgifterne og afdelingens resultat nul. Budgettet er derfor altid fastlagt, så årets resultat er nul. I det faktiske regnskab vil udgifter og indtægter sjældent gå præcist i nul. Afdelingens udgifter og indtægter fremgår af resultatopgørelsen. Se nedenstående afsnit om over- og underskud i afdelingen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen består af afdelingens udgifter og indtægter. Huslejen er langt den største indtægt i afdelingen, dertil kommer øvrige små poster, som eksempelvis indtægter fra vaskeri/selskabslokaler, renter og lignende. Afdelingens indtægter (huslejen) skal dække udgifterne:

Udgifternes sammensætning



- Nettokapitaludgifter
- Offentlige og andre faste udgifter
- Variable udgifter
- Henlæggelser
- Forbedringer m.v.

Nettokapitaludgifter

Udgiften til de oprindelige lån (prioriteter), som finansierede det oprindelige byggeri. Langt de fleste afdelinger er finansieret med kreditforeningslån. Udgiften er relativ fast og reguleres kun i et vist omfang, se nedenstående. Hverken administrationen eller afdelingen og dens beboere kan påvirke denne post, så længe lånet er støttet kan det kun omlægges ved påbud fra ministeriet.

Regulering af beboerbetalning på realkreditlån

Beboerbetalingen (af nettokapitalomkostningerne) i almene boliger reguleres løbende. I henhold til lov om almene boliger mv. § 129, stk. 1, reguleres beløbet første gang 3 måneder efter låneoptagelsen og reguleres en gang årligt i de første 20 år efter låneoptagelsen med stigningen i nettoprisindekset eller, hvis dette er steget mindre, lønindeks for den private sektor, og derefter med 75 pct. af stigningen i de nævnte indeks. Regulering foretages første gang i den første termin i lånets andet år og sidste gang i den første termin i det 45. år efter låneoptagelsen. Støtten til de almene boliger reguleres i takt med reguleringen af beboerbetalingen.

Konto 101 Prioritetsydelse er ydelsen (afdrag, rente og bidrag) til kreditforening e.l.

Konto 102 Rentesikring fra staten er støtte fra staten for at sikre en maksimal beboerbetalning på prioritetslånene (en indtægt/udgiftsreduktion). Der gives ikke nye tilsagn om rentesikring. Der ydes fuld rentesikring i 4 år, hvorefter støtten aftrappes. Når et lån udamortiseres (er betalt ud) vil rentesikringen bortfalde, men tilsvarende reducere det pligtige beløb, se konto 105.

Konto 104 Rente og afdragsbidrag fra staten er støtte til betaling af renter og afdrag f.eks. ved variabelt forrentede lån, så beboerne ikke påvirkes af en renteændring. Såfremt renten er lav, kan rentebidrag vende fortegn og blive en udgift, men som regel er det en indtægt/udgiftsreduktion. Ligeledes indgår ungdomsboligbidrag som en indtægt på denne konto.

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Konto 105 Ydelser vedr. afviklede prioriteter, når et lån er afviklet (udamortiseret/betalt ud) skal afdelingen fremover indbetale ydelsen (fastfrosset med baggrund i den sidste normale termsyndelse) til henholdsvis boligorganisationens dispositionsfond med 1/3 og Landsbyggefondens dispositionsfond med 2/3.

Offentlige og andre faste udgifter

Er en gruppe af udgifter, som afdelingen og beboerne ikke har stor indflydelse på. Udgifterne der afholdes i denne gruppe er ejendomsskat, renovation, forsikring, samt udgifter til fælles forbrug af energi. Hertil kommer udgifterne til administration og eventuel indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond og/eller arbejdskapital.

Konto 106 Ejendomsskatter fastsættes af kommunen.

Konto 107 Vandafgift er udgiften til vand og vandafledning i de afdelinger, som ikke har individuelle vandmålere, samt vandudgiften til fælles arealer og lignende. I dag afregner mange afdelinger vand individuelt, når lejerne afregner individuelt indeholder denne konto alene udgifterne til fælles vand.

Konto 108 Kloakbidrag, vejafgift m.m. er udgiften til kloakbidrag, vejafgift og lignende.

Konto 109 Renovation udgifter til almindelig renovation, genbrugsstationer og lignende. Beboerne har i et vist omfang indflydelse på denne post ved deres adfærd omkring håndtering af affald.

Konto 110 Forsikringer primært afdelingens bygningsforsikring.

Konto 111 Afdelingens energiforbrug er afdelingens udgift til fælles varme, el og måleraflæsning, herunder aflæsningsgebyret ved fraflytninger o.l.

Konto 112 Bidrag til selskabet opdeles i tre grupper. Den største og primære udgift er afdelingens administrationsbidrag til boligorganisationen, som dækker udgiften til administration, herunder udgiften til inspektører, udlejning og bogholderi. Såfremt der indbetales til dispositionsfonden er bidraget udgiftsført under denne kontogruppe. Det samme gælder, hvis der skal indbetales til boligorganisationens arbejdskapital.

