

Gode tips og råd ved udarbejdelse og indberetning af regnskaberne

Indhold

Regnskabsudarbejdelse	2
Administrationsbidrag	2
Afvikling af underskud på arbejdskapitalen	3
Aktuelle almene satser	4
Dispensation fra dispositionsfondens dækning af tab ved lejeledighed, tab ved fraflytninger	6
Eventualforpligtelser	7
Indbetaling til nybyggerifonden – regnskabsmæssig behandling	8
Individuel råderet kontra kollektive forbedringer og "kollektiv råderet"	9
Indskud/aktier i andre virksomheder	10
Indberetning af inkassobeløb vedrørende fraflytninger	11
Mellemregning - fællesforvaltning	12
Sondring mellem forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder	14
Tilsagn om tilskud til afdelingerne fra boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital	15
Ubebyggede grunde/nedlagte administrationsbygninger	16
Boligorganisationens egen anvendelse af arbejdskapitalen	17
Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag(G-indskud)	18
Overskridelse af maksimumbeløb på nybyggeri	19
Overfinansiering af forbedringsarbejder	20
Vare- og materiellagre	21
Regnskabsindberetning	22
Afdelingssammenlægninger	22
Indberetning af regnskaber	23
Konteringer af lejeindtægter	24
Regnskabsindberetning af sideaktivitetsafdelinger	25
Regnskabsindberetning – regnskabstype	26
Det indberettede regnskab skal afspejle det aflagte regnskab	27
Regnskabsindberetning skal ske uden brug af fortegn	28

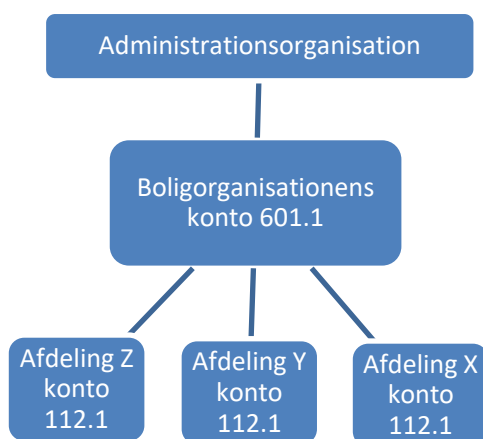
Regnskabsudarbejdelse

Administrationsbidrag



Hvad er administrationsbidrag?

Boligorganisationens egne afdelinger betaler et administrationsbidrag, der skal dække boligorganisationens 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).

Eksempel:



Opkrævning af administrationsbidrag

	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationen opkræver administrationsbidrag fra egne afdelinger til dækning af driftsadministration inklusive ydelser købt af en administrationsorganisation eller lignende.
	<ul style="list-style-type: none">• Ydelser købt af en administrationsorganisation eller lignende må ikke konteres direkte i afdelingerne, men skal konteres via boligorganisationen.

Hvilke konti skal stemme overens?

Boligorganisationens konto 601.1 Egne afdelinger i drift skal stemme overens med summen på konto 112.1 Administrationsbidrag i afdelingerne.

Hvis du vil vide mere



- Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 30, § 31 og § 32.
- Vejledning om drift af almene boliger mv. kapitel 7.2 Administrationsbidrag.

Afvikling af underskud på arbejdskapitalen

Underskud i boligorganisationen?

Boligorganisationens underskud på driften overføres til arbejdskapitalen. Hvis indestående på arbejdskapitalen ikke kan dække årets underskud skal dette afvikles i det nærmest følgende regnskabsår.

Afvikling af underskud på arbejdskapitalen

	<ul style="list-style-type: none">• Årets underskud, som ikke kan dækkes af indestående på arbejdskapitalen, afvikles over driften det nærmest følgende regnskabsår.
	<ul style="list-style-type: none">• Underskuddet på arbejdskapitalen kan ikke afvikles via afdelingernes bidrag til boligorganisationen.• Underskuddet kan som udgangspunkt ikke afskrives over 3 år.

Hvordan foretages konteringen?

Underskuddet på arbejdskapitalen budgetteres afviklet på konto 517 Afvikling af opsamlet underskud og på konto 805.2 Årets overskud, samt på konto 517 Afvikling af underskud.

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69, stk. 4.
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 240.

Aktuelle almene satser.

Hvad kan/skal der opkræves?

Ifølge driftsbekendtgørelsen § 38 kan afdelingerne indbetale til boligorganisationens arbejdskapital, hvis den pr. lejemålsenhed ikke overstiger den fastsatte grænse.

Ifølge driftsbekendtgørelsen § 42 skal afdelingerne bidrage til boligorganisationens dispositionsfond, hvis den pr. lejemålsenhed ikke overstiger den fastsatte grænse.

Ifølge driftsbekendtgørelsen § 43 skal dispositionsfonden dække afdelingernes tab ved fraflyttere, hvis beløbet pr. lejemålsenhed overstiger den fastsatte grænse.

Satserne bliver årligt reguleret i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks. De nye satser fremgår i juni måned af Landsbyggefondens hjemmeside under "regler og satser".



Ved udregning anvendes lejemålsenheder vedrørende boliger, erhvervslejemål, institutioner, samt garager og carporte.

