

## Bekendtgørelse om drift af almene boliger til særligt udsatte grupper

I medfør af § 149 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1171 af 11. november 2024, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 2, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 519 af 16. maj 2023 om Social- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på bolig- og byggeområdet:

### Kapitel 1

#### Anvendelse

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse for almene boliger til særligt udsatte grupper, som omfattes af lov om almene boliger m.v., jf. lovens §§ 5 a og 149 a. For almene boliger til særligt udsatte grupper anvendes betegnelsen skæve boliger, jf. § 1, stk. 1, i bekendtgørelse nr. xx af xx xxxx om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper.

#### Skæve boliger tilhørende en almen boligorganisation

§ 2. For skæve boliger tilhørende en almen boligorganisation finder de samme bestemmelser om drift af almene boliger m.v. anvendelse som for andre almene boliger med de undtagelser, som følger af § 1, stk. 3, i bekendtgørelse nr. xx af xx.xx.xxx om etablering af almene boliger til særligt udsatte grupper.

#### Skæve boliger tilhørende en kommune

§ 3. § 4, stk. 1-3, §§ 5, 6, 8, 9 og 15 finder anvendelse for skæve boliger tilhørende en kommune.

Stk. 2. Budgetlægning og regnskabsaflæggelse skal ske efter regler, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Revision skal ske efter de regler om revision af kommunernes virksomhed, der er fastsat i lov om kommunernes styrelse.

### Kapitel 2 Drift af skæve boliger tilhørende en selvejende institution

#### Lejefastsættelse, regnskab, ~~budgetlægning og revision~~

§ 4. Lejen fastsættes således, at den sammen med institutionens øvrige indtægter, herunder evt. driftstilskud, giver mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder ~~til~~ passende henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser samt afvikling af opsamlede driftsunderskud.

Stk. 2. Udgifter til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold vedrørende etableringen af boligerne, kan kun indgå i lejen, hvis kommunalbestyrelsen godkender dette.

Stk. 3. Eventuelle opsamlede driftsunderskud skal afvikles over højst 5 år. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade, at afviklingen skal ske over en længere periode, hvis det skønnes at være nødvendigt for, at institutionen kan videreføres. Evt. underfinansiering skal budgetteres afviklet over højst 10 år.

Stk. 4. Alle institutionens ind- og udbetalinger skal foregå direkte over en særskilt konto oprettet i institutionens navn i et pengeinstitut. Dette krav omfatter såvel institutionens indtægter og udgifter som deposita m.v.

§ 5. Bestyrelsen skal én gang årligt foretage en gennemgang af ejendommens og boligernes vedligeholdelsestilstand.

§ 6. Bestyrelsen skal hvert år udarbejde et budget over institutionens indtægter og udgifter for det følgende år. Budgettet indsendes til kommunalbestyrelsen senest 3 måneder før regnskabsårets begyndelse.

slettede:

slettede: m.m.

§ 7. Årsregnskabet for institutionen skal opstilles i overensstemmelse med den kontoplan, som Social- og Boligstyrelsen har udarbejdet, jf. bilag 1. Årsregnskabet skal på baggrund af bestemmelserne i denne bekendtgørelse give et retvisende billede af institutionens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling og resultat.

slettet: Trafik-, Bygge

slettet: 4

Stk. 2. I tilslutning til regnskabet afgiver bestyrelsen en årsberetning, hvor der redegøres for den økonomiske udvikling i regnskabsåret. Herunder redegøres for eventuelle særlige økonomiske problemer samt de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til løsning af problemerne, og for forhold, som revisor måtte have påtalt.

Stk. 3. Årsregnskabet, årsberetningen samt revisionsprotokollen indsendes med bestyrelsesmedlemmernes og revisors påtegning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Stk. 4. Institutionens vedtægter skal indeholde en bestemmelse om, at regnskabsåret skal omfatte 12 måneder. Første regnskabsperiode kan omfatte et kortere eller længere tidsrum, dog maksimalt 18 måneder. Tilsvarende gælder ved omlægning af regnskabsåret.

§ 8. Bestyrelsen skal straks foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, hvis den konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift. Det samme gælder, hvis bestyrelsen konstaterer, at institutionen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtigelser, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, eller hvis der iværksættes huslejeaktioner.

Stk. 2. Bestyrelsen, forretningsfører og revisor skal på forlangende give kommunalbestyrelsen og Social- og Boligstyrelsen enhver oplysning om institutionens forhold til belysning af, om den ledes og drives i overensstemmelse med bestemmelserne i denne bekendtgørelse samt institutionens vedtægter.

slettet: Trafik-, Bygge-

#### Beboerdemokrati

§ 9. Beboerne har ret til medindflydelse på institutionens drift.

slettet: . Beboernes indflydelse fastsættes nærmere i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens tilsagn til det enkelte byggeri.

