



Til beboerne i fsb

Forstå dit budget

Forstå dit budget

Budgettet – det handler om huslejen

Et budget indeholder en boligafdelings forventede udgifter og indtægter i det næste år. De to ting skal passe sammen – budgettet skal balancere. Man kan groft sagt sige, at stiger udgifterne, stiger huslejen.

I budgettet er der udgifter, som der ikke kan ændres på. Men der er også poster, du som beboer kan være med til at påvirke. Den mulighed har du på afdelingsmødet.

Budgettet skal fremlægges og godkendes af afdelingsmødet senest 3 måneder før, det træder i kraft. Det betyder, at I skal holde afdelingsmøde om budget senest den 30. september.

Hvad er budget og hvad er regnskab?

Budgettet indeholder forventningerne til økonomien i det følgende år, fordelt på en række forskellige poster. Når året er omme, udarbejdes regnskabet. Det fortæller, hvordan pengene faktisk er blevet brugt, fordelt på de samme poster som i budgettet.

Sammentrængt budget og detaljeret budget

Det budget, du som beboer får før afdelingsmødet, kaldes et sammentrængt budget. Det indeholder det vigtigste i kort form. Det er det sammentrængte budget, som bliver beskrevet i denne folder.

Der bliver også lavet et detaljeret budget for hver afdeling. Hvis du gerne vil se det, er du velkommen til at hente det på ejendomskontoret.

Sådan er budgettet bygget op

Der er seks sider i det sammentrængte budget:






- Side 1 er forsiden.
- Side 2 viser huslejeniveauet, som det er nu, og som det bliver næste år, hvis budgettet vedtages.
- Side 3 viser de vigtigste budgettal.
- Side 4 viser budgettet for vedligeholdelse.
- Side 5 viser de forventede udgifter i to 'lagkagediagrammer'.
- Side 6 viser faktuelle oplysninger om afdelingen, blandt andet de seneste ti års huslejereguleringer.

På side 2, 4, 5 og 6 er der korte, forklarende tekster. Det er der ikke på side 3. Forklaringerne er samlet her – punkt for punkt.

Det står der på siden med budgettal

På siden med budgettal – side 3 – er udgifter og indtægter samlet i hovedgrupper. Disse hovedgrupper går igen i den første lagkagefigur på side 5.

Til venstre for alle posterne er der en farvekode. Farven fortæller, om der er tale om en post, som afdelingsmødet kan ændre, eller om der er tale om poster, der ikke kan ændres.

-  Kan ikke ændres
-  Kan nedsættes hvis der fremover vises besparelser
-  Kan ændres
-  Ændres hvis planlagte arbejder ændres
-  Ændres hvis forbedringsarbejder vedtages

Budgettet konto for konto

Nettokapitaludgifter

■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen

Udgifter til at betale tilbage på de lån, som blev optaget, da ejendommen blev opført.

Offentlige og andre faste udgifter

■ Ejendomsskatter

Ejendomsskatterne bliver fastsat ud fra ejendommens værdi. Den bliver vurderet en gang om året.

■ Vand- og vandafledningsafgifter m.v.

Der er tre forskellige vandafgifter. Der er prisen for leveringen af alt vandet til boligafdelingen, og der er prisen for at slippe af med spildevandet igen. Endelig er der en miljøafgift til staten, som beregnes efter forbrug.

■ Kloakafgift m.v.

Her står der, hvad jeres afdeling skal betale for at kommunen fx bekæmper rotter. Hvis kommunen opkræver bidrag for flerårigt anlægsarbejde på vej eller kloak, vil det også stå under denne post.

■ Renovation

Renovationsafgiften betales til kommunen, som fastsætter prisen. Kommunen administrerer renovation og bortskaffelse af affald efter et såkaldt affaldsregulativ.

■ Forsikringer

Det er fsb, der tegner fælles forsikring for alle boligafdelinger. Forsikringen dækker kun bygningerne – mure, gulve, vinduer osv.

■ El og varme til fællesarealer

Denne budgetpost dækker udgifterne til det fælles energiforbrug, fx trappelys, varme i kælderens, lys på udearealer osv. I nogle boligafdelinger betales al varme og el fælles – også det der bliver brugt i hver enkelt afdeling.

■ Administration af målere

Når en afdeling har individuel afregning af el, vand eller varme, udarbejder fsb et samlet regnskab og foretager fordeling af udgifterne til beboerne.

■ Administrationsbidrag

Posten dækker over de serviceydelser, som fsb yder til beboerne i den såkaldte fsb pakke. Det er fx den økonomiske og driftsmæssige administration af boligafdelingerne, udarbejdelse af huslejekontrakter, udlejning, juridisk spørgsmål og meget mere. Hvis en afdeling tilkøber ydelser ud over fsb pakken, går det også ind under denne post.

