

28. februar 2019

Center for Almen Analyse

ENI/RKP/FMJ/LVR/HBS

Gode tips og råd til selvejende ældreboliginstitutioner



Indhold

Afvikling af underskud på den selvejende ældreboliginstitutions drift	2
Individuel råderet kontra kollektive forbedringer og "kollektiv råderet" i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger	3
Kontering af lejeindtægter i selvejende ældreboliginstitutioners afdelinger	5
Indberetning af de selvejende institutioners regnskaber	6
Selvejende ældreboliginstitutioners administrationsbidrag	7
Forvaltning af den selvejende ældreboliginstitutions og dens afdelingers likvider	8
Særlig henlæggelseskonto i en selvejende ældreboliginstitution	9
Påtegninger i de indberettede regnskaber for den selvejende ældreboliginstitution	10
Budgettering af over- eller underskud i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger	11
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger	12
Kontering af udgifter og indtægter vedrørende antenne og kabel-tv i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger	14
Resultatkontoen i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger	15
Afvikling på underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum i den selvejende ældreboliginstitution	17

Afvikling af underskud på den selvejende ældreboliginstitutions drift

Underskud i selvejende ældreboliginstitution

Selvejende ældreboliginstitutioners underskud på driften skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår.

	<ul style="list-style-type: none">• Årets underskud afvikles over driften det nærmest følgende regnskabsår
	<ul style="list-style-type: none">• Underskuddet kan ikke afvikles over 3 år• Afvikling af underskud kan ikke afvente overskud på driften i den selvejende ældreboligorganisation

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69, stk. 4 og § 71.

Individuel råderet kontra kollektive forbedringer og "kollektiv råderet" i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger

Individuel råderet – lejer finansierer og udfører arbejdet


Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen efter egne ønsker. Forinden skal arbejdet godkendes af den selvejende ældreboliginstitution. Lejeren står for udførelsen og finansieringen af arbejdet, og vil kunne kræve godtgørelse for en del af de afholdte udgifter ved fraflytning (nedskrevet værdi af godtgørelsen).

Den nye lejer, der flytter ind, skal betale afdelingens udgifter til fraflytters godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en særskilt lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Kollektive forbedringer og/eller "kollektiv råderet" – afdelingen finansierer

Afdelingsmødet kan beslutte, at forbedringer skal udføres i samtlige boliger eller kun i de boliger, hvor de enkelte lejere ønsker at gøre brug af bestemte forbedringer/"kollektiv råderet". Der er i begge tilfælde tale om forbedringer, som afdelingen finansierer ved låneoptagelse.

Det betyder, at samtlige lejere vil få en huslejeforhøjelse ved kollektive forbedringer, mens det ved "kollektiv råderet" alene er lejere i de forbedrede lejemål, der får en huslejeforhøjelse. Forbedringslånene afvikles i begge tilfælde over huslejen i lånets løbetid og er en del af lejen på konto 201.3 Boligafgifter og leje almene ældreboliger.

	<ul style="list-style-type: none"> • Særskilt lejeforhøjelse ved ny lejers overtagelse af forpligtelse fra tidligere lejer vedrørende individuel råderet konteres på konto 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål • Almindelig budgetteret lejeforhøjelse vedrørende afdelingens låneoptagelse konteres på konto 201.3 Boligafgifter og leje almene ældreboliger
	<ul style="list-style-type: none"> • Budgetteret lejeforhøjelse vedrørende "kollektive råderetsarbejder", der finansieres af afdelingen, skal ikke konteres på konto 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål

Hvilke konti skal anvendes?

Afdeling:

Individuel råderet konteres på:

- Konto 126.2 Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (ident 5126.010)
- Konto 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål (ident 5201.070)
- Konto 303.3 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål (ident 6303.040)
- Konto 135.1 Udbetalt godtgørelse (ident 5135.010)
- Konto 135.2 Heraf overført til af afvikling ved huslejeforhøjelse (ident 5135.020)

Kollektive forbedringer og "kollektiv råderet" konteres på:

- Konto 125 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder m.v. (ident 5125.000)
- Konto 201.3 Boligafgifter og leje almene ældreboliger (ident 5201.025)
- Konto 303.1 Forbedringsarbejder m.v. (ident 6303.010)
- Konto 413.1 Lån forbedringsarbejder m.v. (ident 6413.010)

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kapitel 18.
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. kapitel 18



Kontering af lejeindtægter i selvejende ældreboliginstitutioners afdelinger

Lejeindtægter

Kontering af lejeindtægter skal ske på de konti som er tilknyttet til den specifikke lejemålstype. Under konto 201 Boligafgifter og leje opføres den lejeindtægt, som ville kunne opnås ved fuld udlejning.

