

Afdeling 10 Bofællesskabet Glasværket

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 21.01.2026



Huslejerregulering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m²	Ny gns. årlig leje pr. m²	Samlet årlig lejerregulering
Beboelse etape 4	977,43	2,98%	29,10	1.006,53	41.123
Beboelse etape 5	997,58	2,98%	29,70	1.027,28	16.369
TOTAL					57.492

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	54 m²	2,98%	4.683 kr.	140 kr.	4.823 kr.
Familiebolig	76 m²	2,98%	6.262 kr.	187 kr.	6.449 kr.
Familiebolig	87 m²	2,98%	7.086 kr.	211 kr.	7.297 kr.
Familiebolig	97 m²	2,98%	7.744 kr.	231 kr.	7.975 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	12.686
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	11.900
	Rengøring af vaskeri - ny udgift	
119.6	Andre udgifter	9.300
	Grundejerforeningskontingent, kælderrumsleje m.v.	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	8.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)	
	Øvrige	4.606
I alt		57.492

Der forventes inden for en 30-årig periode ikke at være tilstrækkeligt med henlæggelser til at udføre de planlagte aktiviteter. Med den nuværende henlæggelse på konto 120 vil midlerne være utilstrækkelige i år 2035/36.

Der er derfor i langtidsbudgettet budgetteret med en stigning i henlæggelser i de kommende år på konto 120 for at sikre tilstrækkeligheden i hele den 30-årige periode.

Afdeling 10

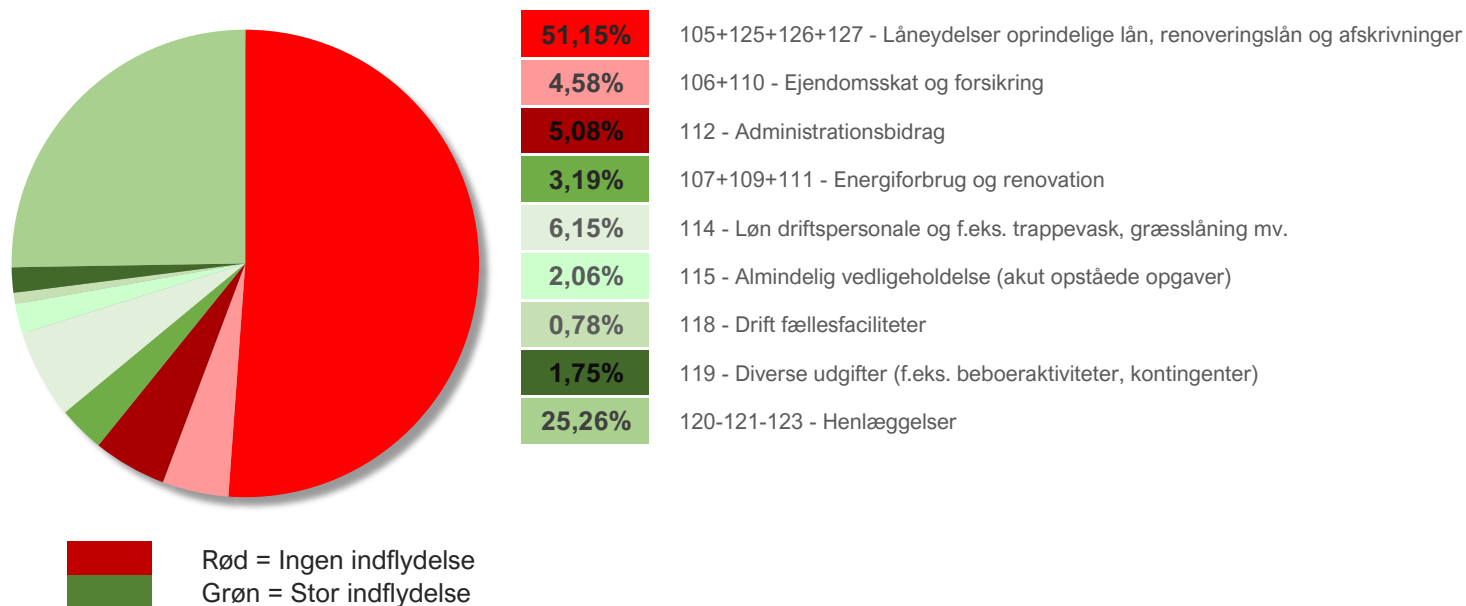
Bofællesskabet Glasværket

Budget for 2026/27

Boligforening	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 10 Bofællesskabet Glasværket Brummers Plads, Vestre Stationsvej 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2 3	8 17	562 1.402	1 1	8 17
Boligoplysninger i alt		25	1.964		25
Lejemålsoplysninger i alt		25	1.964		25

