

Retningslinje nr. 10 til afdelingsbestyrelserne

Afdelingens økonomi

Er det nødvendigt for jer at vide, hvordan ejendommens økonomi hænger sammen? Det korte svar er ja. Eftersom det er jeres pligt at sørge for, at ejendommen holdes i god stand, er I også nødt til at forstå økonomien, og hvordan jeres valg påvirker den. Når det er sagt, behøver I ikke kende alle detaljer forbundet med jeres økonomi, f.eks. hvilke typer lån I har optaget osv.

Med denne retningslinje vil vi give jer en forståelse for afdelingens økonomi, og hvad I kan gøre for at sikre en sund afdeling, uden huslejen bliver så høj, at I har svært ved at leje jeres lejligheder ud. I retningslinjen vil vi gennemgå:

1. Sådan hænger jeres økonomi sammen
2. Hvordan kan I få indflydelse?
3. Henlæggelser – en sikkerhed for fremtiden
4. Hvor kan I søge hjælp?

1

1. Sådan hænger jeres økonomi sammen

Ifølge *Lov om almene boliger* skal jeres ejendom være økonomisk uafhængig af DUAB og DUAB's øvrige afdelinger. **Jeres indtægter skal kunne dække jeres udgifter, og I må ikke have et planlagt under- eller overskud i budgettet – det kalder man balanceleje.** Den eneste undtagelse er længerevarigt lejetab, hvor man mangler indtægter fra en lejlighed, som ikke kan lejes ud. Her dækker DUAB omkostningerne.

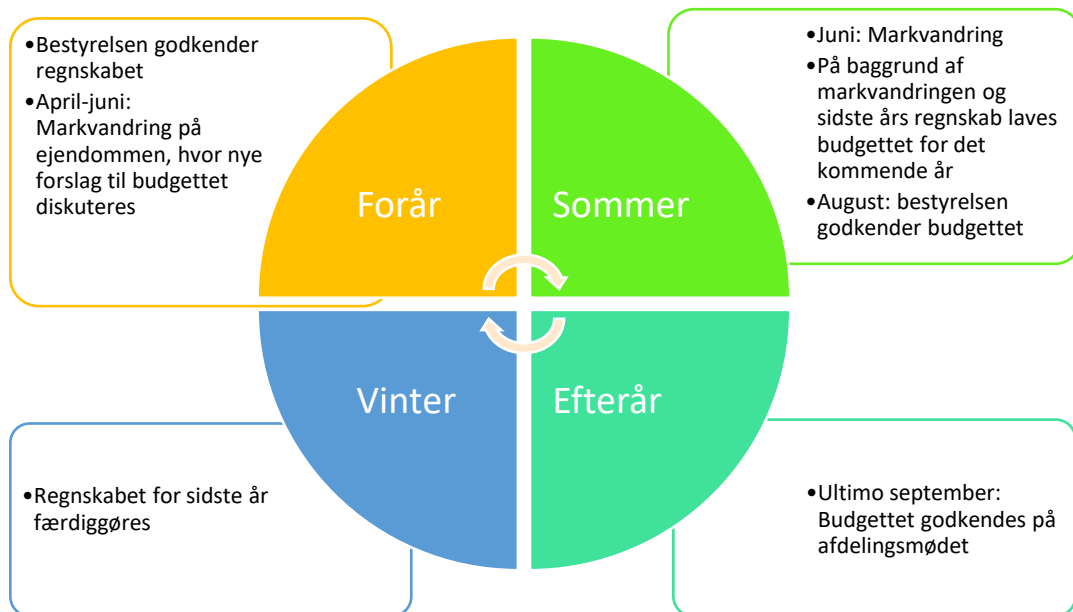
Budgettet og regnskabet består af en række nummererede kontoposter, som dækker en særlig udgift eller indtægt. Budgettet godkendes for et år ad gangen, men nogle af posterne dækker udgifter til om mange år f.eks. nye køkkener, nye vinduer og døre mm. **For at bedre at forstå jeres regnskab/budget kan I med fordel kigge på bilaget "Afdelingens budget/regnskab i detaljer"**. Her har vi beskrevet samtlige kontoposter og markeret de poster, som I selv kan regulere på.

Økonomiens år

Billedet på næste side illustrerer, hvordan budgettet og regnskabet bliver til. Hvert forår modtager I et regnskab for det forgangne år, som viser, hvad I har haft af udgifter, og om de udgifter stemte overens med det forventede. Ud fra regnskabet og en markvandring foretaget i foråret laves et budget for det kommende år, som skal godkendes senest i slutningen af september.

