

Afdeling 104 Haarby Lund

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 16.02.2026



Huslejereregulering 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 lejereregulering
Beboelse	963,11	1,95%	18,79	981,90	43.717
TOTAL					43.717

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	75 m²	1,95%	6.675 kr.	130 kr.	6.805 kr.
Familiebolig	99 m²	1,95%	7.941 kr.	155 kr.	8.096 kr.
Familiebolig	104 m²	1,95%	8.201 kr.	160 kr.	8.361 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

110	Forsikringer	1.500
	Udgiften til forsikringer forventes at stige pga. generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	15.029
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.000
	Udgifter til fælleshuset stiger pga. generelle prisstigninger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	11.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	1.300
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til tab ved fraflytninger	
	Øvrige	-112
I alt		43.717

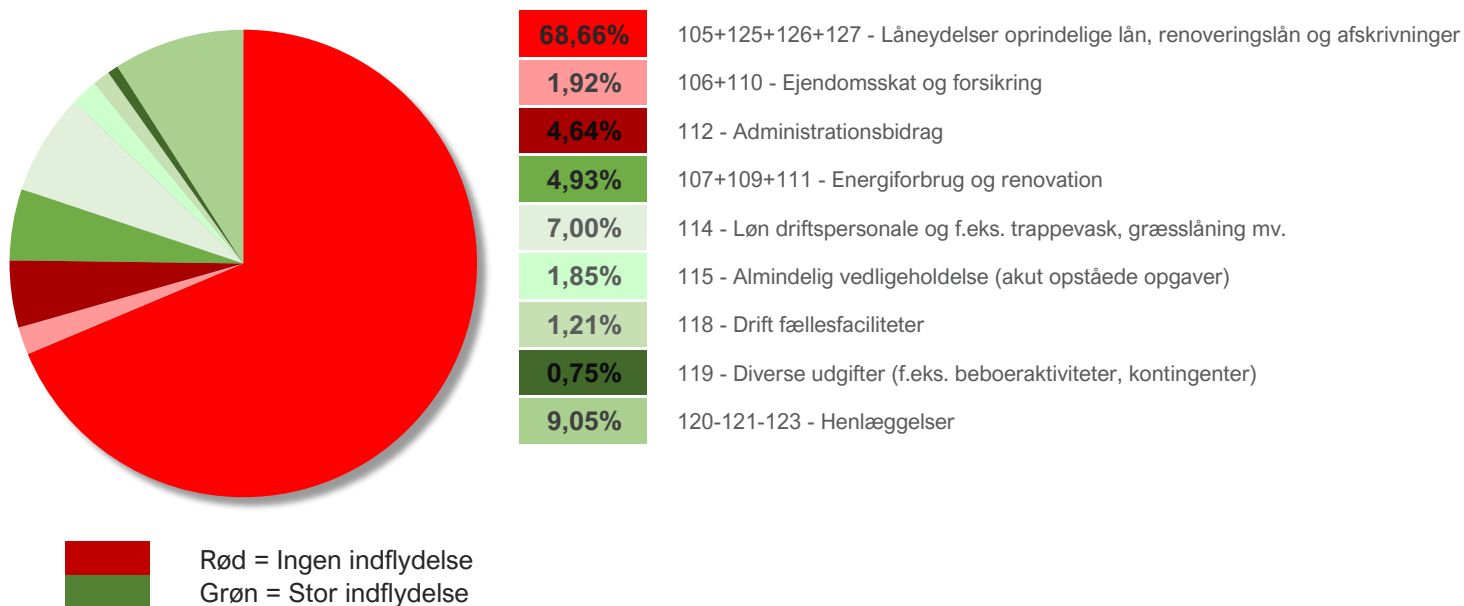
Afdeling 104 Haarby Lund

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 104 Haarby Lund Syrenvej 54-106 5683 Haarby	Kommunenummer 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf. 64747474 E-mail assens@assens.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	12	902	1	12
	3	14	1.301	1	14
Boligoplysninger i alt		26	2.203		26
Lejemålsoplysninger i alt		26	2.203		26

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 104 Haarby Lund

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.522.693	1.505.700	1.571.500	-5.287	1.566.213
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	10.155	15.000	14.300	-3.800	10.500
109	Renovation	104.839	77.800	109.200	400	109.600
110	Forsikringer	30.543	30.100	32.100	1.500	33.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	3.645	8.500	4.000	-200	3.800
112	Administrationsbidrag	106.600	106.600	106.600		106.600
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	255.782	238.000	266.200	-2.100	264.100
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	142.081	146.010	145.857	15.029	160.886
115	Almindelig vedligeholdelse	61.656	40.000	41.000	1.500	42.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	59.454	44.279	65.942	66.058	132.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-59.454	-44.279	-65.942	-66.058	-132.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.694	4.000	5.002	1.000	6.002
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	14.147	27.500	25.500	-3.800	21.700
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.443	4.500	4.500	300	4.800
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.845	5.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter	4.497	6.000	6.000		6.000
119.6	Andre udgifter	2.074	1.000	500		500
119.9	Variable udgifter i alt	233.438	235.010	234.359	14.029	248.388
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	173.000	173.000	173.000	14.000	187.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	6.000	6.000		11.000	11.000
123	Tab ved fraflytninger	9.000	9.000	8.700	1.300	10.000
124.8	Henlæggelser i alt	188.000	188.000	181.700	26.300	208.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.199.914	2.166.710	2.253.759	32.942	2.286.701

