

Afdeling 101 Kongens Karré

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.02.2026



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	1.139,29	2,50%	28,45	1.167,75	156.342
TOTAL					156.342

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	42 m²	2,50%	4.919 kr.	123 kr.	5.042 kr.
Familiebolig	84 m²	2,50%	7.283 kr.	182 kr.	7.465 kr.
Familiebolig	115 m²	2,50%	9.026 kr.	225 kr.	9.251 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	159.865
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettopris- eller lønindekset (laveste sats)	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-99.000
	Henlæggelser er nedsat da der er tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	70.000
	Stiger for at sikre tilstrækkelige henlæggelser ved fraflytning A-ordning (konto 402)	
203	Øvrige ordinære indtægter	29.300
	Indtægten fra opsamlet resultat falder bort (opsamlet resultat)	
	Øvrige	-3.823
I alt		156.342

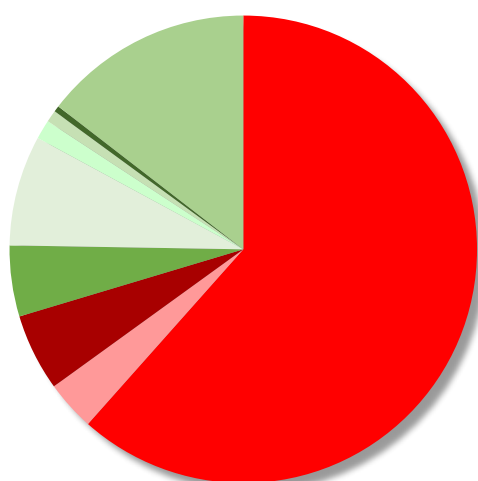
Afdeling 101 Kongens Karré

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 101 Kongens Karré Rugårdsvej 29-35 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 lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	45	2.028	1	45
	2	30	2.556	1	30
	3	5	453	1	5
	4	4	458	1	4
Boligoplysninger i alt		84	5.495		84
Lejemålsoplysninger i alt		84	5.495		84

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



61,57%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,47%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,33%	112 - Administrationsbidrag
4,90%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,63%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,33%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,82%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,41%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
14,53%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 101 Kongens Karré

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.945.527	3.809.100	3.809.200	159.865	3.969.065
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	143.018	138.800	141.400	5.200	146.600
109	Renovation	169.185	162.000	170.600	8.500	179.100
110	Forsikringer	70.246	66.800	71.300	6.000	77.300
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	134.907	162.200	140.500	-2.800	137.700
112	Administrationsbidrag	344.400	344.400	344.400		344.400
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	861.756	874.200	868.200	16.900	885.100
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	455.450	471.863	505.640	-12.539	493.101
115	Almindelig vedligeholdelse	103.330	58.500	73.500	12.500	86.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	156.629	165.024	426.005	-16.305	409.700
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-156.629	-165.024	-426.005	16.305	-409.700
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	14.237	6.500	15.600	-3.600	12.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.900	9.100	9.300	-3.200	6.100
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	35.633	29.800	25.900	9.300	35.200
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	14.356	13.300	14.000	600	14.600
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter		5.000	5.000		5.000
119.6	Andre udgifter	1.990	300	1.400	600	2.000
119.9	Variable udgifter i alt	630.896	599.363	655.340	3.661	659.001
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	756.000	756.000	949.000	-99.000	850.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	4.000	4.000	19.000	70.000	89.000
123	Tab ved fraflytninger	20.500	20.500	28.700	-28.700	
124.8	Henlæggelser i alt	780.500	780.500	996.700	-57.700	939.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.218.679	6.063.163	6.329.440	122.726	6.452.166

Afdeling 101 Kongens Karré

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
130	1. Tab ved fraflytninger	862				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)				9.000	9.000
134	Korrektion vedr. tidligere år	7.843				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	8.705			9.000	9.000
150	Udgifter og evt. overskud i alt	6.227.384	6.063.163	6.329.440	131.726	6.461.166