Dispositionsfonden

I almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond. Dispositionsfonden er meget lovbestemt. Såfremt midlerne i dispositionsfonden udgør mere end 5.655 kr./lejemålsenhed (*sats pr. 2018*), må der ikke opkræves bidrag fra afdelingerne, er midlerne lavere skal der opkræves et årligt bidrag på 566 kr./lejemålsenhed (*sats pr. 2018*) indtil grænsen nås. Derudover indbetaler afdelingerne 1/3 af de udamortiserede prioritetsyndelser til dispositionsfonden (de resterende 2/3 overføres til Landsbyggefonden).

Det er organisationsbestyrelsen, som beslutter, hvorledes fondens midler skal disponeres i henhold til gældende lovgivning. Dispositionsfonden må ikke anvendes til finansiering af modernisering og planlagt vedligeholdelse. Dispositionsfonden skal udover særlige tilskud, fremover dække udgifter til tomgang og delvis tab ved fraflytninger, hvor afdelingerne maksimalt selv skal dække 326 kr. pr. enhed. (*sats pr. 2018*).

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen

Konto 113 Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden Her tales der ikke om boligorganisationens dispositionsfond, men om Landsbyggefondens dispositionsfond. A- og G-indskud er pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden i ældre almene andelsboliger, som indbetales til Landsbyggefondens byggefond.

A- og G-indskud

A-indskud i afd. taget i brug før 1. januar 1963 yder årligt et beløb fastsat som 70% af forskellen mellem den ved lejevurderingen i 1967 fastsatte lejeværdi af afdelingens lejemål og lejen for disse pr. 1. april 1967 ("normaliserings/vurderingsforhøjelser"). Beløbet reguleres ikke.

G-indskud betales udover A-indskuddet i afdelinger taget i brug før 1. januar 1970 Beløbet beregnes pr. m² boligareal, der er en sats for boliger ibrugtaget før 1965 og en anden sats for boliger ibrugtaget 1965 – 1969.

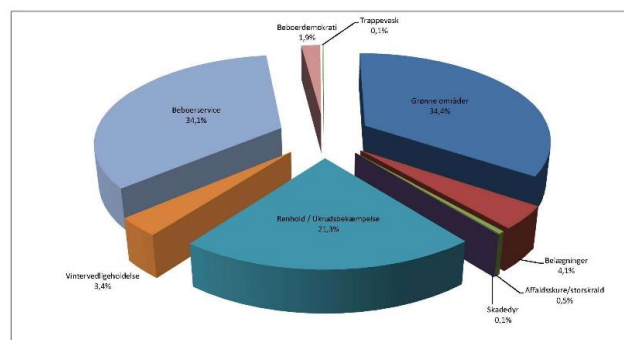
Egen trækingsret

Der er trækingsret for egne midler, hvilket betyder at 60% af de indbetalte A- og G-indskud kan ansøges tilbagebetalt til moderniseringsprojekter i afdelingerne. Beløbet er øremærket til boligorganisationen og kan anvendes til forbedringer og opretningsarbejder (ikke vedligeholdelse), som den enkelte afdeling ikke umiddelbart kan finansiere. Tilskuddet kan højst udgøre 2/3 af nettoudgifterne, byggeregnskabet reduceres med tilskuddet inden den endelige finansiering.

Variable udgifter

Langt hovedparten af de variable udgifter er bestemt af det niveau for renholdelse og vedligeholdelse, som afdelingen har besluttet i forbindelse med vedtagelse af afdelingens budget. Udgifterne til renholdelse og vedligeholdelse er ligeledes påvirkelig af beboernes adfærd i afdelingen. Under de variable udgifter ses også udgifter til beboeraktiviteter, herunder eventuelle boligsociale helhedsplaner.