#### Revision af årsregnskab

§ 10. Revision af årsregnskabet udføres for den selvejende institution af en godkendt revisor.

slettet: afdelings

slettet: almene

Stk. 2. Revisionen foretages i overensstemmelse med god revisionsskik, således som dette begreb er fastlagt i lov om revision af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Social- og Boligstyrelsens instruks for revision af regnskaber for selvejende institutioner med almene boliger, jf. bilag 2.

slettet: Trafik-, Bygge

slettet: almene

slettet: 6

Stk. 3. Revisor har adgang til de oplysninger, som revisor anser af betydning for bedømmelsen af regnskaberne, herunder adgang til at efterse regnskabsmaterialet, og alle beholdninger samt den bistand, som anses nødvendig for udførelsen af revisionen.

Stk. 4. Revisor fører en revisionsprotokol, hvor der anføres, hvilke revisionsarbejder der er udført samt alle væsentlige forhold, som har givet anledning til bemærkninger.

Stk. 5. Bestyrelsen skal nøje gennemgå protokollen, der forelægges på et bestyrelsesmøde. Enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

#### Likvidation

Hvis institutionen ikke længere opfylder sit formål, eller hvis det drives med fortsat underskud, kan bestyrelsen bestemme, at institutionen skal likvideres. Likvidationen skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

slettet: byggeriet

slettet: Trafik-, Bygge

Stk. 2. Likvidationen foretages af en likvidator udpeget af Social- og Boligstyrelsen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

slettet: Trafik-, Bygge

Stk. 3. Ved likvidation anvendes de fremkomne midler i første række til betaling af gæld. Social- og Boligstyrelsen afgør efter indstilling fra likvidator og kommunalbestyrelsen, hvad eventuelle overskydende midler skal anvendes til.

slettet: Trafik-, Bygge

#### Tilsyn

§ 12. Kommunalbestyrelsen godkender oprettelsen af institutioner og indberetter oprettelsen til Social- og Boligstyrelsen.

slettet: Trafik-, Bygge

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med institutioner oprettet efter denne bekendtgørelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen godkender vedtægter samt ændringer heraf for institutionen og sikrer, at ejendommen anvendes i overensstemmelse med formålet i vedtægterne.

§ 13. Kommunalbestyrelsen skal hvert år godkende et budget, som institutionens bestyrelse har udarbejdet, og hvor institutionens indtægter og udgifter fastsættes for det følgende år.

Stk. 2. Bestyrelsen indsender budgettet til kommunalbestyrelsen hvert år senest 3 måneder før regnskabsårets begyndelse.

slettet: Kommunalbestyrelsen sikrer, at

slettet: b

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen sikrer, at lejen fastsættes som anført i § 16. Kommunalbestyrelsen kan kræve ændringer i budgettet og lejefastsættelsen.

§ 14. Årsregnskabet for institutionen skal indsendes til kommunalbestyrelsen til godkendelse senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med godkendelse af regnskabet, sikre:

slettet: R

slettet: s

slettet: behandling

- 1) at institutionens drift og økonomi opfylder gældende regler,
- 2) at der er balance mellem indtægter og udgifter,
- 3) at evt. opsamlet underskud afvikles i henhold til § 4, stk. 3,
- 4) at der er foretaget nødvendige henlæggelser og afskrivninger,
- 5) at henlæggelsesmidlernes anvendelse ikke giver anledning til kritik, og
- 6) at reglerne om habilitet er overholdt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal endvidere sikre, at der i institutionens navn er oprettet konti i henhold til § 4, stk. 4.

Stk. 3. Har revisor fremsat kritiske bemærkninger til regnskabet eller forretningsgangen, eller finder kommunalbestyrelsen, at der i øvrigt er grundlag for kritik, skal kommunalbestyrelsen pålægge bestyrelsen at foretage de nødvendige foranstaltninger for at imødegå de kritisere forhold. Kommunalbestyrelsen kan pålægge bestyrelsen, at rejse erstatningskrav, overfor forretningsfører, bestyrelsesmedlemmer eller andre, der har påført institutionen tab som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelighed.

slettet: ke

slettet: ,

slettet: institutionen skal

slettet: søge

slettet:

slettet: rejst

slettet: Trafik-, Bygge-

slettet: og oplysning

§ 15. Kommunalbestyrelsen skal straks indberette til Social- og Boligstyrelsen, hvis den konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift. Kommunalbestyrelsens indstilling, om, hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen har truffet eller agter at træffe, skal fremgå af indberetningen. Det samme gælder, hvis kommunalbestyrelsen konstaterer, at institutionen ikke kan opfylde

sine økonomiske forpligtigelser, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, eller hvis bestyrelsen foretager indberetning om huslejeaktioner.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan udpege en revisor til at foretage en fornyet revision af institutionens regnskaber.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan til sikring af institutionens forsvarlige drift og administration træffe de foranstaltninger, som den finder nødvendig. Kommunalbestyrelsen kan herunder udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage institutionens administration.