Hvilke konti skal anvendes?

- Konto 201.3 lejeindtægter fra almene ældreboliger
- Konto 201.4 lejeindtægter fra erhverv
- Konto 201.6 lejeindtægter fra kældre m.v., herunder lejeindtægter fra antennemaster
- Konto 201.7 lejeindtægter fra garager/carporte
- Konto 201.8 lejeindtægter fra forhøjelse i forbedrede lejemål, kun individuel råderet

	<ul style="list-style-type: none"> • Lejeindtægter bliver tilknyttet de rigtige konti, så det stemmer overens med, hvilke lejemålstyper som er registreret i Landsbyggefondens stamdata
	<ul style="list-style-type: none"> • Alle lejeindtægter må ikke indberettes på samme indtægtskonto, hvis der i afdelingen findes forskellige typer af lejemål. • Der er ikke indberettet en lejeindtægt

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. bilag 2 – Kontoplan for afdelingsregnskaber.

Indberetning af de selvejende institutioners regnskaber



Indberetning af regnskaber til Landsbyggefonden

Ifølge Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 70 af 26/01/2018 skal regnskaberne for selvejende ældreboliginstitutioner og dens tilhørende afdelinger indberettes til Landsbyggefonden senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Umiddelbart efter regnskabsperiodens afslutning dannes regnskabsdokumenter i fondens indberetningssystem. Processen er som nedenfor:



Indberetningsfristen er den 31. maj 2019 for selvejende ældreboliginstitutioner, som følger kalenderåret.

	<ul style="list-style-type: none"> I Landsbyggefondens stamdata er der under den selvejende ældreboliginstitution opført de aktuelle afdelinger med korrekt status, navn m.v.
	<ul style="list-style-type: none"> I Landsbyggefondens stamdata er opført afdelinger som ikke er indberetningspligtige og/eller der mangler at blive oprette afdelinger som er indberetningspligtige

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 74, stk. 4 og § 78, stk. 2.
- <http://boligregistrering.stamdata.lbf.dk/>

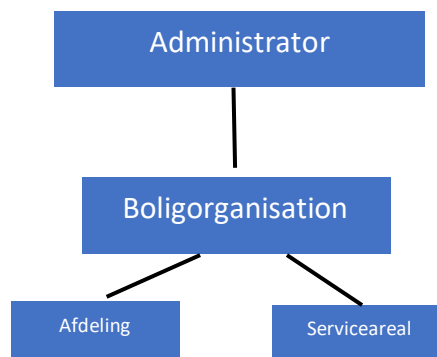
Selvejende ældreboliginstitutioners administrationsbidrag



Hvad er et administrationsbidrag?

Den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger i drift betaler et administrationsbidrag, der skal dække den selvejende ældreboliginstitutions bruttoadministration (konto 530) fratrukket indtægter fra andet støttet boligbyggeri (konto 601.2), sideaktivitetsafdelinger (konto 601.3), lovmæssige gebyrer (konto 602) og byggesagshonorar (konto 605 og 606).

Hvis den selvejende ældreboliginstitutions øverste myndighed beslutter at den selvejende ældreboliginstitution skal administreres af en ekstern administrator, betales dette administrationsbidrag af den selvejende ældreboliginstitution på konto 512 Forretningsførelse og bliver en del af det samlede opkrævede administrationsbidrag i afdelingerne.

Eksempel:



	<ul style="list-style-type: none"> Den selvejende ældreboliginstitution opkræver administrationsbidrag fra egne afdelinger til dækning af driftsadministration inklusive ydelser købt af en administrator
	<ul style="list-style-type: none"> Administrationsbidrag købt af administrator må ikke konteres direkte i afdelingerne, men skal konteres via den selvejende ældreboliginstitution Afdelingerne må ikke opkræves mere end det budgetterede administrationsbidrag

Hvilke konti/identer skal anvendes?

