



viden til dig, der er beboer 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 boligafdeling. Hvis du gerne vil se det, er du velkommen til at hente det på ejendomskontoret. Du finder det også på din boligafdelings hjemmeside, se fsb.dk/hjemmesider

Sådan er budgettet bygget op






Der er fire sider i det sammentrængte budget:

- **Side 1 er forsiden.**
- **Side 2 viser de vigtigste budgettal.**
- **Side 3 viser budgettet for vedligeholdelse.**
- **Side 4 viser yderligere oplysninger om boligafdelingens budget, fx fordeling af udgifter eller eksempler på huslejeniveauet i det kommende år.**

Det står der på siden med budgettal

På siden med budgettal - side 2 - er udgifter og indtægter samlet i hovedgrupper.

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 ydelse på de lån, som blev optaget, da ejendommen blev opført.

Offentlige og andre faste udgifter

■ Ejendomsskatter

Ejendomsskatterne bliver fastsat ud fra ejendommens grundværdi. Ejendommen bliver vurderet hvert andet år. Ungdomsboliger er fritaget for at betale ejendomsskat.

■ Vand- og vandafledningsafgifter m.v.

Udover betaling for selve vandet er der 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. Det hele beregnes efter forbrug.

■ Kloakafgift m.v.

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

■ Renovation

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

■ Forsikringer

fsb's forsikring dækker skader på bygningerne. Det vil sige skader på mure, gulve, vinduer, tage osv. Alt i din bolig, der er nagelfast (det vil sige ting, der ikke ville falde ned, hvis man forestillede sig, at man vendte din bolig på hovedet), er dækket af fsb's forsikring.

Bor du i en boligafdeling, hvor fsb ejer de hårde hvidevarer, er disse også dækket af fsb's forsikring.

■ El og varme til fællesarealer

Denne budgetpost dækker udgifterne til det fælles energiforbrug, fx lys på trappen, varme i kælderen, lys på udearealer osv. I nogle boligafdelinger betales al varme og el fælles - også det der bliver brugt i hver enkelt bolig.

■ Administration af målere

Når en boligafdeling har individuel afregning af el, vand eller varme, udarbejder fsb et samlet regnskab og fordeler 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, juridiske spørgsmål og meget mere. Hvis en boligafdeling tilkøber ydelser ud over fsb pakken, går det også ind under denne post.

Variable udgifter

■ Renholdelse inkl. løn til ansatte

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

■ Almindelig vedligeholdelse

Posten dækker almindelig vedligeholdelse. Det er arbejder, som ikke er planlagt. Det kan fx være vedligehold af bygninger, installationer, udearealer og mindre arbejder i boligerne, som fsb ikke har kunnet forudse.

■ Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser

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

■ Dækket af opsparing til vedligeholdelse og fornyelser

En boligafdeling sparer op til planlagt vedligeholdelse via henlæggelser. Denne post viser 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', når en beboer flytter. Hvor meget afhænger af, hvor længe beboeren har boet i boligen. Normal istandsættelse og opsparing til istandsættelse afhænger af, om en afdeling har A- eller B-vedligeholdelsesordning.

■ Dækket af opsparing til boligafdelingens udgift ved fraflytning

En boligafdeling betaler en del af udgifterne til 'normal istandsættelse', når en beboer flytter. En boligafdeling sparer op til til dette 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.

■ Vaskerier og beboerlokaler m.v.

Denne post dækker udgifter til drift og vedligeholdelse af vaskerier og beboerlokaler.

■ Bestyrelsens og boligafdelingens udgifter

Under denne post finder du udgifter til beboeraktiviteter og kurser. 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, kopimaskiner, printere og IT-udstyr.

Henlæggelser

■ Henlæggelser

Henlæggelser betyder opsparing. Det er lovbestemt, at almene boligafdelinger skal spare op til planlagt vedligeholdelse, 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 samt maskiner.

Ekstraordinære udgifter

■ Ekstraordinære udgifter

Under denne post findes tilbagebetaling af lån til forbedringsarbejder og større reoveringer. Posten dækker også afskrivning på forbedringsarbejder og en del af eventuelle tab ved fraflytning. Tab ved fraflytning forekommer, hvis en fraflyttet beboer 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

Posten dækker renteindtægter, vaskeriindtægter, overskud fra tidligere år, samt støtte til huslejen og anden løbende støtte til driften. Det kan være, hvis boligafdelingen 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.

forstå dit budget



Rådhuspladsen 59
1550 København V
fsb.dk

April 2016