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 10

Bofællesskabet Glasværket

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	997.455	1.001.350	1.010.750	12.686	1.023.436
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	61.709	61.200	61.000	2.300	63.300
107	Vandafgift	2.768	2.500	2.400	500	2.900
109	Renovation	41.729	54.800	57.200	-13.300	43.900
110	Forsikringer	26.606	26.100	26.700	2.500	29.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	17.381	17.000	16.000	1.700	17.700
112	Administrationsbidrag	102.500	102.500	102.500		102.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	252.693	264.100	265.800	-6.300	259.500
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	146.981	153.796	122.530	1.594	124.124
115	Almindelig vedligeholdelse	33.423	30.500	36.500	5.000	41.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	147.935	654.703	1.240.291	-870.191	370.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-147.935	-654.703	-1.240.291	870.191	-370.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.700	2.700	2.900	-100	2.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	19.956	1.000	1.000	11.900	12.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.273	3.900	4.200	200	4.400
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.486	5.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter			5.000	1.000	6.000
119.6	Andre udgifter	31.254		9.700	9.300	19.000
119.9	Variable udgifter i alt	240.073	197.896	187.830	28.894	216.724
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	434.000	434.000	491.000	11.000	502.000
121	Istandsættelse ved fraflytning				8.000	8.000
123	Tab ved fraflytninger	4.000	4.000			
124.8	Henlæggelser i alt	438.000	438.000	491.000	19.000	510.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.928.221	1.901.346	1.955.380	54.280	2.009.660

Afdeling 10

Bofællesskabet Glasværket

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	9.300			9.400	9.400
134	Korrektion vedr. tidligere år	139				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	9.439			9.400	9.400
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	24.630				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.962.289	1.901.346	1.955.380	63.680	2.019.060

INDTÆGTER

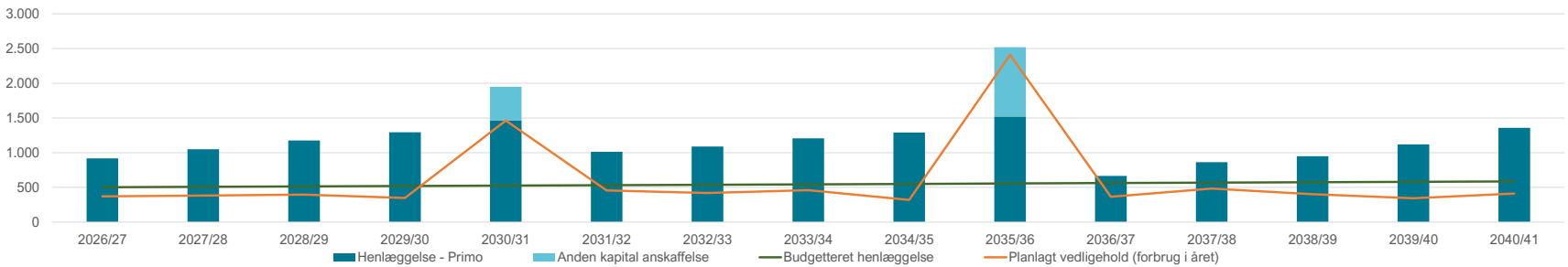
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	1.826.591	1.820.446	1.920.380	10.588	1.930.968
202	Renter	49.114		29.800	-2.700	27.100
203	Øvrige ordinære indtægter	80.900	80.900	5.200	-1.700	3.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.956.605	1.901.346	1.955.380	6.188	1.961.568
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	5.685				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	5.685				
209.9	Indtægter i alt	1.962.289	1.901.346	1.955.380	6.188	1.961.568
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.962.289	1.901.346	1.955.380	6.188	1.961.568