Satser og perioder for 2021

Satser til bidrag arbejdskapitalen og henlæggelser til dispositionsfonden					
Periode fra	Periode til	Bidrag til arbejdskapitalen pr lejemålsenhed	indtil arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed udgør	Henlæggelser til dispositionsfonden pr lejemålsenhed	indtil dispositionsfonden pr. lejemålsenhed udgør
01-04-2020	31-03-2021	163	3.154	577	5.763
01-05-2020	30-04-2021	163	3.154	577	5.763
01-06-2020	31-05-2021	163	3.154	577	5.763
01-07-2020	30-06-2021	163	3.160	578	5.774
01-08-2020	31-07-2021	163	3.160	578	5.774
01-09-2020	31-08-2021	163	3.160	578	5.774
01-10-2020	30-09-2021	163	3.160	578	5.774
01-11-2020	31-10-2021	163	3.160	578	5.774
01-12-2020	30-11-2021	163	3.160	578	5.774
01-01-2021	31-12-2021	163	3.160	578	5.774

Satser vedrørende afdelingernes dækning af tab ved fraflyttere		
Periode fra	Periode til	Dispositionsfonden dækker udgifterne til tab ved fraflyttere, der ligger over nedenstående sats pr lejemålsenhed
01-04-2020	31-03-2021	332
01-05-2020	30-04-2021	332
01-06-2020	31-05-2021	332
01-07-2020	30-06-2021	333
01-08-2020	31-07-2021	333
01-09-2020	31-08-2021	333
01-10-2020	30-09-2021	333
01-11-2020	31-10-2021	333
01-12-2020	30-11-2021	333
01-01-2021	31-12-2021	333

Aktuelle almene satser

	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationen opkræver den korrekte sats for perioden og anvender det rigtige antal lejemålsenheder.
	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationen opkræver den forkerte sats og medtager f.eks. ikke lejemålsenheder vedrørende carporte og garager.• Boligorganisationen eller afdelingen kan ikke beslutte at blive ved med at henlægge, hvis den likvide del er over max.

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 38, § 42 og § 43.
- Vejledning om drift af almene boliger mv. kapitel 10 Dispositionsfonden.
- <https://lbf.dk/regler-og-satser/satser/>

Dispensation fra dispositionsfondens dækning af tab ved lejeledighed, tab ved fraflytninger

Hvad dækkes?

Dispositionsfonden dækker som udgangspunkt tab ved lejeledighed fuldt ud og tab ved fraflytninger over gældende beløb pr. lejemålsenhed (reguleres årligt).



Ansøgning

Boligorganisationen kan ansøge om dispensation. Kommunalbestyrelsens godkendelse heraf bør bero på en helhedsvurdering af såvel afdelingernes som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation, tillige med en konkret vurdering af økonomien i de enkelte regnskabsår. Der bør således ikke bevilges dispensation for en tidsubegrænset periode, og der bør ikke bevilges dispensation gældende, indtil dispositionsfondens disponible del som helhed, udgør gældende minimumsats pr. lejemålsenhed (reguleres årligt).

Hvornår skal godkendelse foreligge?

Kommunalbestyrelsens godkendelse af dispensation skal være ansøgt og bevilget inden de berørte afdelinger selv dækker tabene.

Dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger

	<ul style="list-style-type: none">Boligorganisationen har fået dispensation og de berørte afdelinger dækker selv tab ved lejeledighed og/eller tab ved fraflytninger.
	<ul style="list-style-type: none">De berørte afdelinger dækker selv tab ved lejeledighed og/eller tab ved fraflytninger uden, at boligorganisationen har fået en dispensation.

Hvilke konti skal anvendes?

Tab ved lejeledighed:

Konto 129.1 Tab ved lejeledighed og konto 129.2 Dækket af dispositionsfonden m.v.

Hvis boligorganisationen har fået dispensation, så afdelingerne selv skal dække tab ved lejeledighed med opsparede henlæggelser, skal konto 129.2 Dækket af dispositionsfonden m.v. stadig anvendes.

Tab ved fraflytning:

I driften anvendes konto 130.1 Tab ved fraflytninger, konto 130.2 Dækket af henlæggelser og konto 130.3 Dækket af dispositionsfonden. De opsparede henlæggelser fremgår af konto 405 Tab ved fraflytninger m.v.



Eventualforpligtelser

Hvad er eventualforpligtelser?

En eventualforpligtelse kan være en omkostning, som ikke er afholdt i regnskabsperioden, og hvor der er usikkerhed omkring forfaldstidspunkt og/eller beløbets størrelse, men hvor der er risiko for, at det kan komme til at koste boligorganisationen/afdelingen penge.

Eventuelle eventualforpligtelser bør altid oplyses i regnskabet, f.eks. kaution, sikkerhedsstillelser, tilsagn om tilskud, eget bidrag til støttesager, inkassodebitorer m.v.

Eventualforpligtelser i regnskabsindberetningen

	<ul style="list-style-type: none">• Oplyste eventualforpligtelser i aflagte regnskaber fremgår af de indberettede regnskaber.
	<ul style="list-style-type: none">• Oplyste eventualforpligtelser i aflagte regnskaber fremgår <u>ikke</u> af de indberettede regnskaber.