§ 16. Kommunalbestyrelsen skal godkende den foreløbige leje, når institutionen tages i brug, den endelige leje samt reguleringer af lejen i øvrigt. Bestyrelsen indsender ansøgning om godkendelse af lejen til kommunalbestyrelsen samtidig med, at udlejningen påbegyndes, eller forhøjelse af lejen varsles.

### Kapitel 3

#### *Ikrafttrædelse*

§ 27. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. august 2025 med virkning fra det nye regnskabsår den 1. januar 2026.

### Bilag 1 Kontoplan

Kontoplan til resultatopgørelse for almene boliger tilhørende en selvejende institution

slettede: etableret af en almen

slettede:

## Udgifter

### Kapitaludgifter

1. Nettoprioritetsydelse
2. Renteudgifter i øvrigt
3. Leje af lokaler/grund

### Offentlige og andre faste udgifter

4. Samlet beløb til offentlige og andre faste udgifter

### Energiudgifter

5. Samlet beløb til el- og varmeudgifter til fællesarealer

### Administration, personale m.v.

6. Administration og personale
7. Revision

### Vedligeholdelse og renholdelse

8. Ejendomsfunktionærer
9. Rengøring (indvendig)
10. Vedligeholdelse og fornyelser

### Henlæggelser og afholdte udgifter

11. Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser
12. Afskrivninger

### Diverse

13. A. Tab på huslejedebitorer

13. B. Tab på fraflyttede

14. Lejetab

15. Diverse udgifter

16. Beboerfaciliteter

17. Særlige serviceydelser

17a Udgifter til social vicevært

18. Telefon (netto)

19. Afvikling af opsamlet underskud

Indtægter

20. A. Lejebetaling fra lejerne

20. B. Gebyrer m.v.

21. Andre lejeindtægter

22. Renteindtægter

23. Vaskeri

24. Diverse indtægter

25. Eventuelle tilskud

26. Årets resultat

a) Overført til tabs- og vindingskonto

b) Yderligere henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser

Balance for den almene selvejende institution

Aktiver

27. Ejendommens oprindelige anskaffelsessum

28. Senere forbedringer

29. Regulering af prioritetsgæld

30. Obligationsbeholdning

31. Inventar

32. Tilgodehavender

33. Beholdninger

Passiver

Henlæggelser

34. Vedligeholdelse og fornyelser

35. Kursregulering

36. A. Tabs- og vindingskonto (ordinære underskud)

36. B. Tabs- og vindingskonto (ekstraordinære underskud)

Langfristet gæld

37. Prioritetsgæld vedrørende opførelsen

A) Realkreditlån

B) Andre lån

38. Lån til forbedringer

A) Realkreditlån

B) Andre lån

39. A. Ejendommens afskrivningskonto

39. B. Afvikling af underfinansiering

Kortfristet gæld

40. A. Depositum/indskud

40. B. Forudbetalt leje

41. Skyldige omkostninger

42. Kortfristede lån

Fastsættelse af kontienes indhold i henhold kontoplanen

Resultatopgørelse

Udgifter

Kapitaludgifter

Konto 1. Nettoprioritetsydelse

Omfatter afdrag og renter m.v. vedrørende lån ydet til boligernes opførelse, eventuelle senere optagne realkreditlån og andre langfristede lån.

Konto 2. Renteudgifter i øvrigt

På denne konto føres renteudgifter vedrørende kortfristede lån (dvs. med en løbetid på indtil 1 år). Eventuelle morarenter vedrørende realkreditlån og andre langfristede lån føres ligeledes på denne konto.

Endvidere føres på denne konto realiserede såvel som urealiserede kurstab vedrørende obligationsbeholdningen. Kurstab skal behørigt begrundes og specificeres i en note.

Konto 3. Leje af lokaler/grund

Anvendes, hvis boligerne er beliggende i lejede lokaler eller på lejet grund. Alternativ leje for lokaler eller grund, der er stillet vederlagsfrit til rådighed for bygherren, opføres ikke på kontoen.