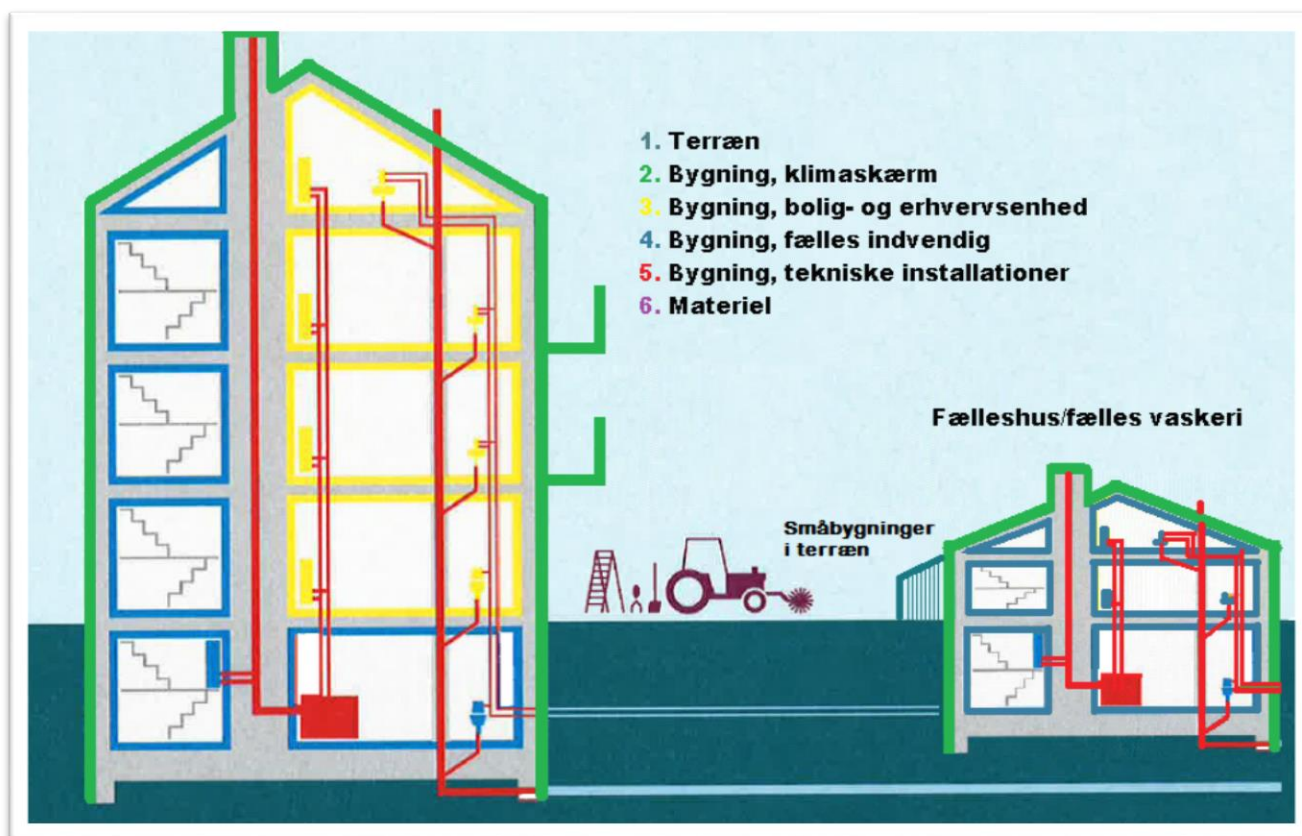
Konto 114 Renholdelse er udgifterne til afdelingens renholdelse. Omkostningerne dækker afdelingens brug af ejendomsserviceteknikere og ejendomsfunktionærer også kaldet viceværter, gårdmænd og trappevaske-re, uanset om de er købt fra boligorganisationen eller eksternt. I Bovia anvendes siden 2012 et ressourcestyringssystem, hvorefter timerne afregnes til afdelingerne efter det faktiske forbrug, mod tidligere tiders anvendelse af fordelingsnøgler.



Kontoplan for 115 Almindelig vedligeholdelse og 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (Forvaltnings klassifikation)

I 2012 blev der i forbindelse med forvaltnings klassifikation udarbejdet en ny kontoplan for konto 115 og 116. En kontoplan, som muliggør en rationel og præcis kontering, der tilgodeser ønsket om at anvende kontoplanen som et effektivt analyse- og styringsværktøj.

Den nye kontoplan afspejler ikke som den gamle kontoplan bygningsdelstavlen, men grupperer i stedet aktiviteterne efter deres tilhørsforhold til klimaskærm, boliger, tekniske anlæg m.v. opdelt i 6 grupper, som kan illustreres i nedenstående. Opdelingen fremgår af noten til konto 115 og 116 i regnskabet.



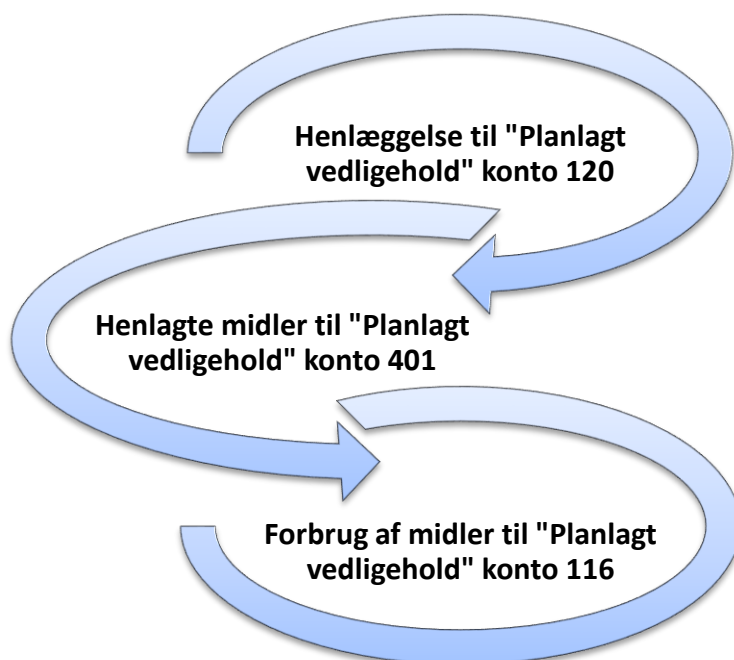
Konto 115 Almindelig vedligeholdelse dækker den almindelige vedligeholdelse, som påvirker resultatet det enkelte år. Modsat konto 116 er udgifterne på konto 115 ikke planlagt. Det kan være den ikke planlagte udgifter til reparation af bygningerne såvel udvendig som indvendig, samt udendørs arealer. Ligeledes er der almindelig vedligehold ved fraflytninger, hvor afdelingen dækker udgiften for eksempel maling af karme og lignende, for at holde standarden i lejemålet.