Hvilke identer skal anvendes ved indberetning af eventualforpligtelser?

- Boligorganisationens eventualforpligtelser skal indberettes på ident 860.010.
- Afdelingernes eventualforpligtelser skal indberettes på ident. 6440.010.

Hvis du vil vide mere

Årsregnskabsloven § 64 og § 94.



Indbetaling til nybyggerifonden – regnskabsmæssig behandling.

Hvilke indbetalinger er omfattet af nybyggerifonden?

Indbetalinger til nybyggerifonden fremgår af fondens regulativ § 7-9 og omfatter primært bebyggelser med tilsagnsdato efter 1. januar 1999:

1. 1/3 af likvide midler ved udamortisering oprindelig finansiering
2. Negativ ydelsesstøtte ved oprindelig finansiering og renoveringsstøttelån
3. Midler der fremkommer ved salg og omdannelse af friplejeboliger

Boligorganisationens regnskabsmæssige behandling

	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationens opkrævning af negativ ydelsesstøtte fremgår i regnskabet under note 533.6 og 803.25 Indbetalinger til Nybyggerifonden.
	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationens opkrævning af negativ ydelsesstøtte må ikke fremgå i regnskabet under note 533.5 og 803.24 Indbetalinger til Landsbyggefonden.

Hvordan foretages konteringen?

I afdelingens regnskab konteres på konto 105.3 Andel til Nybyggerifonden og i boligorganisationens regnskab på konto 533/604 Henlæggelse af afdelingernes bidrag samt note 803.25 indbetaling til nybyggerifonden.

Hvis du vil vide mere

- Fondens regulativ om indbetaling til Landsbyggefonden og nybyggerifonden § 7-9
- Konteringsvejledning vedr. negativ ydelsesstøtte (vejledende udtalelser december 2011)

Individuel råderet kontra kollektive forbedringer og "kollektiv råderet"

Individuel råderet – lejer finansierer og udfører arbejdet

Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen efter egne ønsker. Forinden skal arbejdet godkendes af organisationen. 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 ny 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 lånoptagelse.

Det betyder, at samtlige lejere vil få en husleje-forhøjelse ved kollektive forbedringer, mens det ved "kollektiv råderet" alene er lejere i de forbedrede lejemål, der får en husleje-forhøjelse. Forbedringslånene afvikles i begge tilfælde over huslejen i lånets løbetid og er en del af lejen på konto 201.1 – 201.3 Boligafgifter og leje.

Kontering

	<ul style="list-style-type: none">• Særskilt lejeforhøjelse ved ny lejers overtagelse af forpligtelse fra tidligere lejer konteres på 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål.• Almindelig budgetteret lejeforhøjelse vedrørende afdelingens lånoptagelse konteres på konto 201.1 – 201.3 Boligafgifter og leje.
	<ul style="list-style-type: none">• Budgetteret lejeforhøjelse vedrørende "kollektive råderets-arbejder", der finansieres af afdelingen, skal ikke konteres på 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål.

Hvilke konti skal anvendes?

Individuel råderet konteres på:

- Konto 126.2 Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder
- Konto 201.8 Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål
- Konto 303.3 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål
- Konto 135.1 Udbetalt godtgørelse
- Konto 135.2 Heraf overført til af afvikling ved husleje-forhøjelse

Kollektive forbedringer og "kollektiv råderet" konteres på:

- Konto 125.1 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder m.v.
- Konto 201.1 – 201.3 Boligafgifter og leje
- Konto 303.1 Forbedringsarbejder m.v.
- Konto 413.1 Lån forbedringsarbejder m.v.

Hvis du vil vide mere

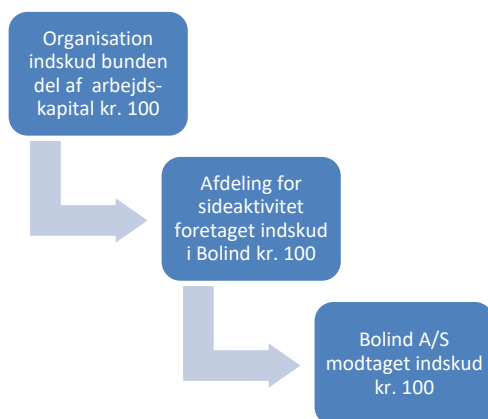
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kapitel 18.
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. kapitel 18

Indskud/aktier i andre virksomheder



Hvad er indskud?

Ved at foretage et indskud binder boligorganisationen et fastlagt beløb i et selskab, f.eks. i Bolind eller Jorton. Tabsrisikoen er begrænset til det indskudte beløb, der er foretaget af boligorganisationen i selskabet, som indskud i sideaktivitetsafdeling.

Eksempel:



Indskud/aktier i andre selskaber

	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationer kunne indtil 17. november 1994 kunnet foretage indskud i danske selskaber, som leverer varer og ydelser til danske boligorganisationer eller afdelinger. De eksisterende indskud i Bolind, Jorton og lignende selskaber kan ikke forøges. Boligorganisationen kan etablere og foretage indskud/garantier i blandt andet administrationsorganisationer, selskaber som sælger viden om boligbyggeri og boligadministration til udlandet.
	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationer må som hovedregel ikke investere/foretage indskud i andre virksomheder end de nævnte i ovenstående.