Offentlige og andre faste udgifter



#### Konto 4. Samlet beløb til offentlige og andre faste udgifter

##### Ejendomsskatter

Opmærksomheden henledes på, at der er mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter i henhold til gældende lovgivning om kommunal ejendomsskat. Ansøgning herom kan indgives til kommunalbestyrelsen.

Hvis fritagelsen gives i form af et tilskud svarende til ejendomsskatterne, modregnes tilskuddet på denne konto.

##### Vand- og kloakafgifter

På denne konto føres faste og variable afgifter vedrørende levering og afledning af vand. Udgiften til vand, der fordeles efter forbrugsmålere, medtages ikke. Udgiften hertil oplyses i en note. Renter og afdrag på gæld vedrørende anlæg af kloak eller lignende føres på konto 1 (nettoprioritetsydelse).

##### Renovation

På denne konto føres udgifterne til renovation.

##### Forsikringer m.v.

Ejendommen skal holdes forsikret i et bygningsbrandforsikringsselskab, der har Finanstilsynets tilladelse til at drive forsikringsvirksomhed. Forsikringssummen skal i tilfælde af totalskade kunne dække genopførelsesudgiften (fuld- og nyværdiforsikring).

Der bør normalt tegnes almindelig grundejerforsikring.

Herudover må det bero på konkrete forhold, i hvilket omfang der bør tegnes forsikring.

Udgifter til forsikringer vedrørende ansatte konteres sammen med lønudgiften.

Opkræves bidrag til brandvæsenet særskilt, konteres udgiften på denne konto.

##### Energiudgifter

#### Konto 5. Samlet beløb til el- og varmeudgifter til fællesarealer

På denne konto føres udgifterne til el og varme til fællesarealerne.

Særskilt betaling for el og varme skal oplyses i en note til regnskabet. Tilsvarende gælder for eventuelle antennebidrag.

På denne konto føres udgifter til målerpasning.

Administration m.v.

#### Konto 6. Administration

Omfatter administrationshonorar eller løn til forretningsfører, jf. nedenfor, og udgifter til kontorhold, porto, papir, tryksager, regnskabsføring, opkrævning af leje, inkasso, møder samt gebyr for varetagelse af indstilling til ledige boliger.

Har den almene selvejende institution ansat eget administrativt personale, skal der i en note til regnskabet redegøres for udgifter til løn, herunder stillingstype og det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret og eventuel fremmed assistance. Endvidere oplyses størrelsen af afholdt løn og pensionsbidrag til den øverste administrative ledelse. Løn omfatter også særlige ordninger for bil, telefon, repræsentation, feriebolig o. lign.

Varetager en ansat andre jobfunktioner end ovennævnte, herunder som ejendomsfunktionær, vicevært eller rengøringsmedarbejder, må der om nødvendigt foretages skønsmæssig fordeling af arbejdsfunktion og timeantal/løn på de enkelte konti.

#### Konto 7. Revision

På denne konto føres kun den rene udgift til revision. Hvis revisor udfører andre særlige administrative opgaver for den almene selvejende institution, skal en hertil svarende del af revisors honorar konteres på konto 6 (administration).

Vedligeholdelse og renholdelse

#### Konto 8. Ejendomsfunktionærer

På denne konto føres udgifter til aflønning af inspektør samt andre ansatte, der varetager viceværtfunktioner, renholdelse af udenomsarealer o. lign.

Udover selve lønudgiften posteres også direkte lønafhængige udgifter, såsom ATP, AMB m.v., lovpligtig arbejdsskadeforsikring og feriepenge, herunder reservation af feriepengeforpligtelse m.v., på denne konto.

Løn til ejendomsfunktionærer, der foretager egentlige vedligeholdelsesarbejder, skal konteres på konto 10. Der må om nødvendigt foretages skønsmæssig fordeling.

#### Konto 9. Rengøring (indvendig)

Omfatter udgifter (løn, lønafhængige udgifter og rengøringsmidler) til rengøring af gange, fælleskøkkener og andre fælleslokaler.

#### Konto 10. Vedligeholdelse og fornyelser

På denne konto føres udgifter til løbende arbejder, der udføres akut eller efter behov, når der konstateres fejl eller skader på dele af bygningsanlægget.

Kontoen omfatter foruden bygningsvedligeholdelse også udgifter til vedligeholdelse af inventar, tekniske installationer samt gård-, have- og vejanlæg.

Ved budgetlægningen afsættes et beløb, som skal være realistisk set på baggrund af tidligere års erfaringer.

Desuden føres på denne konto afholdte udgifter til fornyelser, dvs. udskiftninger af allerede eksisterende bygningsdele m.v., som dækkes af tidligere års henlæggelser hertil, jf. konto 34.