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen

Konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser her afholdes udgifterne planlagt i afdelingens langtidsbudget til den planlagte og periodiske vedligehold og fornyelse. Udgifter på konto 116 er resultatneutrale, såfremt der er tilstrækkelig med midler på henlæggelseskonto 401, modsvares udgifterne af en opløsning af hensættelsen på konto 401, så konto 116 samlet går i nul. Der kan dog ikke opløses mere, end at årets hensættelse fortsat skal være tilstede på konto 401. Såfremt udgiften overstiger den mulige opløsning af hensættelse, vil differencen blive en nettoudgift i regnskabet. Henlæggelse til planlagt vedligehold sker via konto 120, som har den direkte resultat (husleje) påvirkning. Se nedenstående om konto 120.

Der er stor fokus på afdelingernes henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse, da de fleste afdelinger ikke har tilstrækkelig med midler på konto 401 til at dække de nødvendige udgifter. Afdelingen bør i teorien henlægge tilstrækkelig til f.eks. at finansiere en vindues- eller tagudskiftning, når disse bygningsdele er udtjent. I praksis er dette sjældent tilfældet og fornyelse må finansieres ved låntagning.



Langtidsbudgetter for planlagt vedligehold

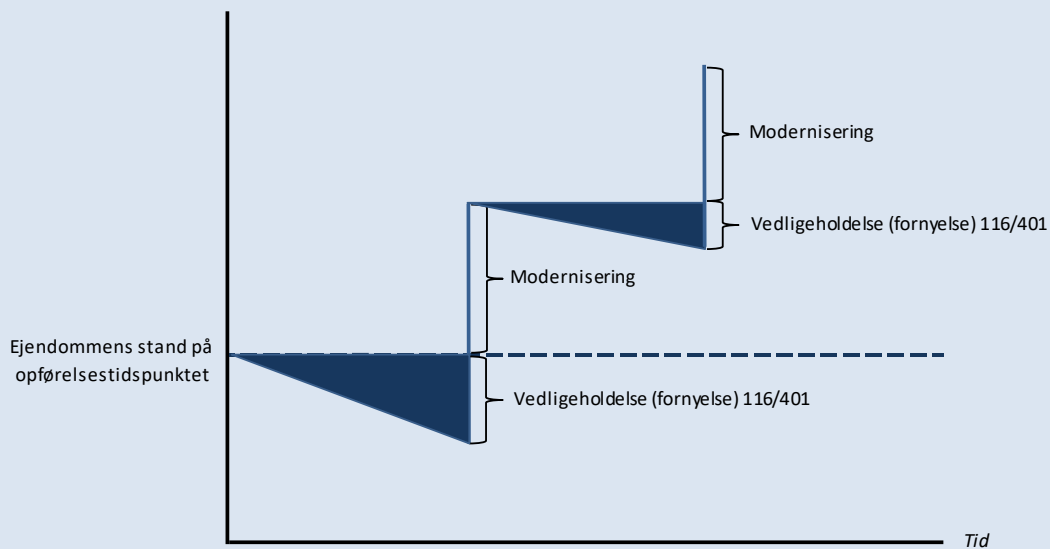
Det er de enkelte inspektører, som i samarbejde med afdelingsbestyrelsen udarbejder langtidsbudgetterne (10 års) for afdelingerne. Langtidsbudgetterne specificerer de udgifter, som afholdes på konto 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Hensættelsen sker via konto 120, se nedenstående.

Vedligeholdelsen skal sikre, at den stand ejendommen havde ved opførelsen fastholdes forholdsmæssigt i forhold til bebyggelsens alder. Henlæggelsen dækker ikke modernisering, ofte vil det være tilfældet, at man ved vedligeholdelsen øger standarden, så den forventelige standard på vedligeholdelsestidspunktet imødekommes eksempelvis skift fra et-lags ruder til energi-ruder. Udgiften, som ligger ud over den planlagte vedligeholdelse, afholdes og belånes som modernisering.

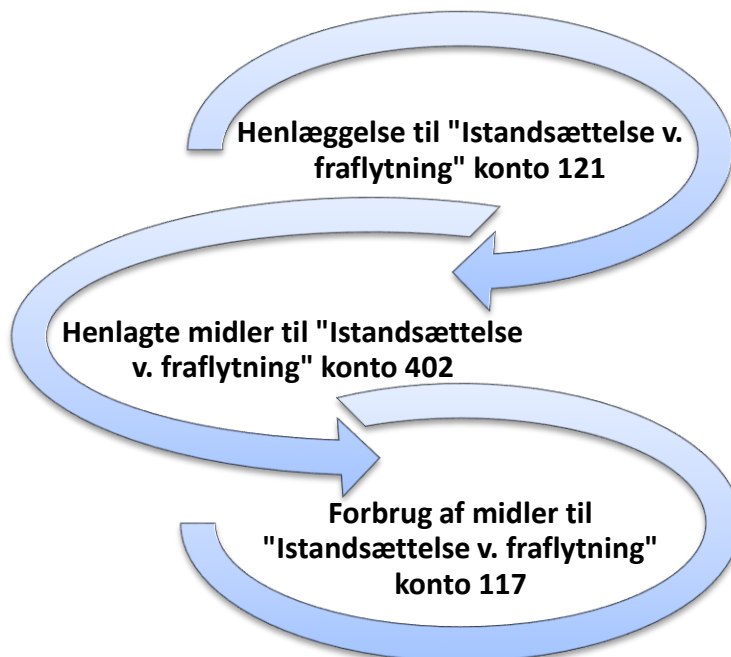
Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen

Ejendommens stand – planlagt vedligehold/fornyelse - modernisering



Konto 117 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) dækker over afdelingens andel af normalistsættelsen ved fraflytning. Kontoen er resultatneutral, da udgifterne til afdelingens andel af normalistsættelsen udlignes vis hensættelsen fra konto 402, såfremt der er tilstrækkelige midler på kontoen. Se nedenstående om konto 121.