Hvordan foretages kontering?

- Konto 805.7 Bunden del arbejdskapital og konto 715 Kapitalindskud sideaktiviteter i boligorganisationen.
- Konto 1313 Kapitalindskud, sideaktiviteter og konto 1401 Driftskapital i afdeling for sideaktiviteter.

Hvis du vil vide mere



- Bekendtgørelse om sideaktiviteter § 4, § 21 og § 24.
- Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. kapitel 3.11

Indberetning af inkassobeløb vedrørende fraflytninger

Hvad er inkassobeløb vedrørende fraflytninger?

Ved regnskabsafslutningen kan en afdeling have tilgodehavender hos fraflyttede lejere vedrørende f.eks. skyldig leje, udgifter til istandsættelse m.v. En del af disse fordringer kan være sendt til inkasso og udgør en økonomisk risiko for afdelingen, da afdelingen kan komme til at dække udgiften med opsparede henlæggelser.

Indberetning af inkassobeløb

	<ul style="list-style-type: none">I regnskabet fremgår det af noten hvor stor en andel af de samlede fordringer på fraflyttere, som er sendt til inkasso, der udgør en tabsrisiko.
	<ul style="list-style-type: none">I regnskabet fremgår det <u>ikke</u> af noten hvor stor en andel af fraflyttere, som er sendt til inkasso og udgør en tabsrisiko for afdelingen.

Hvordan foretages konteringen?

Afdelingens tilgodehavende ved fraflytning konteres på konto 305.4/ fraflyttere, heraf til inkasso. Selve inkassodelen har ingen selvstændig konto, men skal indberettes på ident. 7305.470 Heraf til inkasso.

Hvis du vil vide mere

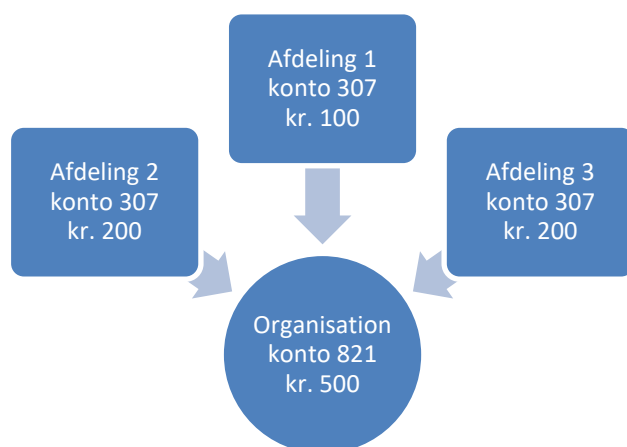
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 43 og § 65.
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 288.

Mellemregning - fællesforvaltning

Hvad er mellemregning?

Ved fællesforvaltning fungerer boligorganisationen som "bank" for sine afdelinger. Når afdelingen har penge i "banken", konteres beløbet som mellemregning på konto 307.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen i afdelingen og modposteres i boligorganisationen på konto 821.1 Afdelinger i drift. Når afdelingen har midlertidig gæld til "banken", konteres beløbet som mellemregning på konto 418 Gæld til boligorganisationen i afdelingen og modposteres i boligorganisationen på konto 721.1 Afdelinger i drift.

Eksempel:



Boligorganisationens mellemregning med afdelingerne

	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationen og dens afdelinger kan <u>kun</u> have mellemregning, når afdelingerne har almen status.• Afdelinger med almen status er oprettet i stamdata hos Landsbyggefonden.
	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationen har mellemregning med afdelinger, som endnu ikke har godkendt skema A.• Boligorganisationen har mellemregning med afdelinger uden almen status (ejerforeninger, fordelingsafdelinger m.fl.).

Hvilke konti skal stemme overens?

- Boligorganisationens konto 821.1 Afdelinger i drift skal stemme med summen af konto 307.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen i afdelingerne.
- Boligorganisationens konto 822 Afdelinger under opførelse skal stemme med summen af konto 307.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen i afdelinger med status nybyggeri.
- Boligorganisationens konto 721.1 Afdelinger i drift skal stemme overens med summen af konto 418 Gæld til boligorganisationen i afdelingerne.
- Boligorganisationens konto 722 Afdelinger under opførelse skal stemme overens med summen af konto 418 Gæld til boligorganisationen i afdelinger med status som nybyggeri.

Hvis du vil vide mere

- Almenboligloven § 1 - § 5
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 49 - § 52
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. kapitel 12.



Sondring mellem forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder

Hvorfor opdeling af forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder?

Sondringen mellem forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder er vigtig for at kunne kontere rigtigt og dermed aflægge et korrekt regnskab.

Manglende sondring mellem forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder kan også medføre u hensigtsmæssigheder i diverse udtræk fra blandt andet regnskabsdatabasen, da det kan se ud som om, der er underfinansiering og/eller overfinansiering på arbejderne.