Huslejeændring	57.492
----------------	--------

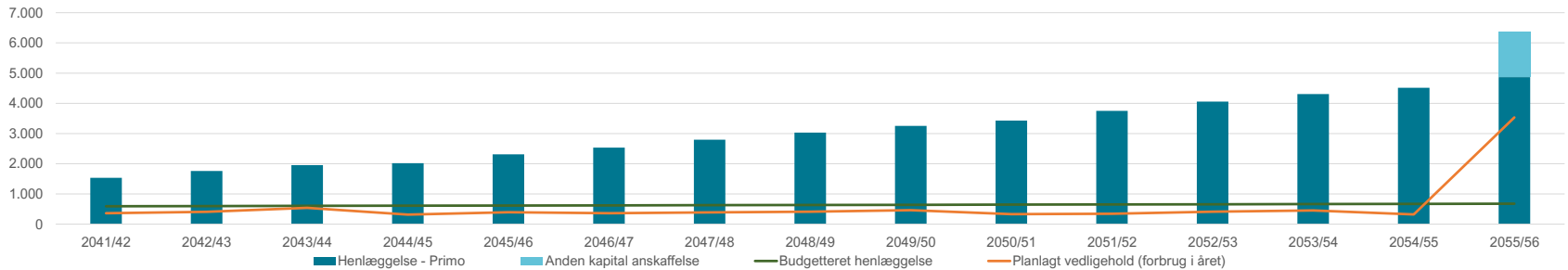
- Rød = Ingen indflydelse
- Grøn = Stor indflydelse

Drift- og vedligeholdelsesbudget

Beskrivelse (kr. 1.000)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41
Henlæggelse - Primo	917	1.049	1.175	1.294	1.466	1.013	1.088	1.206	1.290	1.520	666	863	948	1.120	1.357
Budgetteret henlæggelse	502	508	514	520	526	532	538	544	550	556	562	568	574	580	586
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	484	0	0	0	0	1.000	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	370	382	395	348	1.463	457	420	460	320	2.410	365	483	402	343	411
Henlæggelse - Ultimo	1.049	1.175	1.294	1.466	1.013	1.088	1.206	1.290	1.520	666	863	948	1.120	1.357	1.532



Beskrivelse (kr. 1.000)	2041/42	2042/43	2043/44	2044/45	2045/46	2046/47	2047/48	2048/49	2049/50	2050/51	2051/52	2052/53	2053/54	2054/55	2055/56
Henlæggelse - Primo	1.532	1.760	1.952	2.018	2.312	2.533	2.794	3.032	3.253	3.431	3.748	4.058	4.306	4.516	4.867
Budgetteret henlæggelse	592	598	604	610	616	622	628	634	640	646	652	658	664	670	676
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	364	407	538	316	395	361	390	412	463	329	342	410	454	319	3.532
Henlæggelse - Ultimo	1.760	1.952	2.018	2.312	2.533	2.794	3.032	3.253	3.431	3.748	4.058	4.306	4.516	4.867	3.511



Planlagt vedligehold (forbrug i året) (orange) må ikke overstige primo henlæggelse (blå) for at have tilstrækkelige henlæggelser.

Budgetforudsætninger 2026/27

Kontonumrene henviser til afdelingsbudgettet. Enkelte kontonumre har flere underpunkter, som er specificeret i budgetoplægget. Alle %-angivelser er anført som årlige stigninger.

Konto nr.

- 101 Prioritetsydelse:**
I afdelinger med ordinære lån er ydelsen uændret.
I afdelinger med rentesikringsaftrapning og indekslån reguleres ydelsen med stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks (laveste sats) i henhold til lånebudget fra realkreditinstitut.
- 106 Ejendomsskatter:**
Der budgetteres på grundlag af den senest kendte opkrævning tillagt forventet stigning.
- 107 Vandafgift og vandaflædningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandaflædningsafgifter.
- 109 Renovation:**
For renovation samt for containerleje og/eller tømning af container/molokker er prisstigningen anslået til ca. 3%.
- 110 Forsikringer:**
Der er taget udgangspunkt i præmien for sidst afsluttede regnskabsår tillagt en anslået stigning.
- 111 El og varme til fællesarealer:**
Ved budgetteringen er der taget udgangspunkt i den senest kendte opkrævning tillagt en forventet stigning.
I enkelte tilfælde - hovedsageligt ungdomsboliger, der er fritaget for eller har fået dispensation fra kravet om individuel forbrugsmåling - indgår varmeudgiften i huslejen.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber er fastsat til udgiften for sidste periode tillagt forventet stigning.
- 112.1 Administrationsbidrag til boligorganisationen:**
Bidraget udgør kr. 4.100,00 pr. lejemålsenhed.