A-ordning for vedligeholdelse ved fraflytning

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren (afdelingen) overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Ved A-ordning for vedligeholdelse ved fraflytning bliver den andel som beboeren skal betale af normalistsandsættelsen nedskrevet med 1% pr. måned beboeren har boet i lejemålet. Efter 8 år og fire måneder skal fraflytteren ikke længere betale til normalistsandsættelse. Den nedskrevne del af normalistsandsættelsen betales af afdelingen (konto 117).

(Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse).

Ved **B-ordning** overtages boligen uden normalistsandsættelse, i stedet er der til boligen tilknyttet en istandsættelseskonto, såfremt der er penge på kontoen, kan udgifter til maling o.l. i boperioden refunderes.

Konto 118 Særlige aktiviteter indeholder udgifterne til fællesvaskeri, fælleslokaler, samt møde- og selskabslokaler. Indtægterne til vaskeri og lokaler føres på en tilsvarende konto i gruppen 203. Nettoudgiften fremgår af en note i regnskabet.

Konto 119 Diverse udgifter dækker over afdelingens kontingent til Boligselskabernes Landsforening, et mindre rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelsen, grundejerforening og lignende udgifter. Ligeledes afholdes udgifterne til beboeraktiviteter på denne konto. Der er dels tale om udgifter til beboermøder og andre beboeraktiviteter, dels afdelingens udgifter til boligsocialt arbejde, som ligger udenfor en boligsocial helhedsplan.

Henlæggelser

Huslejen skal svare til årets udgifter, der er derfor kun få afgrænsede udgifter, som der skal henlægges til. Henlæggelserne består af tre grupper:

Konto 120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Her henlægges årligt et i budgettet fastlagt beløb, som opspares på konto 401. Den planlagte vedligeholdelse og fornyelse planlægges og styres i afdelingens langtidsbudget, se ovenstående. Udgifterne til den planlagte vedligeholdelse og fornyelse afholdes på konto 116 under de variable udgifter, men får ikke resultat effekt, da udgifterne udlignes af indtægtsførelse af et tilsvarende beløb, som hentes i opsparingen på konto 401, såfremt der indstår tilstrækkelig med midler på kontoen. Herved spares der op til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse i takt med at boligen/huset anvendes og slides. Ved at spare op udligne omkostningerne over en årrække.

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Konto 121 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Her henlægges til afdelingens andel af normalistandsættelsen, hensættelsens størrelse fastlægges i budgettet og opspares på konto 402. Udgiften til normalistandsættelsen afholdes på konto 117, men får ikke resultateffekt, da udgifterne udlignes af indtægtsførelse af et tilsvarende beløb, som hentes i opsparingen på konto 402, såfremt der indestår tilstrækkelig med midler på kontoen. På den måde er det muligt at udligne udsving i udgiften til afdelingens andel af normalistandsættelse. Se ovenstående om A-ordning for vedligeholdelse.

Konto 123 Hensættelse til tab ved fraflytning. Her henlægges det budgetterede beløb til dækning af tab i forbindelse med fraflytninger. Hensættelserne opspares på konto 405, hvorfra de indtægtsføres på konto 130, hvor udgiften afholdes, så denne bliver resultatneutral, såfremt der indestår tilstrækkelig med midler på kontoen. Denne separate hensættelse til tab ved fraflytninger er startet i 2009, hvilket betyder at afdelingerne først er begyndt på at oparbejde en opsparing på konto 405 til udligning af udgiften. I april 2013 blev der sat loft på afdelingens maksimale egen udgift ved tab på fraflytninger. Se nedenstående om konto 130.

Konto 124 Andre henlæggelser anvendes, når f.eks. afdragsfri 1. termin overføres til konto 406.

Forbedringer m.v.

Konto 125 Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder (relateret konto 303.1) er udgiften til lån optaget i kreditforening eller dispositionsfonden i forbindelse med forbedringsarbejder i afdelingen. Forbedringsarbejderne er besluttet af afdelingen. Udgiften modsvares af en tilsvarende huslejeindtægt fra de berørte lejemaal på konto 201. Modsat de primære prioriteter (konto 101-105) bortfalder ydelsen, når lånet er betalt (udamortiseret) og giver dermed luft til nye forbedringer (medmindre huslejen nedsættes tilsvarende).

Konto 126 Afskrivninger på forbedringsarbejder (relateret konto 303.1 eller 303.3) er udgiften til afskrivning af interne lån i afdelingen optaget i forbindelse med kollektiv eller individuel råderet finansieret i afdelingen, den tilsvarende husleje indtægt fra de pågældende beboere føres på konto 201. Når lånet er betalt bortfalder afskrivningen og huslejeindtægten.