Opdelt kontering

	<ul style="list-style-type: none">• Grundprincippet er, at udgifterne til forbedringsarbejderne modsvarer af optagne lån.• Grundprincippet er, at udgifterne til bygningsrenoveringsarbejder modsvarer af optagne lån.• Låneydelser til forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder er konteret korrekt og specificeret i tilhørende note.
	<ul style="list-style-type: none">• Lån vedrørende henholdsvis forbedringsarbejder og bygningsrenoveringsarbejder er konteret som et samlet lån og underfinansiering/overfinansiering opstår.• Låneydelser i driften konteret samlet.• Manglende notespecifikation.

Hvilke konti skal anvendes?

Forbedringsarbejder konteres på:

- konto 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.
- konto 303.1 Forbedringsarbejder m.v.
- konto 413.1 Lån forbedringsarbejder m.v.

Bygningsrenoveringsarbejder konteres på:

- konto 127 Ydelser vedrørende lån til bygningsrenovering m.v.
- konto 303.2 Bygningsrenovering m.v.
- konto 413.2 Lån bygningsrenovering m.v.

Hvis du vil vide mere



Lov om almene boliger kapitel 7

Tilsagn om tilskud til afdelingerne fra boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital

Hvordan skal tilsagnet behandles regnskabsmæssigt?

Boligorganisationens tilsagn om tilskud fra dispositionsfonden og arbejdskapitalen kan indgå i regnskabet som eventualforpligtelse, gerne suppleret med specifikation/langtidsbudget for egenkapitalens udvikling.

Boligorganisationens tilsagn om tilskud

	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationens tilsagn om tilskud som endnu ikke er afholdt vises i regnskabet som eventualforpligtelse. Tilskud skal først indregnes i takt med omkostningerne afholdes.
	<ul style="list-style-type: none">• Boligorganisationens tilsagn om tilskud må ikke indregnes som bunden del af egenkapitalen, eller konteres som udgift og "skyldig omkostning/afsatte poster".



Hvordan foretages konteringen?

Boligorganisationens tilsagn om tilskud vises i regnskabet efter passiver som eventualforpligtelse. I regnskabsindberetningen under ident 860.010.

Ubebyggede grunde/nedlagte administrationsbygninger

En boligorganisation kan ikke eje en ubebygget grund eller en tidligere administrationsbygning. En boligorganisation kan have mindre udlæg til et nybyggeriprojekt, forinden godkendelse af skema A, oprettelse af ny afdeling.

Ubebyggede grunde/nedlagte administrationsbygninger

	<ul style="list-style-type: none">• Mindre udlæg til nybyggeriprojekter konteres i boligorganisationen indtil godkendelse af skema A
	<ul style="list-style-type: none">• En tidligere administrationsbygning må ikke udlejes til erhverv, og stadig være en del af boligorganisationen• Boligorganisationen bør ikke erhverve byggegrunde uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Hvordan foretages konteringen?

Mindre udlæg til nybyggeriprojekter, forinden godkendelse af skema A, konteres på konto 726 Andre tilgodehavender.

Hvis du vil vide mere

- Almenboligloven §16 og §26
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. §26
- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 61 og 62
- Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer §3 og §6
- Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. kapitel 3.3

Boligorganisationens egen anvendelse af arbejdskapitalen



Boligorganisationens arbejdskapital

Boligorganisationen kan opbygge en arbejdskapital via bidrag fra afdelingerne og overskud i boligorganisationen. Arbejdskapitalen anvendes blandt andet til at dække underskud på boligorganisationens drift.

Boligorganisationen kan ikke direkte anvende arbejdskapitalen i boligorganisationens drift. Det vil sige, at boligorganisationen ikke kan yde tilskud via driften til boligorganisationen selv.

Indirekte kan boligorganisationens udgifter dækkes af arbejdskapitalen, ved at udgiften konteres i driften. Derved påvirkes årets resultat, som vil blive overført til arbejdskapitalen.

Boligorganisationen egen anvendelse af arbejdskapitalen

	<ul style="list-style-type: none">• Udgifter kan dækkes indirekte af arbejdskapitalen ved at udgiften konteres i driften. Derved påvirkes årets resultat, som vil blive overført til arbejdskapitalen
	<ul style="list-style-type: none">• Udgifter bliver konteret direkte på arbejdskapitalen• Der føres tilskud til boligorganisationens egen drift fra arbejdskapitalen

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om drift af almene boliger kapitel 9.
- Vejledning om drift af almene boliger mv. kapitel 9.

Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag(G-indskud)

Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag

Landsbyggefonden kan på baggrund af en ansøgning fra boligorganisationen, bevilge fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag, jævnfør lov om almene boliger § 80. Fritagelsen indgår som en del af finansieringen af afdelingens helhedsplan, der har fået tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden.



Hvordan håndteres fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag?

Fritagelsen gælder fra en bestemt dato og beløbet skal anvendes i afdelingen til det givne formål (medfinansiering i afdelingens helhedsplan). I projekt/byggeperioden, henlægger afdelingen beløbet svarende til fritagelsen, til konto 406 Andre henlæggelser (regulerings-konto).

Når byggeregnskab, skæringsdato og finansiering m.v. er godkendt, kan afdelingens budget tilpasses de aftalte økonomiske konsekvenser af helhedsplanen. Ved budgetlægningen indarbejdes afdelingens fritagelse, og konto 113 Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden nedsættes tilsvarende.

Afdelingens fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag kan oplyses i regnskabet under eventualforpligtelser.

Fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag

	<ul style="list-style-type: none">• I projekt/byggeperioden henlægges beløbet svarende til afdelingens fritagelse på konto 406• Efter byggeregnskab m.v. nedsættes budgettet på konto 113 svarende til afdelingens fritagelse
	<ul style="list-style-type: none">• Budgettet på konto 113 er ikke nedsat med beløb svarende til afdelingens fritagelse. Fritagelsen er konteret på konto 113 og 204

Hvis du vil vide mere

- Lov om almene boliger § 80
- Landsbyggefondens retningslinjer om reguleringskonto



Overskridelse af maksimumbeløb på nybyggeri

Hvordan håndteres overskridelse af maksimumbeløb på nybyggeri?

Hvis den endeligt godkendte anskaffelsessum overskrider maksimumsbeløbet, afholdes overskridelsen af tilsagnsmotageren (boligorganisationen). Overskridelsen dækkes af byggesagshonoraret, eventuelt suppleret med tilskud fra boligorganisationens egenkapital. Tilskud hertil ydes som udgangspunkt fra boligorganisationens arbejdskapital.

Overskridelsen kan ikke finansieres ved lejeforhøjelse eller som forbedringsarbejder. Der kan ikke udføres forbedringsarbejder efter §§ 37 og 37 B i lov om almene boliger m.v., der gennemføres indtil 4 år efter ibrugtagelsen af nybyggeriet.

Overskridelse af maksimumbeløb på nybyggeri

	<ul style="list-style-type: none">• Overskridelsen af maksimumbeløbet dækkes af byggesagshonoraret• Overskridelsen af maksimumbeløbet dækkes af tilskud fra boligorganisationens egenkapital
	<ul style="list-style-type: none">• Overskridelsen af maksimumbeløbet afskrives og finansieres ved lejeforhøjelse• Overskridelsen af maksimumbeløbet finansieres via konto 303 Forbedringsarbejder

Hvis du vil vide mere

- Lov om almene boliger § 115, stk. 11
- Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. § 45, stk. 5.



Overfinansiering af forbedringsarbejder

Overfinansiering af forbedringsarbejder med realkreditlån

Optages et større realkreditlån, end et revideret byggeregnskab over de afholdte udgifter på forbedringsarbejder, skal lånet nedbringes. Udgør det for meget optagne realkreditlån mindre end 1 pct. af de afholdte udgifter på forbedringsarbejderne, dog højst 50.000 kr., skal lånet ikke nedbringes.

Realkreditlån til de afholdte udgifter på forbedringsarbejder kan tidligst hjemtages, når de godkendte forbedringsarbejder er afsluttede og tages i brug. Der kan ikke optages forhåndslån til forbedringsarbejder.

Overfinansiering af forbedringsarbejder med realkreditlån

	<ul style="list-style-type: none">• Finansiering og afholdte udgifter på forbedringsarbejder bringes på plads og stemmer overens• Overfinansiering af forbedringsarbejderne udgør mindre end 1 pct. og under 50.000 kr.
	<ul style="list-style-type: none">• Overfinansiering af forbedringsarbejderne udgør mere end 1 pct. og over 50.000 kr.• Der er optaget forhåndslån til forbedringsarbejder

Hvis du vil vide mere

- Lov om leje af almene boliger §10
- Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. kapitel 13
- Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v. § 10

Vare- og materiellagre



Vare- og materiellagre

Opmærksomheden på at effektivisere i afdelingerne m.v. har medført, at der blandt andet er dannet flere driftsfællesskaber, samt at flere afdelinger har fælles lagre både af vare og/eller kørende materiel.

Hvordan håndteres vare- og materiellagre?

Afdelingernes vare- og materiellagre skal fremgå af afdelingernes balance. Hvis der er flere afdelinger, som deler et lager af f.eks. hårde hvidevarer og/eller en traktor, som er opført i balancen, skal der ske en fordeling af værdien mellem disse afdelinger.

Vare- og materiellagre

	<ul style="list-style-type: none">• Vare- og materiellagre fremgår af afdelingernes balance
	<ul style="list-style-type: none">• Værdien af lagrene overføres til boligorganisationens balance

Hvis du vil vide mere

- Vejledning om drift af almene boliger m.v. side 231 og 232

Regnskabsindberetning

Afdelingssammenlægninger

Registrering i fondens stamdata

Sammenlægning af afdelinger skal meddeles til fonden til registrering i stamdata og skal være bilagt dokumentation i form af beslutningsreferat fra afdelingsmødet. Det gælder både for sammenlægning af afdelinger i drift og ved sammenlægning af byggeafsnit til eksisterende afdeling, ved godkendt skema C.

Hvorfor skal sammenlægning meddeles?

Det er vigtigt, at afdelingssammenlægninger meddeles til fonden, så snart der er truffet beslutning herom, da regnskaber i regnskabsindberetningssystemet dannes på baggrund af fondens stamdata.

Stamdataoplysningerne bliver også anvendt i andre sammenhæng såsom almenstyringsdialog, tvillingeværktøj m.v.