Den selvejende ældreboliginstitution:

- Konto 601.1 Egne afdelinger i drift (ident 601.010)
- Konto 732.2 Bankbeholdning (ident 732.010)

Afdeling:

- Konto 112.1 Administrationsbidrag (ident 5112.010)
- Konto 307.2 Bank- og depotbeholdning (ident 6307.020)

Hvis du vil vide mere



- Driftsbekendtgørelsens §§ 30, 31, 32, 33 og 35.

Forvaltning af den selvejende ældreboliginstitution og dens afdelingers likvider

Forvaltning af likvider i en selvejende ældreboliginstitution og dens afdelinger

Udgangspunktet er, at den selvejende ældreboliginstitution skal forvalte de likvide midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

Den selvejende ældreboliginstitution og dens afdelingers likvide midler kan ikke være en del af en fællesforvaltning, men skal indestå i henholdsvis den selvejende ældreboliginstitution og afdelingerne på egne bankkonti eller obligationsbeholdninger (separat forvaltning).

	<ul style="list-style-type: none">• Den selvejende ældreboliginstitution og dens afdelinger har egne bankkonti og/eller obligationsbeholdninger
	<ul style="list-style-type: none">• Der kan ikke være mellemregning mellem den selvejende ældreboliginstitution og dens afdelinger• Der kan ikke være mellemregning mellem den selvejende ældreboliginstitution og en administrator

Hvis du vil vide mere

- Driftsbekendtgørelsens § 49, stk. 1 og § 51, stk. 1 og 2 og § 53.

Særlig henlæggelseskonto i en selvejende ældreboliginstitution

Hvad er en særlig henlæggelseskonto?



Afdelingerne kan kun henlægge til den særlige henlæggelseskonto i den selvejende ældreboliginstitution, når de oprindelige lån er færdig afviklede. 2/3 af de henlagte midler indbetales til Landsbyggefonden og den sidste 1/3 forbliver på den særlige henlæggelseskonto.

Den særlige henlæggelseskonto skal anvendes til følgende:

- Dækning af tab ved driften som skyldes lejeledighed
- Dækning af tab ved driften som skyldes fraflyttede lejerers manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen.

Den særlige henlæggelseskonto kan anvendes til følgende:

- Til at sikre afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne.
- Til den selvejende ældreboligorganisation selv, hvis midlerne medgår til at sikre den selvejende ældreboligorganisationens fortsatte beståen og til dækning af ekstraordinære tab.

	<ul style="list-style-type: none"> • Afdelingerne henlægger udamortiserede prioriteter til den særlige henlæggelseskonto
	<ul style="list-style-type: none"> • Afdelingerne henlægger til den særlige henlæggelseskonto via konto 112.2 Dispositionsfond.

Hvilke konti/identer skal anvendes?

Den selvejende ældreboliginstitution:

- Konto 533.2 Ydelser (beboerbetalt) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån jf. konto 803.4 (ident 1533.010)
- Konto 604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital (ident 604.000)
- Konto 803.4 Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån (ident 1803.050)

Afdeling:

- Konto 105.1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond (ident 7100.150)
- Konto 105.2 Andel til Landsbyggefonden (ident 7100.160)
- Konto 105.3 Andel til Nybyggerifonden (ident 7100.170)
- Konto 307.2 Bank og depotbeholdning (ident 6307.020)



Hvis du vil vide mere

- Driftsbekendtgørelsens §§ 43, stk. 3 og 4, 45 og 46

Påtegninger i de indberettede regnskaber for den selvejende ældreboliginstitution

Påtegninger i de indberettede regnskaber.

I forbindelse med aflæggelsen af regnskaberne skal der indberettes påtegninger.

	<ul style="list-style-type: none">• Påtegningerne indberettes med hele teksten.
	<ul style="list-style-type: none">• Der indberettes kun et kryds eller lignende.

Hvilke konti/identer skal anvendes?

