

8.) Økonomi i Hadsten Boligforening

- Foreningen (kontoret) har sin egen, selvstændige økonomi
- Hver afdeling har sin egen, selvstændige økonomi

Budget

Afdelingens budget udarbejdes i udkast af kontoret. Der er krav om, at der skal laves et **realistisk** budget, hvor indtægter og udgifter balancerer. Der må altså hverken overbudgetteres (for at samle sammen på reserver) eller underbudgetteres (for at begrænse huslejekforhøjelser). I nogle tilfælde er en budgetpost realistisk, hvis den budgetteres med blik for, hvad udgiften plejer at være, og hvad prisstigninger plejer at være. I nogle tilfælde er det nødvendigt at lave en kalkulation. Har man en plan for, hvad der kan undværes, kan man også vælge at sætte en budgetpost ned, spare.



Budgettet skal godkendes af afdelingsbestyrelsen, af beboermødet og af foreningens hovedbestyrelse. Alle har mulighed for at stille spørgsmål til budgetforslaget og komme med ændringsforslag.

Der er krav om, at et budget skal være godkendt senest tre måneder før budgetårets start. Budget for 2015 skal altså være godkendt senest den 30. september 2014.

Kan en boligforening ikke komme overens om et nyt budgetforslag, afgør det kommunale tilsyn sagen i henhold til gældende bestemmelser.

Regnskab

Regnskabsperioden følger kalenderåret, det går altså fra januar til december.

Kontoret udarbejder regnskaber, som derefter revideres af en statsautoriseret revisor. Alle regnskaber skal godkendes af Hovedbestyrelsen, Generalforsamlingen, Afdelingsbestyrelsen, Afdelingsmødet og af Det kommunale Tilsyn.

Der er krav om, at regnskabstal skal indberettes til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Landsbyggefonden tjekker, at regnskabet er udarbejdet og opstillet, som lovgivningen kræver det. Derefter gøres alle tallene offentligt tilgængelige på www.lbf.dk

Budgetopfølgning i regnskabsperioden

Hadsten Boligforening har en effektiv økonomistyring, som blandt andet har til formål at undgå, at vi ender op med et ikke budgetteret driftsmæssigt underskud. Udefra kommende prisstigninger og nye lovkrav kan vi dog ikke styre. Vi kan heller ikke undgå underskud med et budget, hvor udgifter af rent politiske årsager er sat for lavt i forhold de faktiske forhold. Det bedste vi kan gøre i den situation, på kort sigt, er at lade bygninger, anlæg og teknik forfalde. Men den slags koster ekstra på et tidspunkt.

Vi har en konsekvent procedure for, hvad der sker, hvis huslejer ikke bliver betalt til tiden, eller hvis en flytteafregning ikke bliver betalt som krævet.

Budget og regnskab - konto for konto

Dette afsnit indeholder en gennemgang af de konti, der er i budgettet og regnskabet for en afdeling.

En del af forklaringen på, at budgetter og regnskaber er svært tilgængelige i vores verden, er, at der er meget omfattende regler for, hvordan en almen boligforening skal føre sit regnskab. Indholdet på hver eneste konto er nøje specificeret. Og reglerne skal følges. Hvad enten der er tale om en boligforening med 50.000 lejemål eller en boligforening med 500, som i vores tilfælde.

Konto 101 - Nettokapitaludgifter

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

Betegnelsen "Netto" dækker over, at udgiften er fratrukket offentlige tilskud. I notematerialet til et regnskab kan man finde en specifikation af udgiften, herunder omfanget af de offentlige tilskud.



Konto 106 - Ejendomsskatter

Ejendomsskatterne fastsættes på grundlag af ejendomsvurderinger og politiske beslutninger i Favrskov Kommune eller på landsplan. Ejendomsvurderingen reguleres en gang årligt. Denne regulering betyder som regel en stigning i udgiften til ejendomsskat.

Konto 107 - Vandafgift

Vandafgift er udgiften til vand brugt på fællesarealer. Alle familieboliger – men ikke lejere i ungdomsboliger - betaler for eget vandforbrug. Lejen for ungdomsboliger indeholder lejerens private forbrug.

Udgiften til vand pr. m³ består af tre dele. Først vandprisen, der er betaling for levering af vand fra vandværket. Dernæst vandafledningsafgiften, der er betaling for drift af det kommunale kloaksystem og rensningsanlæg. Endelig er der en miljøafgift til staten.

Konto 109 - Renovationsafgift

Renovationsafgiften betales til kommunen, der fastsætter prisen. Kommuner administrerer renovation og affaldsbortskaffelsen efter et såkaldt affaldsregulativ. Renovationsafgiften indeholder også et bidrag til Favrskov Kommunes udgifter ved at drive genbrugsstationer. I øjeblikket betaler hver lejer i Hadsten Boligforening ca. tusinde kroner om året til genbrugsstationer.

Konto 110 - Forsikringer

Boligafdelingen har tegnet bygningskaskoforsikring for bygningerne. Forsikringen dækker også glas, kummer og glaskeramiske kogeplader, hvis skaden er sket som hændeligt uheld. Lejerne skal selv tegne egen indboforsikring. Indbo er ikke dækket af afdelingens bygningsforsikring.