Afdeling 104 Haarby Lund

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
131	Øvrige renter	4				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			4.900	7.300	12.200
134	Korrektion vedr. tidligere år	453				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	457		4.900	7.300	12.200
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.200.370	2.166.710	2.258.659	40.242	2.298.901

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.164.656	2.164.710	2.240.159	25	2.240.184
202	Renter	8.424	2.000	6.500	-1.500	5.000
203	Øvrige ordinære indtægter	10.100		12.000	-2.000	10.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.183.180	2.166.710	2.258.659	-3.475	2.255.184
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	2.183.180	2.166.710	2.258.659	-3.475	2.255.184
210	Årets underskud (407)	17.191				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.200.370	2.166.710	2.258.659	-3.475	2.255.184

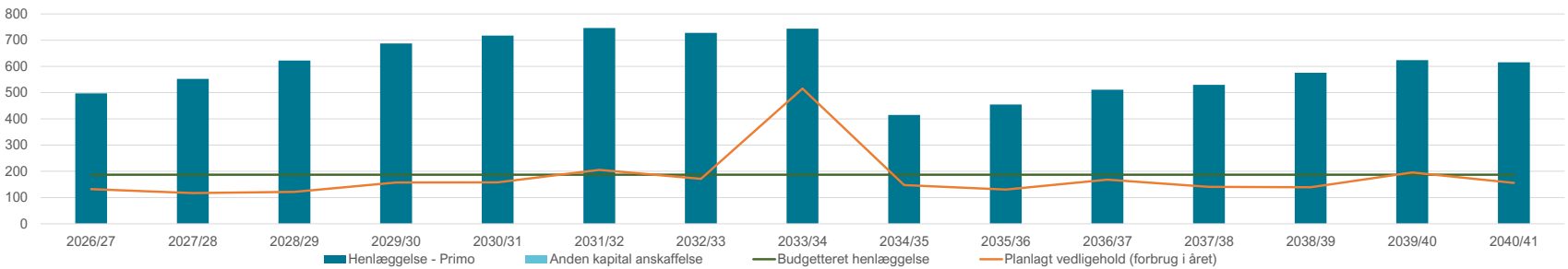
Huslejeændring

43.717

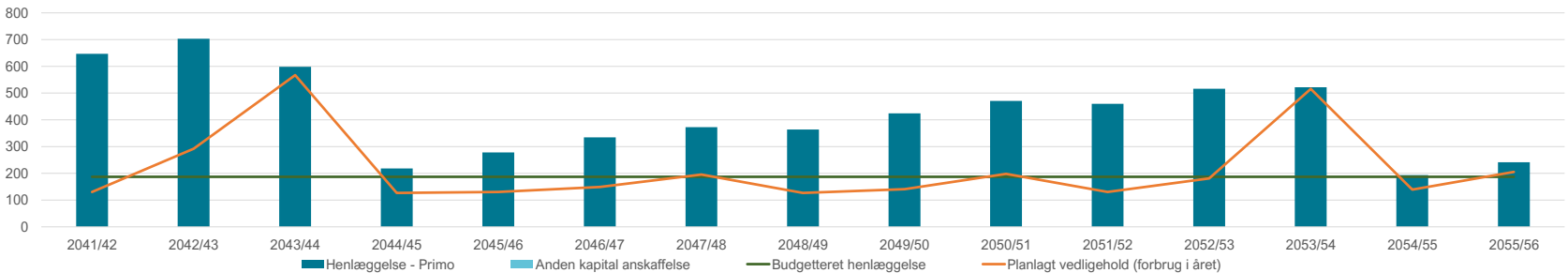
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	497	552	622	687	717	747	728	744	415	455	511	530	576	624	615
Budgetteret henlæggelse	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	132	117	122	157	158	206	171	516	148	131	168	141	139	196	156
Henlæggelse - Ultimo	552	622	687	717	747	728	744	415	455	511	530	576	624	615	647



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	647	703	598	218	278	335	373	364	424	471	460	516	522	193	241
Budgetteret henlæggelse	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	131	292	567	127	131	149	196	127	141	198	131	181	516	139	206
Henlæggelse - Ultimo	703	598	218	278	335	373	364	424	471	460	516	522	193	241	223



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 vandafledningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandafledningsafgifter.
- 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.