Eksempel:

- 001 Lindhenafsnit 1 ■ ■ ■ ■ ■ Afventer revisors godkendelse ✓ 16-02-2017 09:26:32 PDF-udkast
- 002 LindhenAfsnit 2 ■ □ □ □ □ Klar til indlæsning 01-10-2016 01:03:25 Kladde

AFDELING 012 - LINDHEN

Organisationsbestyrelsen har oprindeligt godkendt at de 2 byggeafsnit sammenlægges til en afdeling ved byggeriets afslutning. Der aflægges og indberettes regnskab for sammenlagt afdeling, sammenlægningsdato er 1/1 2016.

Indberetning

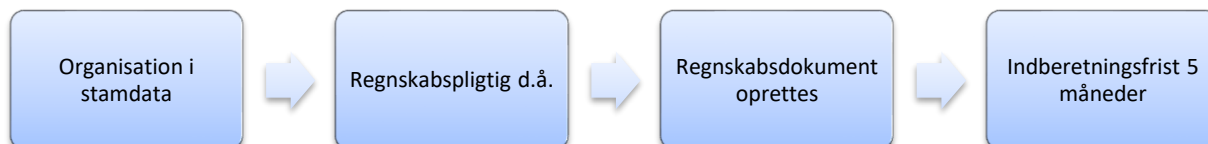
	Sammenlægning meddelt fonden vedlagt dokumentation for beslutningen. Regnskaberne kan blive dannet korrekt og kan indberettes.
	Sammenlægning af afdelinger er ikke meddelt fonden, og afdelinger er derfor blevet dannet i indberetningssystemet. Sletning af afdeling er påkrævet, førend indberetning fremstår som fuldstændig.

Indberetning af regnskaber

Indberetning af regnskaber til Landsbygefonden

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

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



Nedenstående viser indberetningsfristen for de forskellige regnskabsperioder

Regnskabsperiode	Indberetningsfrist
01.04.2020 - 31.03.2021	31.08.2021
01.05.2020 - 30.04.2021	30.09.2021
01.06.2020 - 31.05.2021	31.10.2021
01.07.2020 - 30.06.2021	30.11.2021
01.08.2020 - 31.07.2021	31.12.2021
01.09.2020 - 31.08.2021	31.01.2022
01.10.2020 - 30.09.2021	28.02.2022
01.11.2020 - 31.10.2021	31.03.2022
01.12.2020 - 30.11.2021	30.04.2022
01.01.2021 - 31.12.2021	31.05.2022

Hvilke forhold kan med fordel kontrolleres inden indberetning?

Da regnskabsdokumenterne bliver dannet umiddelbart efter regnskabsafslutningen på baggrund af stamdata, er det vigtigt at oplysningerne i stamdata er korrekte. Boligorganisationen kan med fordel kontrollere, om det er de rigtige afdelinger med den rigtige status, som fremgår af stamdata inden regnskabsafslutningen.

Indberetning

	I Landsbygefondens Stamdata er der under boligorganisationen opført de aktuelle afdelinger med korrekt status, navn m.v.
	Sammenlægninger og fusioner bliver først meddelt Landsbygefonden efter regnskabsårets afslutning, hvilket betyder, at ændringsdatoen skal tilbagedateres i stamdata og der skal manuelt rettes i indberetningssystemet og Almenstyringsdialog.dk.

Hvis du vil vide mere

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

Kontering af lejeindtægter



Lejeindtægter

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

Hvilke konti skal anvendes?

- Konto 201.1 Lejeindtægter fra almene familieboliger
- Konto 201.2 Lejeindtægter fra almene ungdomsboliger
- Konto 201.3 Lejeindtægter fra almene ældreboliger
- Konto 201.4 Lejeindtægter fra erhverv
- Konto 201.5 Lejeindtægter fra institutioner
- 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

Kontering af lejeindtægter

	Lejeindtægter bliver tilknyttet de rigtige konti, så det stemmer overens med, hvilke lejemålstyper som er opført i stamdata.
	Alle lejeindtægter må ikke indberettes på samme indtægtskonto, hvis der i afdelingen findes forskellige typer af lejemål.

Hvis du vil vide mere

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

Regnskabsindberetning af sideaktivitetsafdelinger

Hvordan indberettes sideaktiviteter?

Grundprincippet i indberetningssystemet er, at det er boligorganisationernes ansvar, at der indberettes de sideaktivitetsafdelinger, der er knyttet til boligorganisationen.

Boligorganisationen skal selv oprette nye sideaktivitetsafdelinger, og evt. slette eksisterende der ikke er aktuelle. Dog er der i indberetningssystemet indbygget en hjælp, således at sideaktivitetsafdelingerne fremkommer automatisk, såfremt boligorganisationen året før har indberettet sideaktivitetsafdelingen.

Eksempel:

<input type="checkbox"/>	LBF afd.nr.	Navn		Status	Delegation	Ændringsdato	Handlinger
<input type="checkbox"/>	000	Marienlyst Boligselskab		Kladde		01-01-2017 00:02:15	<input type="button" value="Kladde"/> <input type="button" value="PDF udkast"/>
<input type="checkbox"/>	001	Marienlyst Park I		Klar til indlæsning		01-01-2017 00:02:15	<input type="button" value="Kladde"/>
<input type="checkbox"/>	002	Marienlyst Park II		Klar til indlæsning		01-01-2017 00:02:15	<input type="button" value="Kladde"/>
		Obligatoriske bilag					<input type="button" value="Opret sideaktivitet..."/>

Herefter vælges sideaktivitetstypen.

