

Afdeling 105 Frits Jørgensens Have

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 02.03.2026



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	1.076,73	2,35%	25,26	1.101,99	98.683
TOTAL					98.683

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Beboelse	69 m²	2,35%	6.786 kr.	159 kr.	6.945 kr.
Beboelse	96 m²	2,35%	8.449 kr.	199 kr.	8.648 kr.
Beboelse	115 m²	2,35%	9.965 kr.	234 kr.	10.199 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	26.354
	Ydelser på lån stiger, reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	-31.600
	Falder, da der tidligere har været højt forbrug, og udgiften er nu tilpasset til det forventede forbrug.	
115	Almindelig vedligeholdelse	22.500
	Stiger da udgifterne er tilpasset til det forventede forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	91.400
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	12.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)	
203	Øvrige ordinære indtægter	-38.900
	Indtægt vedr. overskudsafvikling stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	16.929
I alt		98.683

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 2045/46.

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 105

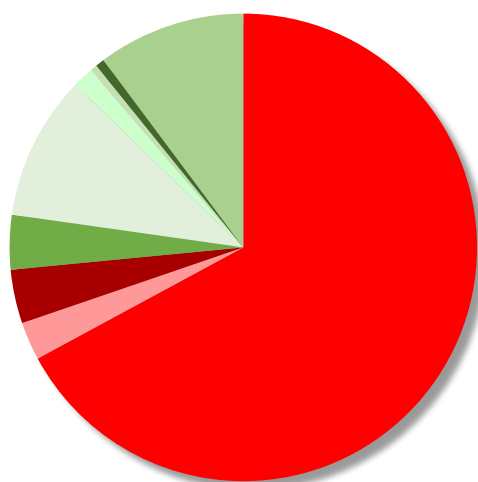
Frits Jørgensens Have

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 105 Frits Jørgensens Have Frisenvænget 12-24 5600 Faaborg	Kommunenummer 430 Faaborg-Midtfyn Kommune Tinghøj Allé 2 5750 Ringe Tlf. 72530530 E-mail fmk@faaborgmidtfyn.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	18	1.535	1	18
	3	15	1.612	1	15
	4	7	759	1	7
Boligoplysninger i alt		40	3.906		40
Lejemålsoplysninger i alt		40	3.906		40

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

67,11%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,64%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,72%	112 - Administrationsbidrag
3,77%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
10,00%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,47%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,47%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,62%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
10,21%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 105

Frits Jørgensens Have

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.772.439	2.750.800	2.935.300	26.354	2.961.654
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	50.286	182.200	51.000	500	51.500
107	Vandafgift	335		900	-600	300
109	Renovation	120.220	118.500	126.100	-1.800	124.300
110	Forsikringer	55.131	52.400	56.000	9.200	65.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	40.748	107.800	73.200	-31.600	41.600
112	Administrationsbidrag	164.000	164.000	164.000		164.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	430.720	624.900	471.200	-24.300	446.900
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	345.493	420.690	431.400	9.717	441.117
115	Almindelig vedligeholdelse	36.289	31.500	42.500	22.500	65.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	182.304	111.808	200.220	75.880	276.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-182.304	-111.808	-200.220	-75.880	-276.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	4.538	5.600	6.100	-1.400	4.700
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	14.080	10.000	24.800	-8.800	16.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.836	3.300	6.600	400	7.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	11.873	12.000	12.800	2.500	15.300
119.4	Fritidsaktiviteter	89	2.500	4.500	500	5.000
119.6	Andre udgifter	1	200	700	-700	
119.9	Variable udgifter i alt	419.198	485.790	529.400	24.717	554.117
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	336.000	336.000	342.000	91.400	433.400
121	Istandsættelse ved fraflytning	5.000	5.000	5.000	12.000	17.000
123	Tab ved fraflytninger	19.200	19.200			
124.8	Henlæggelser i alt	360.200	360.200	347.000	103.400	450.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.982.557	4.221.690	4.282.900	130.171	4.413.071

Afdeling 105

Frits Jørgensens Have

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Ekstraordinære udgifter					
131	Øvrige renter	62.750				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	62.750				
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.2	Overført til resultatkonto (407)	176.393				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900	130.171	4.413.071