Mindst en gang i kvartalet tjekker UBSBOLIG udviklingen af jeres udgifter og indtægter for at sikre, at budgettet overholdes. Hvis der er ved at opstå et underskud i jeres afdeling, vil man typisk begrænse den almindelige vedligeholdelse til det akut nødvendige i resten af året. Dette gøres i samarbejde med varmemesteren, men I vil også blive informeret.





Hvis budgettet ikke kan godkendes

Men hvad gør man, hvis et flertal af beboerne på afdelingsmødet eller ved urafstemningen stemmer imod budgettet? I sådanne tilfælde vil alle parter (bestyrelsen, beboerne, DUAB og UBSBOLIG) forsøge at nå til enighed. Men hvis det ikke er muligt, "genbruger" man typisk det sidste budget, der blevet vedtaget. Det vil sige, at huslejen forbliver uændret, og at udgifterne og indtægterne forbliver det samme. Dette fører ofte til underskud, da der ikke er taget højde for ændringer i diverse afgifter på vand, el, varme mm.

Hvis DUAB og beboerne slet ikke kan blive enige om, hvordan budgettet skal se ud, er det i sidste ende forvaltningen i den kommune, som fører tilsyn med boligselskabet, der beslutter, hvad der skal være løsningen på konflikten.

2. Hvordan kan I få indflydelse?

At være en del af DUAB betyder, at I har stor medbestemmelse – også når det gælder jeres økonomi. Det står i lovgivningen, at budgettet først skal godkendes af bestyrelsen og derefter af beboerne på et afdelingsmøde eller ved urafstemning. Det er en grundlæggende del af beboerdemokratiet, at beboerne og deres repræsentanter har indflydelse på, hvordan pengene fra deres husleje bliver brugt til at drive afdelingen bedst muligt.

Men som bestyrelse kan I få stor indflydelse på ejendommens økonomi, særligt gennem markvandringen:

1. Sæt jer ind i regnskabet

Som nævnt udgør regnskabet en del af fundamentet for det kommende budget. Brug derfor regnskabet som forberedelse til markvandringen. Hvis I f.eks. har høje vandudgifter, skal I



måske have fundet nogle vandbesparende løsninger. Det er noget I kan tage op på markvandringen.

2. Markvandringen – hvor budgettet diskuteres

Hvert år holdes der markvandring på jeres ejendom. Det er et møde, hvor varmemesteren, driftschefen fra UBSBOLIG og jeres bestyrelse går ejendommen igennem og taler om mulige vedligeholdelses- og udskiftningsopgaver. Hvis I har nogle ideer til projekter, kan I tage dem op til markvandringen, så vil de blive medregnet i det kommende budget. Hvis I er forhindret i at deltage, kan I enten sende jeres forslag til varmemesteren eller driftschefen inden mødet.

Kom med jeres forslag i god tid! I kan også sende jeres forslag efter markvandringen, men gør det så hurtigt som muligt. Hvis I først kommer med jeres forslag til budgettet i august, er der en meget lille sandsynlighed for, at det når at komme med i det endelige budget.

Det forpligtiger loven jer til

Loven påkræver, at I sparer op til diverse vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver (henlæggelser), så ejendommen holdes i god stand. Derudover er I forpligtiget til at bruge penge på:

- Afdelingens ejendomme og boliger skal holdes forsvarligt ved lige; det vil sige at vi ikke må lade dem forfalde.
- Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god brugbar stand.
- Afdelingen skal sørge for, at ejendommen og de veje, der giver adgang til ejendommen, holdes rene og er ordentligt belyst, så beboere også kan komme til og fra, når der ikke er lyst.
- Afdelingen skal sørge for rengøring af dens fortove, gårde, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Lov om leje af almene boliger §24

3

3. Henlæggelser – en sikkerhed for fremtiden

Forestil jer at jeres varmecentral, der leverer varmt vand til hele ejendommen, er ved at være slidt. I kan se frem til at skulle udskifte den indenfor de næste 3 år, men hvordan skaffer I 250.000 kr. til at udskifte den? Huslejestigninger? Det er her henlæggelserne kommer i spil. Henlæggelser er penge, som lægges til side hvert år til de større udgifter f.eks. udskiftning af tag.



Sammenhængen mellem afdelingens 10-års plan og de årlige henlæggelser

På sidste side i jeres budget finder I 10-års planen for jeres ejendom. Af den fremgår det, hvad I lægger til side hvert år til vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver. Skemaet kan være svært at overskue, så det er en god ide at gennemgå det sammen med jeres varmemester eller UBSBOLIG, inden I behandler budgettet.