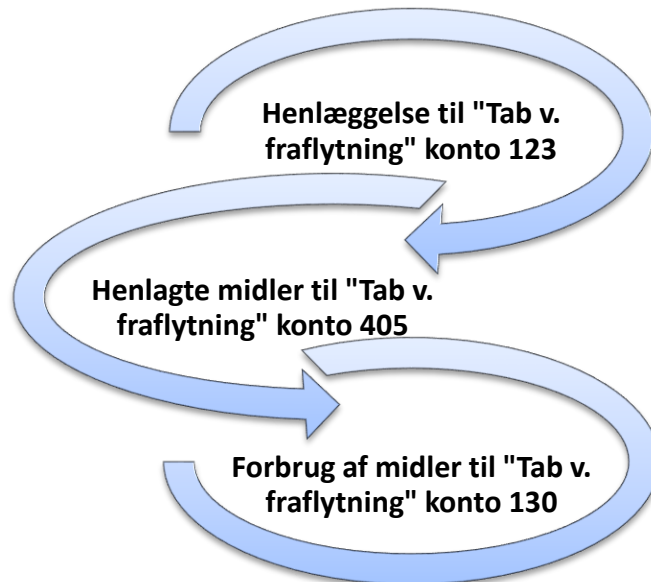
Konto 127 Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering (relateret konto 303.2) er udgiften til støttede lån i forbindelse med bygningsrenovering. Her kan støttes såvel fra Landsbyggefonden som fra dispositionsfonden.

Konto 129 Tab ved lejeledighed svarer til den manglende husleje ved tomgang i lejemålet. (Huslejeindtægten er fuldt ud indtægtsført på konto 201, men neutraliseres via en udgift på konto 129). Udgiften på konto 129 dækkes af boligorganisationens dispositionsfond og konto 129 vil derfor gå i nul og ikke påvirke årets resultat (såfremt der er tilstrækkelige disponible midler i dispositionsfonden). I henhold til gældende lovgivning er der mulighed for at aftale med kommunen, at afdelingen selv dækker lejetab.

Afdelingens budget og regnskab

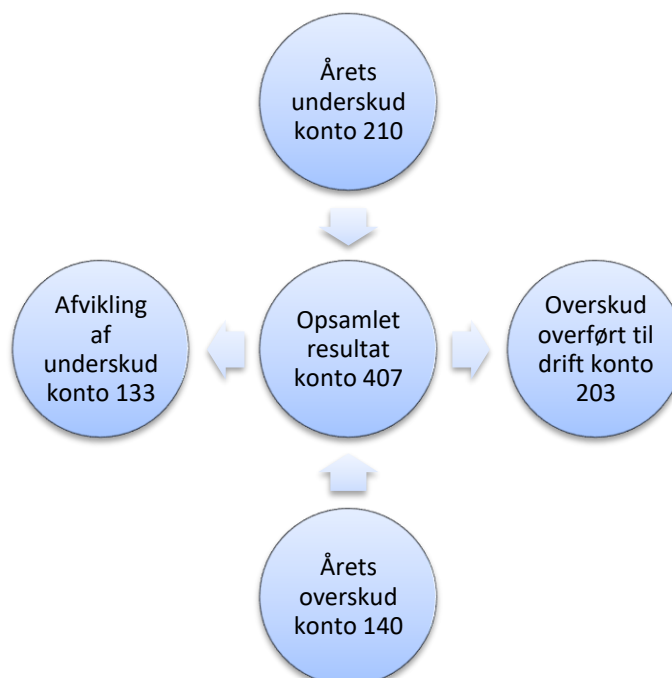
- en introduktion til afdelingsbestyrelsen

Konto 130 Tab ved fraflytninger opstår, når fraflyttere ikke betaler, hvad de skylder afdelingen. Tabet skal afholdes af afdelingen med maksimalt 326 kr. ganget med antallet af lejemål i afdelingen (*sats pr. 2018*). Afdelingen kan dækkes sin andel fra henlæggelsen på konto 405, såfremt der er tilstrækkelig med midler på kontoen, se ovenstående om konto 123. Tab som ligger ud over afdelingens andel dækkes af dispositionsfonden (såfremt der er tilstrækkelige disponible midler i dispositionsfonden).



Konto 132 Ydelse ved driftsstøttelån er relateret til konto 304 og 415.

Konto 133 Afvikling af underskud fra tidligere år fastlægges i budgettet.



Over- og underskud i afdelingen

Afdelingens budget er baseret på balanceleje. Det vil sige, at huslejen lige netop skal dække udgifterne, så afdelingens resultat bliver nul. Budgettet er derfor altid fastlagt, så udgifter og indtægter balancerer og driftsresultatet er nul. I det faktiske regnskab vil udgifter og indtægter sjældent gå præcist i nul, derved opstår der et over- eller underskud.

Da afdelingens økonomi er et lukket kredsløb vil over- eller underskud blive indregnet i de kommende års budgetter. Man kan sige, at afdelingen tilbagebetaler overskud til beboerne eller opkræver underskud fra beboerne via de kommende års budgetter (husleje). Da næste års budget allerede er vedtaget, når årets resultat bliver kendt, vil reguleringen i de kommende budgetter tidligst kunne indarbejdes i det efterfølgende års budget. F.eks. vil resultat 2016 først få indvirkning fra budget 2018, da budget 2017 er vedtaget og lukket på det tidspunkt resultatet for 2016 kendes.

