

Sådan læser du afdelingens budget og regnskab

Udgangspunkt: beboerne har indflydelse og beboerne betaler, sådan er dét!

Denne folder indeholder en kort gennemgang af og forklaring til de konti, der er i budgettet og regnskabet for kollegiet.

Et kollegium er en almen boligafdeling og dermed en selvstændig økonomisk enhed, hvor alle udgifter til drift af boligerne, f.eks. lån, forsikringer, henlæggelser, vand osv. betales af beboerne over huslejen. Kollegiets 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, renovation mv.

Det er den daglige drift, der fastsættes af beboerne - det vil sige de variable udgifter. Kun en enkelt post, nemlig administrationsbidraget - fastsættes af organisationsbestyrelsen i Kollegiekontoret.

Vi synes, det er vigtigt, at du som beboer på et kollegie er bekendt med, hvad din husleje bruges til. Hvad betaler du til? Formålet med denne folder er at give dig et førstehåndsindtryk af, hvad budgettet/regnskabet for dit kollegie indeholder, og hvad de enkelte poster i budgettet dækker over.

Hvorfor er der typisk en årlig huslejestigning?

Det er normalt, at huslejen stiger lidt hvert år, fordi de omkostninger som huslejen bliver brugt til at betale stiger. Der er normalt stigninger i lønninger, i håndværkerpriser, på el, vand og varme, og på indkøbte varer mv.

Budget/regnskab - konto for konto

Nettokapitaludgifter

101->105 – Nettokapitaludgifter / ydelser vedr. afviklede prioriteter

Kollegiet er finansieret med realkreditlån enten som indeksslån, obligationslån med fast eller rentetilpasningslån, f.eks. F1, F3 el. F5. For obligationslån med variabel rente vil ydelsen ændre sig fra år til år og for lån med fast rente betales den samme ydelse år efter år. Den årlige ydelse på indeksslån reguleres i takt med inflationen.

Kollegier får offentligt tilskud, enten i form af hel eller delvis betaling af renter eller på nyere kollegier som ungdomsboligbidrag.

Når realkreditlånet er tilbagebetalt til kreditforeningen, bliver kollegiets udgift ikke nedsat. Ydelsen indbetales herefter til Landsdispositionsfondens med 2/3 og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond, det bliver kaldt **udamortiserede lån**.

Faste udgifter

107 - Vandafgift

Vandafgiften pr. m³ 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. På kollegier med individuel afregning af vand, indeholder posten kun udgiften til vand, der bliver opvarmet til varmt vand, og vand der bliver brugt i fællesarealer, som f.eks. vaskeri.

109 - Renovation

Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Her er også udgifter til leje af container til storskrald mv. De fleste kollegier har nedgravede containere til affald.

110 - Forsikringer

Kollegiets forsikringsaftaler, dækker skade på kollegiet og dets inventar. Forsikringsaftalerne bliver kontrolleret mht. pris og dækning mindst hvert 5. år.

Der blev indhentet tilbud på nye forsikringsaftaler i 2017.

111- Varme

Denne konto omfatter kollegiets varmeudgifter. På en del kollegier er der individuel afregning af varme. Her er det kun udgiften til opvarmning af varmt vand og varme i fællesarealer.

111 – El

Denne konto omfatter kollegiets udgift til el. På en del kollegier er der individuel afregning af el, enten via bimålere i lejemålene, eller direkte til leverandøren. Her er udgiften kun til elforbrug i fællesarealer, udendørs belysning og vaskeri.

111 – Målerpasning

På kollegier med individuel afregning er der udgifter til overvågning af målere, opsamling af data og website til beboerne, så du kan følge dit forbrug.

112 – Administration / indstillingsgebyr

Administrations- og indstillingsgebyr bliver betalt til Kollegiekontoret til administrativt personale og boliginspektører. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger.

112 – Dispositionsfond

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger (kollegier) skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens kollegier oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer af kollegierne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse. Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

114 - Renholdelse

Udgifter til renholdelse består af lønninger, feriepenge, arbejdsskedeforsikring m.v. til ejendomsfunktionærer samt rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Nogle kollegier har ansat en beboer til rengøring og på andre er det et rengøringsfirma der udfører opgaven.

115 - Almindelig vedligeholdelse

Udgifterne til almindelig vedligeholdelse budgetteres ud fra erfaringerne med de løbende vedligeholdelsesarbejder på kollegiet 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 bliver betalt af kollegiets opsparede midler. Der er dog en sammenhæng med indbetalingerne til opsparing på **konto 120** - Henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Kort sagt sparer kollegiet penge op på konto 120. Når kollegiet bruger af de opsparede penge, kan udgiften ses på **konto 116**.

118 - Særlige aktiviteter

Herunder er udgifterne til fællesvaskeri (administration og sæbekøb). Vedligeholdelsesudgiften bliver betalt af **konto 115** og energiforbrug indgår i **konto 107** og **111**. Indtægter fremgår af **konto 203**. Her er også udgift til egen hjemmeside.

119 - Diverse udgifter

Herunder er udgifter til vagtordning, kontingent til BL (Boligselskabernes Landsforening) og beboerfaciliteter (afdelingsbestyrelsens beløb til beboeraktiviteter)

Henlæggelser (opsparing)

120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Henlæggelser betyder opsparing, når vi taler om et kollegie. Henlæggelser 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.