INDTÆGTER

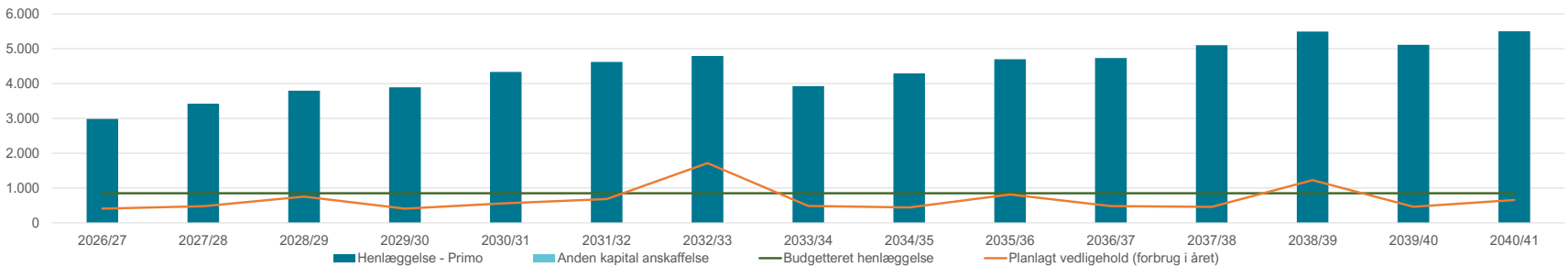
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	5.909.940	5.909.663	6.260.140	284	6.260.424
202	Renter	79.510	14.100	34.600	4.400	39.000
203	Øvrige ordinære indtægter	145.900	139.400	34.700	-29.300	5.400
203.9	Samlede ordinære indtægter	6.135.350	6.063.163	6.329.440	-24.616	6.304.824
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	1.891				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	1.891				
209.9	Indtægter i alt	6.137.240	6.063.163	6.329.440	-24.616	6.304.824
210	Årets underskud (407)	90.144				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	6.227.384	6.063.163	6.329.440	-24.616	6.304.824

Huslejeændring	156.342
-----------------------	---------

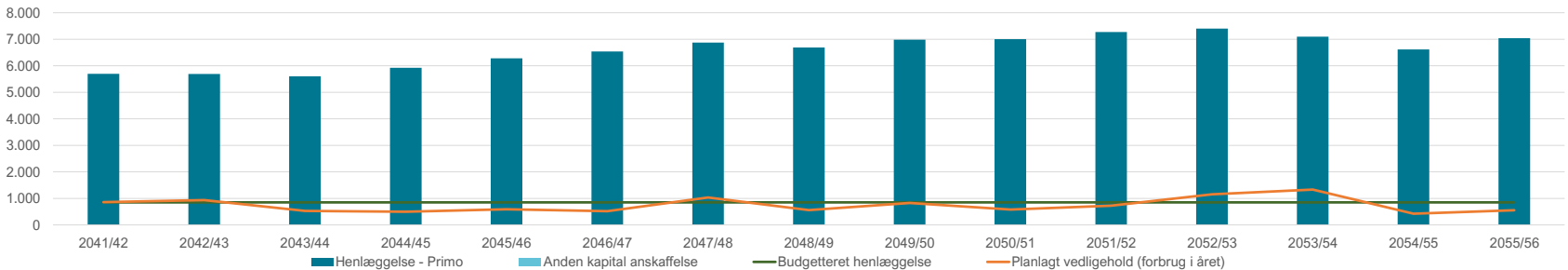
 Rød = Ingen indflydelse
 Grøn = Stor indflydelse

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	2.983	3.423	3.796	3.892	4.334	4.622	4.790	3.925	4.291	4.697	4.733	5.102	5.492	5.115	5.502
Budgetteret henlæggelse	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	410	477	754	408	562	682	1.715	485	443	814	481	460	1.228	463	655
Henlæggelse - Ultimo	3.423	3.796	3.892	4.334	4.622	4.790	3.925	4.291	4.697	4.733	5.102	5.492	5.115	5.502	5.698



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	5.698	5.690	5.605	5.926	6.281	6.540	6.873	6.689	6.981	7.005	7.274	7.402	7.097	6.615	7.043
Budgetteret henlæggelse	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	857	935	530	495	591	517	1.034	558	826	581	723	1.154	1.332	423	553
Henlæggelse - Ultimo	5.690	5.605	5.926	6.281	6.540	6.873	6.689	6.981	7.005	7.274	7.402	7.097	6.615	7.043	7.340



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.