Underskud

Såfremt en afdeling får underskud, vil underskuddet i det pågældende regnskabsår blive udlignet af en tilsvarende indtægtspost på konto 210 "Årets underskud", hvorved udgifter og indtægter balancerer i regnskabet. Underskuddet bliver derved flyttet til passivkontoen 407 "Opsamlet resultat". Man kan sige, at afdelingen låner pengene af sig selv, så årets regnskab balancerer.

Underskuddet skal derefter afvikles budgetmæssigt i løbet af tre år (i nødlidende afdelinger kan der besluttes en længere afviklingsperiode dog maksimalt 10 år). Afviklingen sker ved at udgiftsføre et afdrag på konto 133 "Afvikling af underskud", hvorved underskuddet på konto 407 "Opsamlet resultat" afdrages.

Overskud

Får afdelingen et overskud, vil overskuddet i det pågældende regnskabsår blive udlignet af en udgiftspost på konto 140 "Årets overskud", hvorved udgifter og indtægter balancerer i regnskabet. Underskuddet bliver derved flyttet til passivkontoen 407 "Opsamlet resultat". Man kan sige, at afdelingen opbevarer pengene til efterfølgende tilbagebetaling til sig selv, så årets regnskab balancerer.

Overskud skal forlods anvendes til at dække eventuelt tidligere års underskud, så er der allerede en underskudssaldo på konto 407 "Opsamlet resultat", vil den blive reduceret af overskuddet.

Overskuddet skal derefter afvikles budgetmæssigt i løbet af maksimalt tre år. Afviklingen sker ved at indtægtsføre overskuddet helt eller delvis i løbet af tre år på konto 203 "Overført fra opsamlet resultat", hvorved overskuddet på konto 407 "Opsamlet resultat" afvikles..

Der er en undtagelse som betyder, at den del af et overskud, som skyldes at afdelings betaling til realkredit er mindre end budgetteret (eller afdragsfri termin), kan overføres til den fælles regulerings konto 406.

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Konto 136 Beboerrådgivere, sociale viceværter her føres alle udgifter i forbindelse med sociale viceværter eller beboerrådgivningsordninger, som får offentlig støtte til udgifterne ved en boligsocial helhedsplan. Indtægterne (finansieringen) føres på konto 204 Driftssikring, huslejesikring og andre tilskud.

Boligsocialhelhedsplan

Hvis afdelingen har opnået en boligsocialhelhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden og kommunen er der lagt et separat budget for helhedsplanen for de år, hvor helhedsplanen løber. Budget/regnskab for helhedsplanen integreres på følgende måde i afdelingens budget/regnskab:

Konto 136 Beboerrådgivning	
Årets udgifter til helhedsplanen	-2.300
Afdelingens eget bidrag (egenfinansiering)	-300
Konto 204 Drifts- og huslejesikring m.m.	
Finansiering fra Landsbyggefonden	1.600
Finansiering fra kommunen	400
<u>Finansiering fra afdelinger</u>	<u>300</u>
Nettoudgift i afdelingen	-300

Bemærk at helhedsplanen balancerer i sig selv, og nettoudgiften i afdelingens budget/regnskab er afdelingens egenfinansiering til helhedsplanen.

Konto 140 Årets overskud udgiftspost til udligning af årets overskud, se ovenstående om over- og underskud i afdelingen.

Indtægter

Ordinær indtægter

Konto 201 Boligafgifter og leje er huslejen fra beboelse, institutioner og erhverv.

Konto 202 Renter Afdelingens midler skal forvaltes bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Er midlerne forvaltet i en fælles formue med de øvrige afdelinger og boligorganisationen fordeles nettorenten, der svarer til det faktiske opnåede afkast på de samlede fællesforvaltede midler efter det gennemsnitlige indestående i fællesformuen.

Konto 203 Andre ordinære indtægter er indtægterne fra for eksempel fællesvaskeri, selskabslokaler og lignende. Samt overført resultat fra tidligere års overskud (konto 407).

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Ekstraordinære indtægter

Konto 204 Driftssikring, huslejesikring og andre tilskud er tilskud til sociale viceværter, beboerrådgiver (finansiering af boligsociale helhedsplaner), husleje- og driftssikring fra Landsbyggefonden, tilskud energihandlingsplaner m.v.

Konto 206 Korrektioner vedr. tidligere år indtægtsføres på denne konto

Konto 210 Årets underskud udligner årets underskud, se ovenstående om under- og overskud i afdelingen. Se ovenstående om årets over- og underskud.

Balancen

Nedenstående beskriver meget kort afdelingens balance, som er opstillingen af aktiver (værdier og tilgodehavender) og passiver (gæld).

Aktiver

Afdelingens aktiver er dens værdier i ejendom, likvider, tilgodehavender og lignende.

Anlægsaktiver

Konto 301 Ejendommens anskaffelsessum er den oprindelige, total, faktiske anskaffelsessum. Sammen med **konto 302 Indeksreguleringer vedr. prioritetsgæld** skal disse to konti altid balancerer med konto 408 – 412 på passivside. Se nedenstående. Det vil sige, at ejendommens værdi er lig ejendommens finansiering (inklusive afskrivninger).