Kontoen omfatter også udgifter til fornyelse af inventar. Udgifter, der ikke kan dækkes af henlagte midler, udgiftsføres i det pågældende år.

#### Henlæggelser

#### Konto 11. Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser

Hensigten med henlæggelserne er, at der sikres størst mulig udjævning af udgiften til større vedligeholdelsesarbejder, således at disse kan gennemføres med en jævn huslejudvikling.

De henlagte beløb overføres til balancen under konto 34.

For at sikre den ønskede udjævning af udgifterne skal der ved den langsigtede budgetplanlægning regnes med en budgetperiode på 10 år. Til brug for budgetteringen udarbejdes som bilag til budgettet en plan over de enkelte vedligeholdelsesarbejder med angivelse af det forventede udførelsestidspunkt og anslåede udgifter.

Af vedligeholdelsesrapporten skal kunne aflæses, hvor stort et beløb der skal frigives fra de henlagte midler i de enkelte år i budgetperioden. De årlige henlæggelser skal tilrettelægges således, at de løbende udgifter udjævnes mest muligt.

De henlagte beløb, herunder reguleringen af disse som følge af ændrede skøn, skal inflationssikres, således at de bevarer deres købekraft. Det kan ske ved en forøgelse af henlæggelsesbeløbet med et beløb svarende til inflationsudhulingen af de tidligere henlæggelser.

Ved den årlige budgetlægning tages vedligeholdelsesrapporten op til revision. Endvidere forskydes rapporten et år, idet de vedligeholdelsesarbejder, der forventes at skulle udføres i det år, der nu er kommet inden for budgetperiodens tidshorisont, medtages i vedligeholdelsesrapporten.

Der udarbejdes desuden en langsigtet plan over de nødvendige udgifter til fornyelser baseret på de omfrentlige levetider for de enkelte bygningsdele.

Uanset vedligeholdelsesplanerne skal der dog årligt henlægges et beløb pr. bruttoetageareal, der findes tilstrækkeligt.

#### Konto 12. Afskrivninger

I det omfang nybyggeri, forbedringsarbejder, nyanskaffelser, udbedring af byggeskader m.v. ikke finansieres ved hjælp af tilskud, lån eller henlagte midler, er der tale om underfinansiering. På konto 12 anføres årets udgifter til afvikling heraf. Der henvises til konto 28.

#### Diverse

#### Konto 13 A. Tab på huslejedebitorer

På denne konto føres i henholdsvis budget og regnskab henlæggelser til imødegåelse af forventede og konstaterede tab på huslejedebitorer.

#### Konto 13 B. Tab på fraflyttede

På denne konto føres i henholdsvis budget og regnskab henlæggelser til imødegåelse af forventede og konstaterede tab på fraflyttede.

#### Konto 14. Lejetab

Udgør forskellen mellem lejeindtægten ved fuld udlejning og den forventede/faktiske lejeindtægt. Tab som følge af, at lejen for en udlejet bolig ikke kan inddrives, konteres på konto 13 (tab på debitorer).

#### Konto 15. Diverse udgifter

Hvis udgifterne på denne konto udgør mere end ½ pct. af de samlede udgifter, skal udgifterne specificeres i en note.

#### Konto 16. Beboerfaciliteter

Omfatter udgifter til drift af fælleslokaler, beboerdemokratisk arbejde.

#### Konto 17. Særlige serviceydelser

På denne konto føres udgiften til særlige serviceydelser, der normalt ikke indgår i lejen. Ydelsernes art skal angives i en note til regnskabet.

##### Konto 17 A. Udgifter til social vicevært

På denne konto føres udgifter til social vicevært tilknyttet de skæve boliger og de tilskud, som er ydet fra staten, kommunen og andre parter til dækning af afholdte udgifter for den sociale vicevært. Tilskud konteres under indtægter på konto 25.

#### Konto 18. Telefon (netto)

På denne konto føres udgifterne til telefonabonnement og samtaleudgifter fratrasket indtægterne ved møntindkast. Udgiften svarer således til den almene selvejende institutions tab på driften af mønt- og svar-telefoner. Det bør tilstræbes, at tabet holdes på det lavest mulige niveau.

#### Konto 19. Afvikling af opsamlet underskud

Et eventuelt opsamlet underskud skal budgetteres afviklet over højst 5 år.

Der skal derfor på budgettet optages et beløb til afvikling af opsamlet underskud svarende til mindst 20 pct. af det opsamlede underskud på det senest afsluttede regnskab.

#### Indtægter

##### Konto 20 A. Lejebetaling fra lejerne

Lejen skal fastsættes således, at den sammen med den almene selvejende institutions øvrige indtægter giver mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser samt afvikling af opsamlet underskud.