Her er et eksempel på, hvordan indholdet i en 10-års plan kan se ud på konto 120 i jeres budget:

KTO. 120 HENLÆGGELSER TIL PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER					
Denne konto indeholder de udgifter, som benyttes til at opbygge og opretholde afdelingens opsparing til planlagte vedligeholdelsesopgaver og fornyelser.					
Kontoen skal forstås som en budgetkonto, hvor denne konto viser de penge, som overføres til budgetkontoen (kto. 401), så der er dækning til de kommende vedligeholdelsesudgifter og fornyelser.					
120.1 <u>Vedligeholdelse</u> er den istandsættelse, som udføres for at vedligeholde afdelingens bygninger, tekniske installationer og maskinel.					
I år henlægges der til istandsættelse for i alt kr.				<u>292.000</u>	
120.2 - 9 <u>Fornyelser</u> er udgifter udelukkende til genanskaffelser af eks.vis inventar og maskinel. Lovgivningen kræver, at der løbende henlægges, så der hele tiden er penge til at udskifte afdelingens inventar, udstyr og maskinel.					
	<u>Installationer og inventar:</u>	<u>Udskiftn. år</u>	<u>Fornyelsespris</u>	<u>Levetid</u>	<u>Henlæggelse</u>
120.5 <u>VVS-anlæg m.m.</u>					
<i>Varmeinstallationer:</i>					
	Rør- og radiatorsystem	2051	718.190	50 år	18.000
	Boilerrum	2031	145.143	30 år	7.700
	Varmtvandsbeholder	2021	89.419	20 år	7.100
	Vaskemaskiner 2 stk.	2021	81.170	10 år	8.700
	Tørretumbler 1 stk.	2023	39.618	10 år	4.000
					45.500
				Henlæggelse fornyelser	45.500
Budgetteret beløb, som afrundes til hele tusinde kr.				kr.	337.500

4

På **vedligeholdelses-delen** (konto 120.1) er der taget en samlet vurdering af, hvor meget det i snit koster om året at reparere og istandsætte de ting, man allerede har.

På **fornyelses-delen** (konto 120.2) har man derimod skrevet hver enkelt ting for sig, så man kan se:

1. Hvad er det for en ting, der skal spares op til ("Installationer mv.")
2. Hvornår man regner med, at inventaret/installationen skal udskiftes? ("Udskiftn.år")
3. Hvor meget kan man regne med, at det koster at købe den nye ting ("Fornyelsespris")
4. Hvor længe inventaret/installationen forventes at kunne fungere, hvis den bliver vedligeholdt ordentligt – og dermed også hvor længe afdelingen har til at spare op til næste udskiftning ("Levetid")
5. Hvor meget afdelingen skal henlægge (spare op) i budgetåret for at kunne betale fornyelsesprisen i udskiftningsåret ("Henlæggelser")



Som I kan se af eksemplet skal denne afdeling have udskiftet tørretumbleren hvert 10. år. Med en fornyelsespris på 39.618 kr. lægger afdelingen således 4.000 kr. til side hvert år for at spare op til en ny.

Det kan blive dyrt at udskyde opgaver

Det kan være svært for nogle beboere at forstå, at de skal stige i husleje, for at der kan købes en ny tørretumbler om 10 år. Det er her I skal huske, at I ikke kun repræsenterer de nuværende beboere i ejendommen, men også de fremtidige. Og ligesom I håbede, at det var en velholdt lejlighed/ejendom, I skulle flytte til, så håber nye tilflyttere det samme om 10 år.

I er med til at bestemme, hvor tit jeres inventar skal udskiftes, men det kan blive en dyr fornøjelse at udskyde opgaverne for meget. Lad os sige I beslutter jer for, at tørretumbleren kun skal udskiftes hvert 15. år – det sparer I penge på, fordi I har længere tid til at spare op til en ny. Men det I sparer, kan hurtigt blive overhalet af de udgifter, I får til reparation af den gamle maskine.

I skal derfor finde balancen mellem at...

1. hensætte penge til at betale for fremtidige vedligeholdelse og forbedringer
2. bruge penge nu og i den nærmeste fremtid på vedligeholdelse og forbedringer, som kommer de nuværende beboere til gode
3. holde igen på udgifterne, så huslejen ikke bliver så høj, at man får udlejningsproblemer.

5

4. Hvor kan I søge hjælp?

Jeres varmemester vil kunne hjælpe jer med de fleste spørgsmål til budgettet, ellers er I velkomne til at kontakte Jan Hansen, regnskabschefen i UBSBOLIG. Hans kontaktoplysninger finder I på www.ubsbolig.dk

