

Hvad består huslejen af og hvordan indgår huslejebetalingen i boligafdelingens økonomi?

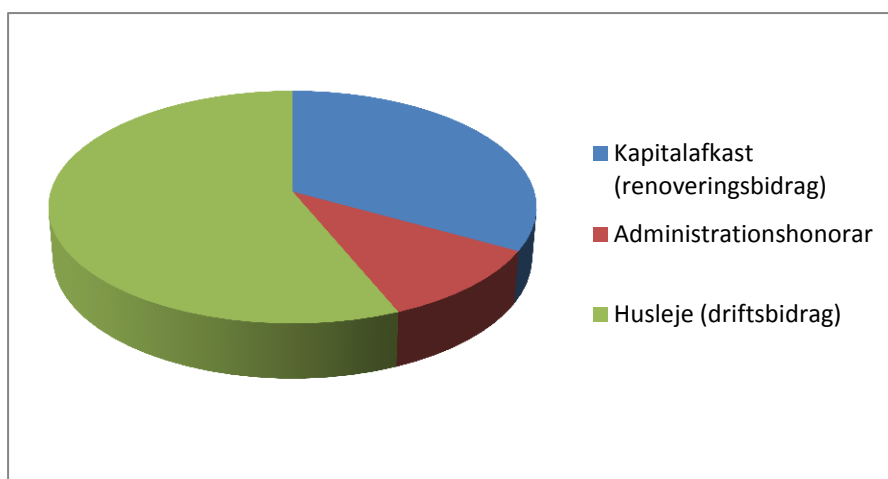
Huslejen består af 3 elementer

Kapitalafkastet er beregnet som 1,5 % af opførelselssummen på årsbasis. Dette er et beløb, der tilfalder bygningsejer og kan derfor betragtes som afkastet af den investering bygningsejer har foretaget. Reelt anvender bygningsejer, i dette tilfælde Kommuneqarfik Sermersooq, det indkomne beløb på løbende renovering af boligmassen, således at boligerne bevarer deres værdi og investeringen sikres.

Administrationshonoraret er kr. 4.536,- pr. bolig pr. år. Beløbet tilfalder Iserit A/S og anvendes til dækning af udgifter i forbindelse med administration af boligafdelingerne. Herunder personaleudgifter, husleje, biler og kontordrift.

Huslejen (driftsbidraget) er den del af huslejebetalingen, der tilfalder boligafdelingen som indtægt. Driftsbidraget skal dække alle udgifter i forbindelse med daglig drift af boligafdelingen:

Renovation, forsikring, fælles el og varme, renholdelse, snerydning, øvrige former for ejendomsservice samt almindelig vedligeholdelse. Vedligeholdelse finansieres ved henlæggelser set over flere år, så udgiftens størrelse fra år til år ikke varierer og dermed giver en stabil udvikling i udgiftsniveauer. Denne løsning kan sammenlignes med en budgetkonto i banken, der udligner udgiftstørrelsen imellem perioder.



Boligafdelingernes regnskaber og budgetter

Boligafdelingsbudgettet er en vurdering af størrelsen af de forventede udgifter til daglig drift af boligafdelingen for kommende regnskabsår. Ved budgetlægningen vurderes om udgifterne er højere eller lavere end huslejeindtægterne. Hvis udgifterne forventes at stige, besluttes det at huslejen også stiger, så der forbliver balance imellem indtægter og udgifter og boligafdelingen ikke oparbejder gæld.

Herunder ses et eksempel på et forenklet budgetsammendrag for en boligafdeling. I øverste sektion står alle udgifter opstillet og nedenunder ses indtægterne, der består af husleje (driftsbidrag) og renteindtægter fra indestående henlæggelser til den løbende istandsættelse.

Det ses at budgettet er lavet, så udgifterne svarer præcist til indtægterne. I regnskabstallene i 3. kolonne i eksemplet ses, at denne boligafdeling i 2013 havde et overskud på kr. 865.000,- Overskuddet bliver lagt ind i afdelingens henlæggelser og indgår således i puljen til kommende istandsættelser.

BUDGETSAMMENFATNING		Administrator:			
for perioden 01.01.2015 - 31.12.2015		ISERIT A/S			
Afdeling: 160					
Konto	UDGIFTER	Budget 2015	Budget 2014	Regnskab 2013	Ændring 2014-2015
101	Kapitalafkast:	3.253.392	3.253.392	3.253.392	0
107	Vandafgift:	0	0	0	0
109	Renovation:	400.000	287.000	277.116	113.000
110	Forsikringer:	404.278	269.518	266.492	134.760
111	El- og varmeudgifter til fællesarealer:	320.000	326.700	298.648	-6.700
112	Administrationsbidrag og revision:	1.032.636	1.032.136	1.032.336	500
114	Renholdelse- og ejendomsfunktionærydelser etc.	1.101.000	1.108.200	1.059.838	-7.200
115	Almindelig vedligeholdelse:	1.035.500	1.035.500	472.972	0
119	Diverse udgifter:	290.186	373.654	68.030	-83.468
124	Henlæggelser:	2.125.000	2.400.000	2.145.000	-275.000
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:	79.000	-100.000	78.493	179.000
Udgifter i alt:		10.040.992	9.986.100	8.952.316	54.892
Konto	INDTÆGTER	Budget 2015	Budget 2014	Regnskab 2013	Ændring 2014-2015
201	Huslejer:				
	Almindelig lejemål:	9.924.480	9.868.783	9.664.020	55.697
	Særlige lejemål:	15.000	15.000	14.196	0
	Særlige lejeforhøjelser i forbedrede lejemål:	0	0	0	0
202	Renter:	101.512	102.317	129.711	-805
203	Tilskud:	0	0	0	0
	Andre indtægter:	0	0	9.147	0
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:	0	0	0	0
Indtægter i alt:		10.040.992	9.986.100	9.817.074	54.892
Overskud / Underskud		0			
BALANCE		10.040.992			

Det er Iserit A/S' opgave i forbindelse med administration af boligafdelingerne at sørge for realistiske budgetter og vedligeholdelsesplaner, så boligafdelingernes standard for vedligeholdelse forbliver god samtidigt med, at boligafdelingernes økonomi forbliver sund. Dette afspejles i velholdte boliger og stabile huslejepriser.

Med venlig hilsen

ISERIT A/S