Konto 303 Forbedringsarbejder her bogføres værdien af forbedringsarbejder og lignende. Opdelt i 303.1 Forbedringsarbejder, 303.2 Bygningsrenovering og 303.3 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål. Ligesom ved ejendommens anskaffelsessum modsvares denne værdi af finansieringen på passivside.

Konto 304 Andre anlægsaktiver udgør værdien af forskellige typer af driftsstøttelån.

Omsætningsaktiver

Konto 305 Tilgodehavender er afdelingens tilgodehavender fra for eksempel beboerindskud, uafsluttede og afsluttede forbrugsregnskaber, fraflytninger, andre debitorer, og periodiseringer såsom forudbetalte udgifter.

Konto 307 Likvide beholdninger er eventuelle bankindeståender, depoter og afdelingens tilgodehavende hos boligorganisationen (mellemløbet).

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Passiver

Er afdelingens henlæggelser, gæld til lån og skyldige omkostninger.

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

Konto 401 Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser er henlæggelsen af midler til dette formål, der henlægges via konto 120 og forbruges via konto 116, se ovenstående om konto 120.

Konto 402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) er henlæggelsen af midler til dette formål, der henlægges via konto 121 og forbruges via konto 117, se ovenstående om konto 121.

Konto 405 Tab ved fraflytninger er henlæggelsen af midler til dette formål, der henlægges via konto 123 og forbruges via konto 130, se ovenstående om konto 123.

Konto 406 Andre henlæggelser også kaldet "fælles reguleringskontoen" anvendes til periodisering (overførsel fra et regnskabsår til et andet) af ubrugte midler fra særlig støtte fra stat, kommune, Landsbyggefonden eller andre til styrkelse af afdelings sociale liv for eksempel ved en boligsocial helhedsplan. Et underforbrug ved projektets afslutning skal tilbagebetales, med mindre der søges om at inddrage midlerne til godkendte formål. Ligeledes anvendes kontoen til periodisering af den afdragsfrie termin i nybyggeri, se ovenstående i afsnittet om over- og underskud.

Konto 407 Opsamlet resultat anvendes til opbevaring af årets under- eller overskud indtil dette kan indregnes i kommende budgetter, se ovenstående om over- og underskud.

Langfristet gæld

Er gæld som forfalder til betaling senere end et år efter regnskabsårets udløb. Finansieringen af almene boliger består for de fleste afdelingers vedkommende af realkreditlån (konto 408) kommunal grundkapital (udbetales via LBF) (konto 410) og beboerindskud (konto 409). Gennem årene har den procentvise fordeling mellem de tre elementer skiftet.

Finansieringen udgør for nybyggeri med tilsagn efter 1. juli 2012:

- 10 pct. af anskaffessummen finansieres med kommunal grundkapital *)
- 2 pct. finansieres ved beboerindskud, og
- 88 pct. finansieres ved optagelse af realkreditlån

Kommunen yder via Landsbyggefonden grundkapitalen som et rentefrit lån til boligorganisationen. Dette lån er afdragsfrit i indtil 50 år efter ibrugtagelsen af den pågældende ejendom. Kommunen stiller også garanti for en del af realkreditlånet.

*) Den kommunale grundkapital for 2019 og 2020 er fastholdt til 10% af anskaffessummen, men med følgende differentiering:

Ungdomsboliger og ældreboliger 10%

Familieboliger under 90 m² 8%, mellem 90-104 m² 10% og større end 105 m² 12%

Afdelingens budget og regnskab

- en introduktion til afdelingsbestyrelsen



Konto 408 Oprindelig prioritetsgæld er gælden til kreditforeninger, stat e.l. i forbindelse med ejendommens oprindelige finansiering. Udgifterne afholdes på konto 101 – 104, se ovenstående om nettokapitaludgifter.

Konto 409 Beboerindskud er det beløb, som lejerne betaler i som indskud ved indgåelse af lejeaftalen.

Konto 410 Kapitaltilskud er kommunens grundkapital til finansieringen.

Konto 411 Afskrivningskonto for ejendommen Friværdien i ejendommen opstår ved at afdelingens prioritetsgæld nedbringes. Afskrivningerne posteres på passivsiden, så denne (konto 408 – 412) fortsat svarer til den oprindelige værdi opført på aktivsiden (konto 301 – 302).

Konto 413 Andre lån er lån til finansiering af forbedringsarbejder og bygningsrenoveringer.

Konto 414 Andre beboerindskud er forhøjet indskud f.eks. ved genudlejning eller ombygning.

Konto 415 Driftsstøttelån er ydet til videreførelse af almene boligafdelinger med væsentlige økonomiske problemer.

Kortfristet gæld

Konto 418 Gæld til boligorganisationen anvendes når mellemregningen med boligorganisationen bliver negativ eller der er optaget lån i fællesformuen (dispositionsfondslån).

Konto 419 Uafsluttede forbrugsregnskaber er a conto indbetalinger fra afdelingens beboere til vand, el og varme.

Konto 421 Skyldige omkostninger er gælden til afdelings leverandører så som håndværkere.

Konto 423 Deposita og leje m.v. er en periodiseringspost af deposita og indtægter som vedrører en senere periode.

Konto 424 Banklån indeholder gæld til byggelån.

Konto 425 Anden kortfristet gæld er en periodiseringskonto til øvrig kortfristet gæld til eksempelvis kommune og stat herunder moms.