Konto 111 - Afdelingens energiforbrug

Denne konto omfatter varme og el brugt på fællesarealer.

Alle lejere betaler for eget el- og varmemeforbrug.

Konto 112 - Administrationsudgifter

Administrationshonorar betales til Hadsten Boligforening. Denne udgift fastsættes af hovedbestyrelsen, i forbindelse med at kontorets budget bliver behandlet og godkendt.

Bidrag til foreningens dispositionsfond er en lovbestemt ydelse. Foreningens dispositionsfond er en reserve, som alene hovedbestyrelsen kan disponere over. Reserven bruges typisk til at støtte nødlidende eller trængende afdelinger. Dispositionsfondens størrelse fremgår af foreningens regnskab.

Konto 113 - Bidrag til Landsbyggefonden

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Fonden varetager blandt andet forvaltning af grundkapital til offentligt støttet boligbyggeri samt administration for den almene boligsektor af pligtmæssige bidrag. Desuden forestår fonden analyseopgaver, driftsstøtte, støtte til renoveringer samt en garantiordning.

Garantiordningen består blandt andet i, at ingen afdeling kan miste sine henlagte midler i fælles forvaltning, hvis boligforeningen af en eller anden grund kommer i økonomisk uføre.

Konto 114 - Renholdelse

Udgifter til renholdelse består primært af udgifter til ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale. Alle ansatte får overenskomstmæssig løn.

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 udføres efter behov. I modsætning til planlagt og periodisk vedligeholdelse nævnt nedenfor.

Konto 116 - Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

En almen boligforening skal lave en plan for kommende vedligeholdelse og fornyelser, og i denne plan skal der være tal for, hvor meget afdelingen skal spare op, henlægge, år for år. Så huslejen ikke stiger og falder i takt med at der skal gennemføres større vedligeholdelser i en afdeling.

Konto 117 - Istandsættelse ved fraflytning

Boligafdelingen overtager gradvist fraflytters forpligtelse til maling og lofter og vægge. De lejere, som bliver boende i mere end cirka ni år, slipper helt for såkaldt normalistsættelse ved fraflytning. Den udgift har afdelingen overtaget, med 1% pr. måned.

Afdelingens udgifter til istandsættelse ved en fraflytning påvirker ikke afdelingens resultat, hvis der er sparet nok op til disse udgifter i forvejen.

Konto 118 - Særlige aktiviteter

Herunder er udgifter til fællesvaskeri og fælleslokaler. Indtægter fremgår af konto 203. Det er strengt forbudt at bogføre indtægter og udgifter på samme konto, så vi når frem til en nettoudgift eller en nettoindtægt.

Konto 119 - Diverse udgifter

Indeholder kontingent til Boligselskabernes Landsforening, udgifter til afdelingsmøder og – diverse.



Om Boligselskabernes Landsforening

Boligselskabernes Landsforening er interesse- og brancheorganisation for cirka 700 almene boligorganisationer med tilsammen mere end en halv million boliger - eller næsten hver femte danske bolig. Næsten samtlige almene boligorganisationer er medlem af BL.

- BL repræsenterer de almene boligorganisationer i forhold til offentlige myndigheder
- BL servicerer og rådgiver almene boligorganisationer
- BL uddanner beboere og personale i beboerdemokrati, ledelse og administration

Du kan læse mere om Boligselskabernes Landsforening her: www.bl.dk

Konto 120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Henlæggelser betyder opsparing, når vi taler om en boligafdeling. Henlæggelser er de penge, der opspares til at købe nyt, når det gamle skal udskiftes. I de love, der gælder for vores område, står, at en boligafdeling skal spare op efter nogle bestemte regler, og at der skal udarbejdes et budget. så det er muligt at se, hvilke udgifter der kommer i de følgende år. Dette budget kan enten dække 10 år frem eller 20. Hadsten Boligforening har valgt at arbejde med 20 års planer. Det gør det lidt lettere økonomisk, at få sparet op til større arbejder.



Konto 121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

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

Konto 123 - Henlæggelse til tab ved fraflytning

Her spares op til udgifterne på konto 130. Det vil sige til de udgifter, som en fraflytter ikke selv betaler.

Hadsten Boligforening har en stram forretningsgang, når det gælder opkrævning af penge på flytteafregninger. For at begrænse afdelingens tab mest muligt.

Fra 2013 er der kommet bestemmelser om, at boligforeningens dispositionsfond skal dække en afdelings tab på fraflyttere, når tab er over en vis størrelse.

Konto 125 og konto 126 - Ydelse på lån til forbedringsarbejder

Boligafdelinger, som har optaget lån til forbedrings- og moderniseringsarbejder, har en udgift til renter og afdrag.

Konto 201 - Boligafgifter og leje

Huslejen skal beregnes således, at der hverken budgetteres med overskud eller underskud. Huslejestigninger skal fordeles med samme procentsats på alle lejemål.

Opdateret oktober 2013