Den selvejende ældreboliginstitution:

- Forretningsførers påtegning (Ident 2375.000 – 2375.080)
- Revisors påtegning (Ident 2380.000 – 2380.130)
- Bestyrelsens påtegning (Ident 2384.010 – 2385.040)
- Øverste myndigheds påtegning (Ident 2389.010 – 2390.040)

Afdeling:

- Forretningsførers påtegning (Ident 8000.000 – 8000.080)
- Revisors påtegning (Ident 8001.000 – 8001.130)
- Afdelingsmødets påtegning (Ident 8001.900 – 8002.040)
- Bestyrelsens påtegning (Ident 8002.900 – 8003.040)
- Øverste myndigheds påtegning (Ident 8003.900 – 8004.040)



Budgettering af over- eller underskud i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger

Budgettering med over- eller underskud i afdelingerne

Afdelingernes budgetter skal udarbejdes efter balanceleje, det vil sige, at de budgetterede indtægter skal være lig med de budgetterede udgifter. Derfor kan der ikke budgetteres med hverken over- eller underskud.

Hvis der i budgetudkastet fremkommer et underskud, skal huslejeindtægten på konto 201 sættes op.

Hvis der i budgetudkastet fremkommer et overskud, skal huslejeindtægten på konto 201 sættes ned.

	<ul style="list-style-type: none">• Indtægter og udgifter skal balancere i budgetterne.
	<ul style="list-style-type: none">• Der budgetteres med et over- eller underskud.

Hvis du vil vide mere

- Driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 2.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Ifølge Driftsbekendtgørelsens § 62 skal der i afdelingerne årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette udarbejdes en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er grundlaget for, hvor store henlæggelserne på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse skal være.



I Driftbekendtgørelsen § 63, stk. 3 fremgår en oversigt over, hvor mange år vedligeholdelses- og fornyelsesplan skal omfatte. Den ser ud som følgende:

Startdato	Hvor mange år planen mindst skal omfatte
Pr. 1. januar 2018	15
Pr. 1. januar 2020	20
Pr. 1. januar 2022	25
Pr. 1. januar 2024	30

Priserne i afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplan kan fremtidssikres på følgende måde:

1. Planen/budgettet er et rullende budget, hvilket vil sige, at de budgetterede priser svarer til dagsprisen på udskiftningstidspunktet.
2. Henlæggelserne kan inflationssikres, hvilket sker ved en egentlig inflationsregulering jf. byggeindexet.
3. Henlæggelserne kan inflationssikres via en forrentning af indestående.

Formålet med henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelser er, at sikre en udjævning af udgifterne hertil. Via en opsparing til kommende udgifter kan store udsving i huslejen undgås. Afdelingerne kan anvende mere af opsparingen end der er budgetlagt med, hvis udgifterne i planen kommer før end beregnet. Der skal altid minimum stå årets henlæggelser på opsparingskontoen (konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser).

	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan. • Der henlægges efter vedligeholdelsesplanen. • Der er ingen driftspåvirkninger på konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, da der er sparet op til at imødegå årets udgifter.
	<ul style="list-style-type: none"> • Der henlægges ikke det, der er budgetteret. • Der er driftspåvirkninger på konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Hvilke konti/identer skal anvendes?*Afdeling:*

Kontering af årets henlæggelser

- Konto 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (ident 512.000)
- Konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (ident 6401.000)

Årets forbrug af henlæggelser

- Konto 116.1 Afholdte udgifter (ident 5116.100)
- Konto 116.2 Heraf dækket af henlæggelser (ident 516.020)
- Konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (ident 6401.000)
- Konto 307.2 Bank- og depotbeholdning (ident 6307.030)

Hvis du vil vide mere



- Driftsbekendtgørelsens §§ 62-64 og §§ 67-68
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 117-121

Kontering af udgifter og indtægter vedrørende antenne og kabel-tv i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger

Udgifter og indtægter vedrørende antenne og kabel-tv

Udgifter og indtægter til antenne og kabel-tv, som ikke vedrører fællesarealer, må ikke være en del af driften i en afdeling, men skal konteres i balancen. Der skal udarbejdes selvstændige antennebudgetter og -regnskaber.

Eventuelle afskrivninger på antenneanlæg konteret på konto 303.1 Forbedringsarbejder m.v. skal være en del af antenne budgetterne/regnskaberne.

	<ul style="list-style-type: none">• Udgifter og indtægter føres i balancen.• Der udarbejdes selvstændige budgetter og regnskaber.
	<ul style="list-style-type: none">• Udgifter og indtægter er en del af afdelingens drift.

Hvilke konti/identer skal anvendes?