Der skal foretages regulering af lejen hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Lejeregulering i løbet af regnskabsåret bør kun foretages, såfremt der sker væsentlige ændringer i de forudsætninger, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af budgettet.

Som indtægt føres lejeindtægten ved fuld udlejning. Et eventuelt tab som følge af manglende udlejning konteres som udgift på konto 14 (lejetab).

Der skal i en note gives oplysning om lejen for hver enkelt boligtype.

Da betalingen for varme opkræves på grundlag af et særskilt varmeregnskab, skal de fastsatte á conto beløb (budget) eller den faktiske (samlede) varmeudgift (regnskab) oplyses i en note.

Hvis der opkræves særskilt betaling for vand, skal vandudgifterne oplyses i en note.

Særskilt betaling for el (individuel måling) oplyses i en note.

Endvidere indtægtsføres på denne konto forudbetalt leje i opsigelsesperioden, jf. konto 40 B.

#### Konto 20 B. Gebyrer m.v.

På denne konto føres indtægter vedrørende gebyr for påkrav ved for sen lejeindbetaling. I det omfang gebyr for påkrav helt eller delvis tilfalder en eventuel forretningsfører, skal der tillige posteres en tilsvarende udgift under konto 6.

#### Konto 21. Andre lejeindtægter

På denne konto føres eventuelle andre lejeindtægter.

#### Konto 22. Renteindtægter

Kontoen omfatter renteindtægter fra den almene selvejende institutions obligationsbeholdning indestående i pengeinstitutter, herunder renteindtægter vedrørende henlagte midler. Renteindtægterne skal specificeres i en note.

Endvidere føres på denne konto realiserede kursavancer på obligationer, jf. konto 30. For så vidt angår urealiserede kursgevinster henvises til konto 35.

#### Konto 23. Vaskeri

På denne konto føres indtægter fra fællesvaskeri.

#### Konto 24. Diverse indtægter

På denne konto føres øvrige indtægter. Eventuelle indtægter skal specificeres i en note.

#### Konto 25. Eventuelle tilskud

På denne konto føres etableringstilskud m.v., herunder tilskud til renovering og social vicevært ydet i henhold til lov om almene boliger m.v., samt driftstilskud m.v. - herunder ydet efter anden lovgivning.

#### Konto 26. Årets resultat

Der må hverken budgetteres med overskud eller underskud.

Uanset årets resultat skal henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser (konto 11) samt beløb til afvikling af opsamlet underskud (konto 19) optages med samme beløb i regnskabet som i budgettet.

Et eventuelt overskud anvendes først til dækning af opsamlet underskud fra tidligere år. Overskuddet skal således først anvendes til udligning af en negativ konto på tabs- og vindingskontoen (konto 36). Der kan overføres et yderligere beløb til tabs- og vindingskontoen til udligning af fremtidige underskud. Saldoen på tabs- og vindingskontoen må dog ikke derved komme til at overstige et beløb svarende til 2 pct. af den almene selvejende institutions samlede årlige udgifter. Denne grænse angiver det maksimale beløb, der må henlægges til imødegåelse af fremtidige driftsunderskud.

Hvis der herefter er yderligere overskud, anvendes beløbet til yderligere henlæggelser på konto 34.

Overskuddet skal således fordeles på bestemte konti og må kun anvendes til det eller de formål, hvortil overskuddet er henlagt.

Fordelingen af overskuddet skal fremgå tydeligt af regnskabet.

Et eventuelt underskud overføres til tabs- og vindingskontoen (konto 36). Underskuddet skal afvikles over højst 5 år, jf. konto 19.

#### Balance

#### Aktiver

#### Konto 27. Ejendommens oprindelige anskaffelsessum

På denne konto føres ejendommens bruttoanskaffelsessum (inkl. eventuelt kurstab). Ejendomsværdien ved den seneste vurdering eller årsregulering skal oplyses i en note til regnskabet. Der må ikke ske opskrivning af anskaffelsessummen til ejendomsværdi.

Er ejendommen lejet eller lånt, føres anskaffelsessummen ikke på kontoen.

#### Konto 28. Senere forbedringer

På denne konto føres udgifter, der siden opførelsen er anvendt til forbedring af ejendommen.

Forbedringsarbejderne afskrives over en passende periode. Afskrivningerne udgiftsføres på konto 12.

Hvis forbedringsarbejderne er finansieret med langfristede lån, kan de betalte afdrag opfattes som afskrivning. I så fald udgiftsføres såvel renter som afdrag som prioritetsydelse (konto 1).