Der beregnes 1 enhed pr. beboelseslejemål, 1 enhed pr. påbegyndt 60 m² brutto- etageareal erhvervs- og institutionslejemål og 1/5 enhed pr. garage- eller carport-lejemål. Fælles- og selskabslokaler medregnes ikke.
- 112.2 Bidrag til dispositionsfond:**
Da det samlede, forventede indestående i fonden overstiger den lovmæssige minimumssum, er der ikke budgetteret med dette bidrag.
- 113.1 A-indskud, byggefond, LBF:**
En indskudspligt, der følger nogle afdelinger med et fast beløb.
- 113.2 G-indskud, byggefond, LBF:**
Der tages udgangspunkt i den gældende sats for 2026 tillagt en stigning 2 % for 1. halvår 2027.
- 114.1 Renholdelse, ejendomsfunktionærernes lønninger:**
Lønudgiften er beregnet på grundlag af den gældende bemanning, og ud fra eventuelt kommende anciennitetstillæg, samt en forventet stigning i løn og pensionsandel i henhold til den overenskomstmæssige stigning.
Budgetposten inkluderer eventuelle kørselsudgifter, nødvendig regulering i feriepengeforpligtelsen samt udgifter til ATP, arbejdsskadeforsikring, arbejdstøj, kurser m.v.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 114.2 Trappevask og anden renholdelse:**
Anden renholdelse er måtteservice, vinduespolering, snerydning, græsslåning og hækklipning. Der budgetteres ud fra forventet forbrug.
- 114.3 Funktionærboligtilskud:**
Udviklingen i den overenskomstmæssige husleje er afhængig af lønudviklingen.
På trods af at man ikke på forhånd kender den aktuelle lejes størrelse, er der indregnet samme forventede stigning som for lønnens vedkommende.
- 115 Almindelig vedligeholdelse:**
Budgetteringen sker ved en konkret vurdering af afdelingens driftsansvarlige.
- 116 Planlagt og periodiske vedligeholdelse/fornyelser:**
Det forventede træk på henlæggelsesmidlerne sker i overensstemmelse med langtidsbudgettet, der år for år tilpasses.
- 118/203 Drift af fællesvaskeri:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Øvrige udgifter i forbindelse med vaskeriet budgetteres ud fra det sidst kendte forbrug, tillagt en forventet prisstigning. I afdelinger hvor der ikke er egenbetaling for brug af vaskeriet budgetteres udgiften på konto 118160 - udgifter ifm. ekstern leverandør.
- Drift af møde- og selskabslokaler og/eller drift af hotel:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Budgettallet er beregnet ud fra det senest kendte brugsomfang med forventede stigninger i forbrugsafgifter, lønninger m.v., som for de øvrige budgetposters vedkommende.
- 119.1 Kontingent, Boligselskabernes Landsforening:**
Grundlaget for enhedskontingentets størrelse det kommende år kendes først sidst på året, derfor er der anslået en stigning på ca. 2 %.
- 119.2-4 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl., kursus, beboerblad, fritidsaktiviteter:**
Budgettal på disse konti besluttet af afdelingsbestyrelsen.
- 119.6 Andre udgifter:**
Stigningen er anslået til mellem 2 og 3 %.
- 120 Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**
Henlæggelsen budgetteres under hensyntagen til det ajourførte langtidsbudget.
- 121 Henlagt til istandsættelse ved fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering.
- 123 Henlagt til tab ved lejeledighed og fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering. Tab ved lejeledighed dækkes af dispositionsfonden, og det tab, der overstiger den af lovgivning givne sats pr. lejemål dækkes af dispositionsfonden.
- 125 Ydelser på lån til kollektive forbedringsarbejder m.v.:**
Kollektive forbedringsarbejder, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 126 Afskrivning på diverse forbedringsarbejder m.v.:**
Individuelle forbedringsarbejder er finansieret af afdelingens egne midler, og afskrives over højst 20 år. Kollektive forbedringsarbejder, der er finansieret af afdelingens egne midler, afskrives som underfinansiering over højst 10 år, dog maksimalt den forventede levetid. Et eventuelt overskud i det enkelte år anvendes til ekstraordinær nedskrivning – indtil saldoen er nul.
- 127 Ydelser på lån til kollektive bygningsrenoveringer:**
Kollektive bygningsrenoveringer, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.
- 131 Renter af gæld til boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 4,35% af den negative mellemregningssaldo (gæld til boligorganisationen). Jævnfør lovgivningen skal gæld forrentes med diskontoen + 1%, hvor der kigges på diskontoen på budgetlægnings tidspunktet.
- 133.1 Afvikling af underskud fra tidligere år:**
Skal afvikles over 3 år, i særlige tilfælde over max 10 år.
- 201 Boligafgifter og husleje:**
Beløbet er den senest kendte lejeindtægt på årsbasis.
- 202 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 0,50% af den forventede positive mellemregningssaldo for budgetåret.
- 203.6 Overført fra opsamlet resultat:**
Opsamlet resultat skal afvikles over max. 3 år.
- 210 Nødvendig merindtægt / underskud:**
Her anføres det eventuelt manglende indtægtsbeløb, som er nødvendigt for at give balance mellem udgifter og indtægter. Beløbet svarer til den samlede årlige lejeforhøjelse pr. 1. juli.