Variable udgifter

■ Renholdelse inklusiv løn til ansatte

Posten dækker løn, feriepenge, arbejdsskadeborsikring osv. til ejendomspersonalet. Her er også udgifter til fx arbejdstøj og renholdelse af fællesarealer, grønne områder, fortove, parkeringsanlæg med mere.

■ Almindelig vedligeholdelse

Almindelig vedligeholdelse er arbejder, som ikke er planlagt. Det kan fx være vedligehold af bygninger, installationer, udearealer og mindre arbejder i boligerne, som ikke har kunnet forudses.

■ Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Alle boligafdelinger har en 10-årsplan for planlagt, periodisk vedligeholdelse (PPV) og fornyelse. Det kan være renoveringer, forbedringer, vedligehold eller nyan-skaffelser.

■ Dækket af opsparing til vedligeholdelse og fornyelser

De planlagte vedligeholdelsesarbejder sparer I op til via henlæggelser. Denne post viser altså det beløb, som I trækker fra jeres henlæggelser til at dække vedligeholdelsesarbejdet.

■ Istandsættelse ved fraflytning

En bolig skal typisk være istandsat, når nye beboere flytter ind. En boligafdeling betaler som regel en del af udgifterne til normal istandsættelse ved fraflytning. Hvor meget afhænger af, hvor længe fraflytter har boet i boligen. Normal istandsættelse og opsparing til istandsættelse afhænger af, om afdelingen har A- eller B-vedligeholdelsesordning (se fsb.dk/beboer).

■ Dækket af opsparing til afdelingens udgift ved fraflytning

Afdelingens andel af istandsættelse ved fraflytning sparer I som regel op til via henlæggelser. Denne post viser det beløb, I trækker fra jeres henlæggelser til at dække udgifter ved fraflytning. Normal istandsættelse og opsparing til istandsættelse afhænger af, om afdelingen har A- eller B-vedligeholdelsesordning (se fsb.dk/beboer).

■ Vaskerier og beboerlokaler m.v.

Denne post dækker udgifter til drift af vaskerier og beboerlokaler.

■ Bestyrelsens og afdelingens udgifter

Under denne post finder du udgifter til beboeraktiviteter, kurser og telefонтilkud til afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Her findes også rådighedsbeløbet, det vil sige de penge, som afdelingsbestyrelsen har til afdelingsbestyrelsens møder, kontorartikler, transport og afholdelse af afdelingsmøder. Kontorhold på ejendomskontoret er også under denne post. Det er fx kontorartikler, printer og IT udstyr.

Henlæggelser

■ Henlæggelser

Henlæggelser betyder opsparing. Det er lovbestemt, at almene boligafdelinger skal spare op til de planlagte vedligeholdelsesarbejder, til istandsættelse ved fraflytning og til at dække en del af et eventuelt tab ved fraflytning.

Hver boligafdeling har en plan for vedligehold af bygningerne. Den rækker mindst 10 år frem. Hvor store henlæggelserne skal være beregnes ud fra denne plan. Det er vigtigt, at henlæggelserne er store nok til at dække alle vedligeholdelsesarbejder. Der henlægges også til fornyelse af tekniske installationer, fx vandrør og varmecentral.

Ekstraordinære udgifter

■ Ekstraordinære udgifter

Under denne post findes tilbagebetaling af lån til forbedringsarbejder og større renoveringer. Posten dækker også afskrivning af forbedringsarbejder og en del af eventuelle tab ved fraflytning. Tab ved fraflytning forekommer, hvis en fraflyttet lejer ikke betaler det vedkommende skylder i husleje, varme og vand eller til udbedring af misligholdelse.

Udgifter i alt

Boligafgifter og leje

Her ses indtægterne fra husleje og udlejning af erhvervslokaler. Reglerne for almene boligafdelinger foreskriver, at huslejen beregnes, så den hverken giver overskud eller underskud. Det hedder balanceleje.

Andre indtægter

Renteindtægter, vaskeriindtægter, overskud fra tidligere år, samt driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte. Det kan være, hvis afdelingen får støtte fra fx Landsbyggefonden eller fsb's dispositionsfond. Hvis fsb samlet får overskud af den fælles forvaltning af formuen, bliver dette delt ud til boligafdelingerne og registreres her.

Indtægter i alt

Årets resultat

Her vil der typisk stå "Årets overskud" eller "Årets underskud". Beløbet fremkommer, når man trækker de samlede udgifter fra de samlede indtægter.

Lejeændring

Her står hvor meget huslejen stiger eller falder, hvis budgettet vedtages.