#### Konto 29. Regulering af prioritetsgæld

På passivsiden føres prioritetsgælden med den aktuelle restgæld.

#### Konto 30. Obligationsbeholdning

Obligationsbeholdningen skal opføres til kursværdi.

Reguleringen i forhold til anskaffelsesværdien overføres til kursreguleringskontoen (konto 35).

Der skal i en note til regnskabet gøres nærmere rede for årets bevægelser i obligationsbeholdningen (udtrækning, køb og salg). Endvidere skal anskaffelsessummen for obligationsbeholdningen ved årets udgang oplyses.

#### Konto 31. Inventar

På denne konto føres udgifter til anskaffelse af inventar.

#### Konto 32. Tilgodehavender

Resultatopgørelsen skal – uanset betalingstidspunkt – alene omfatte indtægter og udgifter for det år, som regnskabet vedrører. Forudbetalte udgifter skal derfor opføres som et aktiv.

For periodiske udgifter som f.eks. prioritetsydelse, forsikringspræmier og offentlige afgifter kan periodisering dog undlades, såfremt det sikres, at den udgift, der føres i regnskabet, vedrører en 12 måneders periode.



Tilgodehavender skal specificeres i en note.

#### Konto 33. Beholdning

På denne konto føres bank- og kassebeholdninger.

Balance

Passiver

Henlæggelser

#### Konto 34. Vedligeholdelse og fornyelser

Henlagte midler må ikke anvendes til andre formål end dem, hvortil de er henlagt.

Hvis kontoen opdeles i underkonti, kan der i nødvendigt omfang overføres midler fra én underkonto til en anden, hvis der er henlagt for meget til ét formål og samtidig for lidt til et andet.

Tilsynsmyndigheden skal ikke på forhånd godkende anvendelsen af henlæggelsesmidlerne, men kan ved en efterfølgende godkendelse af regnskabet påtale en forkert eller kritisabel anvendelse. Der kan i særlige tilfælde blive tale om retablering af midler.

Der er ikke krav om, at de henlagte midler skal indsættes på særlige konti eller på anden måde holdes adskilt fra den almene selvejende institutions øvrige midler.

Det kan således accepteres, at henlagte midler likviditetsmæssigt anvendes til midlertidig dækning af underfinansiering eller opsamlede driftsunderskud, således at lånefinansiering af disse undgås. Derved spares rentemarginalen, men det fritager selvsagt ikke den almene selvejende institution for at søge underfinansieringen eller det opsamlede underskud afviklet efter de herom gældende regler.

Det kan endvidere accepteres, at henlagte midler likviditetsmæssigt anvendes til midlertidig finansiering af påkrævede moderniserings- og forbedringsarbejder, således at lånoptagelse udskydes til tidspunktet for arbejdernes færdiggørelse/afslutning.

Der er ikke krav om, at forrentningen af de henlagte midler tilskrives henlæggelseskontoen. Renten kan således indgå som indtægt i driftsregnskabet, jf. konto 22.

#### Konto 35. Kursregulering

På denne konto føres urealiserede gevinster ved opskrivning af obligationsbeholdningen.

Senere forekomne kurstab kan dækkes af denne konto.

Kontoen må ikke have negativ saldo og skal på balancetidspunktet tilsvare de beregnede urealiserede kursgevinster.

Konto 36. A. Tabs- og vindingskonto (ordinære underskud)

En eventuel negativ saldo skal normalt afvikles over 5 år, jf. konto 19.

En positiv saldo må ikke overstige et beløb svarende til 2 pct. af den almene selvejende institutions samlede årlige udgifter, jf. konto 26. Overskud herudover skal overføres til henlæggelseskontoen (konto 34).

Konto 36 B. Tabs- og vindingskonto (ekstraordinære underskud)

Der henvises til bemærkningerne til konto 36 A.

Langfristet gæld

Konto 37. Prioritetsgæld vedrørende opførelsen

På denne konto føres restgæld vedrørende prioritetslån optaget i forbindelse med ejendommens opførelse. Lånene specificeres som anført i kontoplanen.

Konto 38. Lån til forbedringer

På denne konto føres restgæld vedrørende lån optaget til finansiering af forbedringsarbejder. Udgiften til forbedringsarbejderne optages som aktiv på konto 28.

Konto 39 A. Ejendommens afskrivningskonto

På denne konto akkumuleres afdrag på prioritetsgæld, jf. kontiene 37 og 38.

Konto 39 B. Afvikling af underfinansiering

På denne konto akkumuleres afvikling af eventuel underfinansiering (finansieringsunderskud) i forbindelse med opførelsen og senere forbedringer.