INDTÆGTER

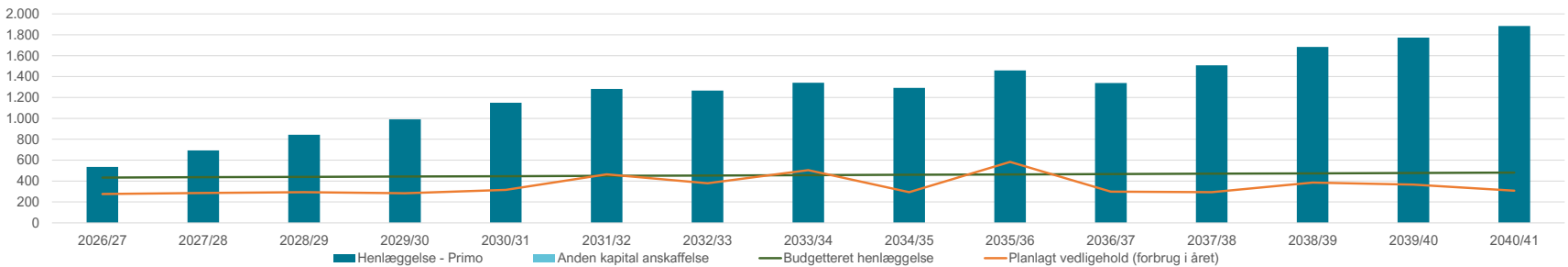
	Ordinære indtægter					
201.1	Familieboliger	4.062.300	4.062.390	4.205.700	-12	4.205.688
202	Renter			17.400	-7.400	10.000
203	Øvrige ordinære indtægter	159.400	159.300	59.800	38.900	98.700
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.221.700	4.221.690	4.282.900	31.488	4.314.388
	Ekstraordinære indtægter					
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900	31.488	4.314.388
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900	31.488	4.314.388

Huslejeændring	98.683
-----------------------	---------------

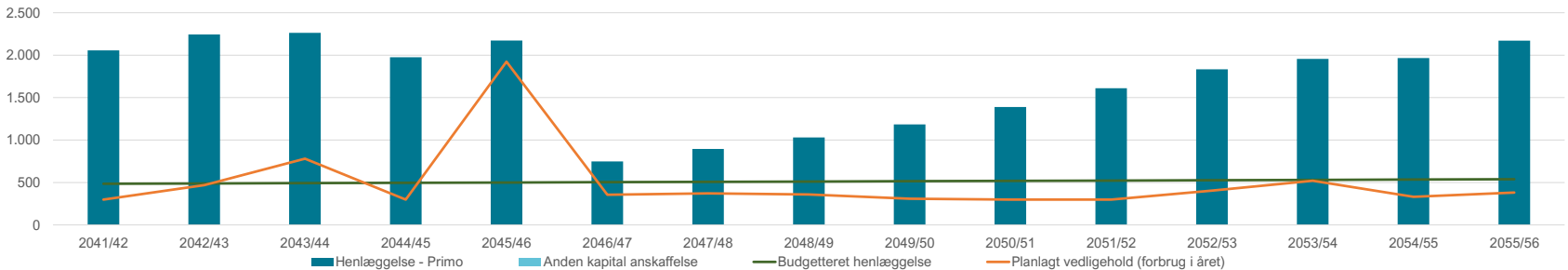
- Rød = Ingen indflydelse
- Grøn = Stor indflydelse

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	535	693	844	990	1.150	1.281	1.266	1.341	1.292	1.459	1.339	1.507	1.684	1.773	1.884
Budgetteret henlæggelse	433	437	440	443	447	450	453	457	460	464	467	471	474	478	481
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	276	286	293	283	315	465	379	505	293	583	299	293	385	366	308
Henlæggelse - Ultimo	693	844	990	1.150	1.281	1.266	1.341	1.292	1.459	1.339	1.507	1.684	1.773	1.884	2.057



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	2.057	2.243	2.263	1.975	2.172	748	896	1.031	1.184	1.390	1.610	1.834	1.956	1.967	2.170
Budgetteret henlæggelse	485	488	492	496	500	503	507	511	515	519	522	526	530	534	538
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	298	469	780	298	1.923	356	371	358	308	298	298	404	520	330	381
Henlæggelse - Ultimo	2.243	2.263	1.975	2.172	748	896	1.031	1.184	1.390	1.610	1.834	1.956	1.967	2.170	2.327



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 overenskomstsmæssige 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.