Afdeling:

- Konto 305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber (ident 7305.360)
- Konto 419 Uafsluttede forbrugsregnskaber (ident 7419.220)
- Konto 307.2 Bank- og depotbeholdning (ident 6307.030)

Hvis du vil vide mere

- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 288.



Resultatkontoen i den selvejende ældreboliginstitutions afdelinger

Indestående på resultatkontoen

Overskud ved en afdelings drift anvendes til dækning af underskud fra tidligere år konteret på konto 407 Resultatkontoen eller til dækning af underfinansiering af forbedringsarbejder og/eller ejendommens anskaffelsessum. Den ikke-finansierede del af forbedringsarbejder (konto 303 Forbedringsarbejder), skal ved årets overskudsdisponering betragtes som underfinansiering.

Overskud udover, hvad der anvendes til fornævnte, henlægges til konto 407 Resultatkontoen og afskrives over maksimalt 3 år.

Underskud ved en afdelings drift skal henlægges til konto 407 Resultatkontoen og afskrives over maksimalt 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

	<ul style="list-style-type: none"> • Overskud anvendes efter reglerne. • Indestående på resultatkontoen bliver afviklet jævnt før budgettet.
	<ul style="list-style-type: none"> • Der afvikles ikke på indestående på resultatkontoen. • Der afvikles ikke det budgetterede beløb. • Der laves resultatreguleringer i form af højere henlæggelser m.v.

Hvilke konti/identer skal anvendes?

Afdeling:

- Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering på ejendommens anskaffelsessum
 - Konto 140.1 Afvikling af underfinansiering (ident 5140.010).
 - Konto 411 Afskrivningskonto for ejendommen (ident 6411.000)
- Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder
 - Konto 140.1 Afvikling af underfinansiering (ident 5140.010).
 - Konto 303 Forbedringsarbejder m.v. afskrivning (ident 7303.150)
- Årets overskud overføres til opsamlet resultat
 - Konto 140.2 Overført til opsamlet resultat (Ident 5140.020)
 - Konto 407 Opsamlet resultat (ident 7407.040)
- Årets underskud
 - Konto 210 Årets underskud overført (ident 5210.000)
 - Konto 407 Opsamlet resultat (ident 7407.020)

- Afvikling af positiv resultatkonto
 - Konto 203.6 Overført fra opsamlet resultat (ident 5203.060)
 - Konto 407 Opsamlet resultat (ident 7407.020)

- Afvikling af negativ resultatkonto
 - Konto 133.1 Underskud fra tidligere år (ident 5133.010)
 - Konto 407 Opsamlet resultat (ident 7407.020)

Hvis du vil vide mere



- Driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 3, § 71, § 77 og § 78, stk. 2
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 270, 271 og 293

Afvikling på underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum i den selvejende ældreboliginstitution

Afvikling af underskud på ejendommens anskaffelsessum

På kontoen vedrørende anskaffelsessummen konteres den oprindelige, faktiske anskaffelsessum, også hvis denne er højere end kommunens godkendte beløb.

Afdelingens anskaffelsessum på ejendommen skal være fuldt finansieret, men hvis der er en del af anskaffelsessummen som ikke kan finansieres ved den ordinære prioritering, må underfinansieringen budgetteres afviklet over driften over højst 10 år.

	<ul style="list-style-type: none"> Ejendommens anskaffelsessum er fuldt ud finansieret En eventuel underfinansiering budgetteres afviklet
	<ul style="list-style-type: none"> Ejendommens anskaffelsessum er ikke fuldt ud finansieret, og der afvikles ikke på underfinansieringen.

Hvilke konti/identer skal anvendes?

Afdeling:

- Konto 301.9 Anskaffelsessum inkl. evt., indeksregulering skal svare overens med konto 412.9 Finansiering af anskaffelsessummen (ident 6302.900 skal være lig med ident 6412.900)

Hvis der er underfinansiering på afdelingens anskaffelsessum, konteres afviklingen på følgende konti:

- Konto 133.2 Underfinansiering (konto 411/412) (Ident 5133.020)
- Konto 411 Afskrivningskonto for ejendommen (ident 6411.000)

Hvis du vil vide mere

- Driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 3 og § 71
- Driftsbekendtgørelsens § 77, stk. 1 og § 78, stk. 2
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 283 og 284