## Kortfristet gæld

### Konto 40 A. Depositum

På denne konto føres de af beboerne indbetalte beløb til depositum.

### Konto 40 B. Forudbetalt leje

På denne konto føres forudbetalt leje.

### Konto 41. Skyldige omkostninger

Der redegøres i en note for væsentlige poster. Vedrørende periodisering henvises til konto 32 (tilgodehaver).

### Konto 42. Kortfristede lån

På denne konto føres kortfristede lån (dvs. med en løbetid på indtil 1 år) optaget til afhjælpning af midlertidige likviditetsproblemer. Der bør normalt ikke være behov for at optage sådanne lån.

Langfristede banklån, der er anvendt til opførelsen eller forbedring af ejendommen, føres på konto 37 (prioritetsgæld vedrørende opførelsen) eller konto 38 (lån til forbedringer).

På denne konto føres tillige det trukne beløb på en eventuel kassekredit, medens kassekreditens maksimum specificeres i en note.

## Bilag 2

### Revisorinstruks

Social- og Boligstyrelsen, den 1. februar 2020

slettede: Trafik-, Bygge-

**Revisorinstruks for revision af regnskaber for skæve boliger etableret af en selvejende institution med almene boliger.**

slettede: almen

slettede: tilskud efter bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

§ 1. Revisionen af regnskab for en almen selvejende institution udføres af en godkendt revisor.

Stk. 2. I tilfælde af revisorskift i perioden skal den tiltrædende revisor rette henvendelse til den fratrædende revisor, der har pligt til at oplyse grundene til fratrædelsen.

§ 2. Revisionen foretages i overensstemmelse med god revisionsskik, således som dette begreb er fastlagt i § 3 i lov om revision af statens regnskaber mv. som nærmere præciseret i standarder for offentlig revision (SOR) og nærmere præciseret i stk. 2 og skal i øvrigt ske under iagttagelse af bekendtgørelsen om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper samt de regler, der er fastsat i denne instruks.

Stk. 2. Ved revisionen efterprøves, om regnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens tilsagn, med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet, jf. også nærmere de omtalte konkrete forhold nedenfor.

§ 3. Revisionens omfang afhænger af den almene selvejende institutions administrative struktur og forretningsgange, herunder den interne kontrol og andre forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen. Der foretages sædvanligvis revision i årets løb. Uanmeldt kasse- og beholdningseftersyn indgår i revisionen.

§ 4. Ved revisionen skal revisor efterprøve:

- 1) om årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med de gældende regler og kontoplan i nærværende bekendtgørelse,
- 2) om der ved revisionen er tilvejebragt nødvendig overbevisning om aktivernes tilstedeværelse og tilhørsforhold,
- 3) om samtlige ind- og udbetalinger foregår over en særskilt konto oprettet i den almene selvejendes institutions navn i et pengeinstitut,
- 4) om henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser afsættes i overensstemmelse med reglerne herom, og om der i fornødent omfang er foretaget henlæggelser til imødegåelse af tab ved fraflytning og fraflytningsordninger samt andre uforudseelige ricisi og
- 5) om henlæggelserne ikke anvendes til andre formål end dem, hvortil de er henlagt.

Stk. 2. Revisionen udføres med stikprøvevis undersøgelse.

§ 5. Den almene selvejende institution skal give revisor de oplysninger, som må anses af betydning for bedømmelsen af regnskabet samt for revisors vurdering af forvaltningen, herunder mål og opnåede resultater. Den almene selvejende institution skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser, denne finder nødvendige, og skal sørge for, at revisor får de oplysninger og den bistand, som revisor anser for nødvendig for udførelsen af sit hverv.

§ 6. Bliver revisor opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter i forbindelse med midlernes forvaltning, skal revisor straks give bestyrelsen for den almene selvejende institution og kommunalbestyrelsen meddelelse herom. Revisors bemærkninger indsendes sammen med meddelelsen.

Stk. 2. Det samme gælder, hvis revisor under sin revision eller på anden måde bliver opmærksom på, at projektets gennemførelse er usikkert af økonomiske eller andre grunde.

§ 7. Det reviderede regnskab forsynes med en påtegning, hvoraf det skal fremgå, at regnskabet er revideret i overensstemmelse med reglerne i denne instruks. Forbehold skal fremgå af påtegningen.

Stk. 2. Revisor skal afgive en revisorberetning med revisors vurdering og konklusion vedrørende den udførte revision, jf. § 4. Beretningen skal afgives i tilslutning til påtegningen eller i en revisorprotokol.

Stk. 3. Genpart af revisionsberetningen indsendes til tilsynsførende kommunalbestyrelse.