Indberetning af en sideaktivitet

	<p>Der skal indberettes sideaktiviteter, hvis der er beløb på følgende identers:</p> <ul style="list-style-type: none">• 601.030 Sideaktivitetsafdelinger.• 715.000 Kapitalindskud, sideaktiviteter.• 721.020 Afdelinger, sideaktiviteter.• 821.500 Afdelinger, sideaktiviteter.
	<p>Der bliver ikke indberettet sideaktivitetsafdelinger grundet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mellemlægningen er konteret på mellemregninger med afdelinger i drift.• Det bundne beløb i sideaktiviteten synes ikke stort nok (der er ikke en bagatelgrænse for, hvornår en sideaktivitet skal indberettes).• Manglende oprettelse.

Hvis du vil vide mere

- Bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Regnskabsindberetning – regnskabstype

Hvilke regnskabstyper findes

Til den enkelte afdeling knyttes en af de tre regnskabstyper, status:

1. Boligafdeling
2. Institution – erhverv og lign.
3. Byggebaltancer

Det er vigtigt, at det er den rigtige regnskabstype, der knyttes til afdelingen, bl.a. af hensyn til styringsdialogen, diverse udtræk fra regnskabsdatabasen, statistikker m.v.

Indberetning af afdeling som type 3, byggebalance, vil altid være aktuel så snart der foreligger godkendt skema A.



Eksempel:

Tabel 1: Oversigt over organisationsnummer og type

Organisationsnummer	Organisationstype	Afdelingstype	Regnskabstype
0001-4999	Almene organisationer	Almene afdelinger	1. Boligafdeling
			2. Institution – erhverv og lign.
			3. Byggebalance
5000-5999	Fripjeboliger	Fripjeboliger – afdelinger	1. Boligafdeling
			2. Institution – erhverv og lign.
			3. Byggebalance
6000-6999	Selvejende institutioner	Selvejende institutioner – afdelinger	1. Boligafdeling
			2. Institution – erhverv og lign.
			3. Byggebalance
8000-9099	Administrationsorganisationer		
		Sideaktiviteter	A, F, H eller V

Kilde: Landsbyggefondens Stamdata.

Indberetning af regnskabstyper

	<ul style="list-style-type: none">• Driftsregnskaber er indberettet med korrekt type.• Byggebaltancer er indberettet med korrekt type.• Ved uoverensstemmelse mellem de indberettede regnskabers type og fondens stamdata er der rettet henvendelse til fonden for at korrektion af typen/status i stamdata.
	<ul style="list-style-type: none">• Regnskab indberettet med status som byggebalance tillige med konteringer i driften.• Regnskab indberettet med status som afdeling i drift selvom der kun forekommer posteringer i balancen.• Regnskab indberettet som boligafdeling selvom det er en institution.



Det indberettede regnskab skal afspejle det aflagte regnskab

Hvad anvendes de indberettede regnskaber til

Boligorganisationer og selvejende institutioner indberetter regnskaber til Landsbyggefonden. Regnskabsdata fra de indberettede regnskaber anvendes i en lang række forskellige sammenhænge, herunder udarbejdelse af nøgletal til sammenligning, benchmarking og arbejdet med effektivitet, forvaltningsrevision og egenkontrol, samt til at understøtte budgetlægning og regnskabsafklæggelse i boligorganisationerne og i styringsdialogen mellem kommune og boligorganisation.

I den forbindelse er konsistens og ensartethed vigtige forudsætninger for den videre brug af data. Det betyder, at det er yderst vigtigt, at de indberettede regnskaber afspejler de aflagte regnskaber, herunder at påtegningerne fremgår af de indberettede regnskaber.

Det indberettede regnskab skal afspejle det aflagte regnskab

	<ul style="list-style-type: none">• Det indberettede regnskab svarer til det aflagte regnskab
	<ul style="list-style-type: none">• Der anvendes en forældet version af standardkontoplanen• Der indberettes ikke på samme konti, som posterne står i det aflagte regnskab• Der mangler notespecifikationer• Påtegningerne mangler i de indberettede regnskaber• Der indberettes ikke eventualforpligtelser

Hvis du vil vide mere

- Almenboligloven §25
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. §72, samt bilag 1-3

Regnskabsindberetning skal ske uden brug af fortegn



Kontoplanens opbygning

Kontoplanen er opbygget således, at alle tal skal indberettes uden fortegn. Indberetning af tal med negativt fortegn bør derfor ikke forekomme.

Eksempler på fejl i indberetningen

I boligorganisationens regnskab under dispositionsfondens afgang på konto 803.21 Tilskud m.v. er tilskud konteret med negativt fortegn. I en afdelings regnskab er dækning af tab ved fraflytninger på konto 130.2 Dækket af tidligere henlæggelser konteret med negativt fortegn. I noten til konto 303.2 Forbedringsarbejder er afdrag konteret med negativt fortegn.

Indberetning

	<ul style="list-style-type: none">• Alle tal er indberettet uden fortegn
	<ul style="list-style-type: none">• Tal er indberettet med negativt fortegn

Hvis du vil vide mere

- Almenboligloven §25
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. §72