Årets opsparing til større fremtidige arbejder sker i henhold til den lovpligtige vedligeholdelsesplan, som udarbejdes for hvert kollegie. Vedligeholdelsesplanen løber pt. over mindst 20 år, og der bliver henlagt ud fra bygningsdelenes anskaffelsessum og levetid på de enkelte dele. Der er tale om "rullende budgetter", som hvert år i forbindelse med "bygningsgennemgang" justeres i samarbejde mellem ejendomsfunktionær, inspektør og afdelingsbestyrelse.

Fra 1. januar 2022 skal vedligeholdelsesplanen medtage mindst de kommende 25 år og pr. 1. januar 2024 skal den omfatte mindst de kommende 30 år.

123 - Henlæggelse til tab på debitorer

Iflg. lovgivningen, skal kollegiet selv dække kr. 332 pr. lejemålsenhed (2019-sats) på tab ved fraflytning og dispositionsfonden dækker evt. tab udover dette beløb.

Der bliver henlagt så saldoen altid er det maksimale kollegiet selv skal dække i forbindelse med tab.

Ekstraordinære udgifter

125 - Ydelse på lån til forbedringsarbejder

Kollegier, som har optaget lån i realkreditforening til forbedrings- og moderniseringsarbejder, har en udgift til renter og afdrag. Det kan være som indekslån, obligationslån med fast eller variabel

rente eller rentetilpasningslån f.eks. F1, F3 eller F5. For obligationslån med fast rente betales den samme ydelse år efter år. Den årlige ydelse på indeksslån reguleres i takt med inflationen.

Når et forbedringslån udløber skal der IKKE indbetales til

Landsdispositionsfonden/dispositionsfonden.

126 - Afskrivning på forbedringsarbejder/lån af egne midler

Kollegiet kan udføre forbedringer, som finansieres ved, at der lånes af de opsavede midler (henlæggelser). Lånet skal tilbagebetales over en årrække, dog maksimalt over 10 år. Der beregnes en rente svarende til den budgetterede forrentning af indestående i fællesforvaltningen. Renterne føres som udgift på **konto 126** og indtægt på **konto 202**. Dette kaldes også **underfinansiering**.

129 - Tab ved lejeledighed

Hvis der på kollegiet har været boliger der ikke har været udlejet i en periode, vil den manglende huslejeindtægt fremgå af denne konto. Den manglende indtægt bliver dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond.

130 - Tab på fraflytning

Ved fraflytning kan det ske, at en lejer ikke betaler restance på huslejen eller udgifter til udbedring af misligholdelse mv. Disse tab dækkes af hensættelser. Der hensættes årligt på **konto 123**, så der er tilstrækkeligt. Tab som er større end 332 kr. (2019 pris) pr. lejemål dækkes af Kollegiekontorets dispositionsfond.

131 – Renteudgifter

På denne konto ses renteudgifter, såfremt forrentningen af indestående i fællesforvaltningen har været negativ. (se forklaring til fællesforvaltning under **konto 203**).

132 – Hjemfaldsforpligtigelse – gælder kun for Christiansbjerg og Grundtvigs Hus

Hjemfald betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger(kollegier) på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage. En del af lånet er af egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lånet af egne midler bliver tilbagebetalt først. Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

133 – Afvikling af opsamlet underskud

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid at resultatet er anderledes end vi regnede med.

Hvis der er underskud, bliver det overført til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal medregnes som udgift i de kommende 3 år, med lige store beløb.

140 – Årets overskud

Et kollegies overskud skal normalt modregnes i udgifterne de kommende 3 budgetår. Dog skal underskud fra tidligere år og underfinansiering (lån af egne midler og lån af dispositionsfonden) være betalt tilbage, inden der modregnes i kommende års budget.

Afvikling af underfinansiering

Et kollegie kan låne af sin egen opsparing (henlæggelser) til forbedringsarbejder i afdelingen. Hvis kollegiet låner af egen opsparing til forbedringsarbejde skal det tilbagebetales inden for 10 år. Hvis afdelingen har et overskud, bliver det brugt til at nedbringe lån af egen opsparing, hvorved låneperioden bliver forkortet.

Indtægter

201 - Boligafgifter og leje

På denne konto ses den beregnede husleje. Huslejen er, som foreskrevet af reglerne for almene boligafdelinger (kollegier), beregnet således, at der hverken budgetteres med overskud eller underskud, det bliver kaldt balancelaje. Dvs. at huslejen skal lige præcis kunne dække alle omkostningerne ved at drive kollegiet. På denne konto indgår også leje for udlejning af antennepositioner og p-pladser.

202 - Renter

Denne konto indeholder renteindtægter af kollegiets indestående i fællesforvaltningen (samlet indestående i bank og værdipapirer for alle afdelinger, hvilket primært udgøres af kollegiernes henlæggelser).

Formålet er formuefastholdelse. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle investeringer skal være i dansk valuta. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte investeringsfonde eller aftaleindlån.

203 - Betalingsvaskeri

Indtægter fra fællesvaskerier er beboernes betaling for benyttelse af vaskeriet. Udgifter til vaskeri fremgår af **konto 118**.

204 – Driftssikring, huslejesikring og anden driftsstøtte

Kollegiekontorets dispositionsfond giver tilskud til enkelte nødlidende kollegier, ved at den 1/3 som indbetales som udamortiserede lån, bliver tilbagebetalt til kollegiet.

210 – Underskud

Et kollegies underskud skal normalt tillægges i udgifterne de kommende 3 budgetår. Har der tidligere været overskud, kan underskud modregnes i denne saldo, inden restbeløbet tillægges udgifterne de kommende år.