

# DEN LILLE 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 balancelejeprincippet 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.

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 huslejeforhøjelse vil fremgå af forsiden i budgettet.

I nedenstående kan du læse en kortfattet forklaring til de forskellige poster i budgettet. (Kontonummer står i parentes)

## UDGIFTER

### NETTOKAPITALUDGIFTER (101-105)

Udgifter til ydelser på lån optaget til finansiering ved ejendommens opførelse mv. Efter afbetaling af de oprindelige lån indbetales 2/3 af ydelsen til Landsdispositionsfonden og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond.

### 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 kommunen på baggrund af ejendommens grundværdi.

### VANDAFGIFT (107)

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

### RENOVATION (109)

Udgifter til afhentning af affald.

### FORSIKRINGER (110)

Ejendommens forsikringer, blandt andet brandforsikring mv. Bemærk: indboforsikring indgår ikke og anbefales for hver enkelt husstand.

### EL OG VARME TIL FÆLLESAREALER (111)

Til fællesfaciliteter, kældre, fælles lokaler, udearealer mv.

### BIDRAG TIL BOLIGORGANISATIONEN (112)

Afdelingen betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen og bidrag til hhv. boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital.

### **A OG G-INDSKUD (113)**

Lovmæssigt indskud til Landsbyggefonden. A-indskud er et fast årligt bidrag og G-indskud reguleres årligt efter fastsatte regler fra 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 mv.

### **ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE (115 - 116)/(120)**

Til almindelig vedligeholdelse (115) afsættes årligt beløb til småreparationer, servicekontrakter mv. Udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse fremgår af konto 116 men påvirker ikke budgettet i det enkelte år, da udgiften afholdes af opsparede midler på konto 120.

### **ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (117)/(121/122)**

Afhænger af vedligeholdelsesordningen (A eller B-ordning). På samme måde som ved planlagt og periodisk vedligeholdelse konto 116, påvirker udgiften ikke budgettet i det enkelte år, da udgifterne afholdes af opsparede midler på konto 121.

### **DRIFT AF FÆLLESFACILITETER (118)**

Til drift af vaskeri, forskellige aktiviteter i afdelingen mv.

### **DIVERSE UDGIFTER (119)**

Afdelingsbestyrelsens udgifter, kontingenter, kurser mv.

### **HENLÆGGELSER**

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

### **PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE (120)**

Henlæggelser/opsparede midler til større planlagt vedligeholdelsesarbejde som fremgår af de 10-årige drift- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer). DV-planen indeholder de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesopgaver i ejendommen. De årlig anvendte udgifter fremgår af konto 116.

### **ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (121/122)**

Henlæggelser/opsparede midler til istandsættelser ved fraflytninger. De årlige anvendte udgifter fremgår af konto 117.

### **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)**

Nogle forbedringsarbejder (fx udskiftning af tag eller vinduer) er større udgiftskrævende opretningsarbejder, der kræver optagelse af et lån til enten hele arbejdet eller dele af arbejdet. Dermed får afdelingen en ekstraordinær udgift til ydelser på et nyt lån.

### **TAB VED FRAFLYTNINGER (130)**

Tab ved fraflytning opstår i det tilfælde at en fraflytter ikke kan betale sin flytteopgørelse. Beløbet dækkes af tidligere henlagte midler på konto 123 og af boligorganisationens dispositionsfond.

## **INDTÆGTER**

### **HUSLEJEINDTÆGT (201)**

Her fremgår afdelingens lejeindtægter af boliger, kældre, garager, erhverv mv. Huslejen reguleres på baggrund af balanceløje, så indtægter og udgifter er lige store.

### **RENTER (202)**

Af afdelingens midler enten i bank eller i boligorganisationen.

### **DIVERSE INDTÆGTER (203)**

Indtægter fra vaskeri, beboer/selskabslokaler o. lign.

### **EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER (204-207)**

Kan være indtægter i forbindelse med modtaget driftsstøtte fra Landsbyggefonden.