Ordforklaringer til de enkelte poster i budgetforslaget

Bemærk at ikke alle poster forekommer i afdelingen, da der er tale om generelle bemærkninger.

101-105 Ydelser på lån	Renter og afdrag på lån, der er optaget i forbindelse med, at afdelingen blev bygget.
106 Ejendomsskatter	Betales af ejendommens grundværdi. Der forventes en mindre stigning i grundværdien, men enkelte steder forekommer der et fald som følge af indgivet klage over vurderingen.
107 Vandafgift m.v.	Vand- og afledningsafgift, der ikke er overgået til individuel betaling.
109 Renovation	Renovation og containerordninger.
110 Forsikringer	Der skal minimum være tegnet forsikring mod brand.
111 El og varme	Udgifter til evt. målerfirmas udarbejdelse af forbrugsregnskaber føres her samt evt. el og/eller varme i ungdomsboliger og fællesarealer.
112 Administrationsbidrag og dispositionsfond	Administrationsbidraget er det beløb, FAB skal have for at administrere afdelingen. Der indbetales ikke til dispositionsfonden, når lovens minimumskrav er opfyldt.
114 Renholdelse	Omfatter løn m.v. til ejendomsfunktionærer i afdelingen samt evt. trappevask og anden rengøring.
115 Almindelig vedligeholdelse	Her føres udgifter til den almindelige løbende vedligeholdelse på bygninger, installationer og andre anlæg.
116 & 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	I langtidsbudgettet fastlægges, hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i de næste år. Det kan f.eks. være maling af vinduer, udskiftning af køleskabe. Hvert år opspares et beløb på konto 120, så afdelingen har pengene, når opgaverne kommer. Det tilstræbes at have opsparet tilstrækkeligt med penge til at kunne klare de opgaver, der vil være behov for - også opgaver, der ligger langt ud i fremtiden, f.eks. tagudskiftning, nye vinduer, renovering af varmeanlæg osv. Det vil dog være nødvendigt at finansiere en del af enkelte opgaver ved ekstern lånoptagelse.
118 & 203 Fællesfaciliteter	Fællesfaciliteter kan være vaskeri, selskabslokaler og lignende rum, for hvis benyttelse der normalt betales.
119.1-7 Diverse	Der er typisk tale om udgifter til medlemskab af Boligselskabernes Landsforening, afdelingsbestyrelsens udgifter til møder, telefon, bladudgivelser og lignende. Derudover kan der være udgifter til beboeraktiviteter.
121 & 123 Anden opsparing	Der spares op til de udgifter, der kommer i forbindelse med fraflytninger samt evt. tab ved fraflytninger.
125 & 126 Afskrivning og ydelser på lån	Udgifter til lån og til afskrivning på større forbedringsarbejder, der er gennemført i afdelingen.
201 Husleje	Den samlede husleje for hele afdelingen fremgår her. Beløbet svarer til det, der forventes at indgå pr. 1. juli før en evt. lejeforhøjelse er gennemført. Der er således taget hensyn til evt. omlægninger af forbrugsregnskaber og andre ændringer.
202 & 131 Renter	Afdelingens penge bliver forrentet af hovedselskabet.