

Afdeling 107 Skjoldvænget - Assens

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 19.02.2026



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
Skjoldvænget 44-98	1.008,92	-1,33%	-13,39	995,53	-27.138
Skjoldvænget 2-42	1.015,12	-1,93%	-19,59	995,54	-30.411
TOTAL					-57.549

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	61 m²	-1,33%	5.150 kr.	-68 kr.	5.082 kr.
Familiebolig	77 m²	-1,93%	6.501 kr.	-125 kr.	6.376 kr.
Familiebolig	97 m²	-1,33%	8.204 kr.	-109 kr.	8.095 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

109	Renovation	9.000
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	30.696
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-97.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	-245
I alt		-57.549

Afdeling 107

Skjoldvænget - Assens

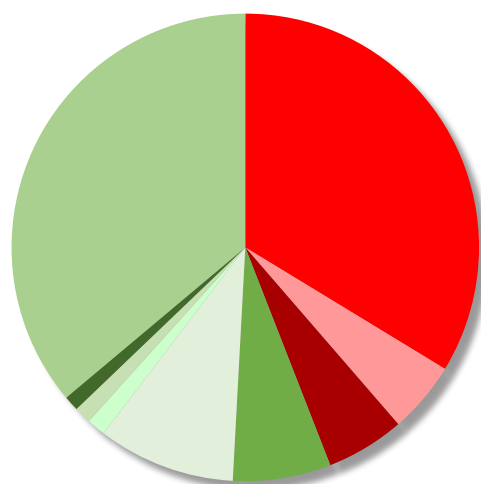
Budget for 2026/27

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 107 Skjoldvænget - Assens Skjoldvænget 2-100 5610 Assens	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	24	1.421	1	24
	3	25	1.963	1	25
	4	2	195	1	2
Boligoplysninger i alt		51	3.579		51

Lejemålsoplysninger i alt	51	3.579	51
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



33,70%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,95%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,43%	112 - Administrationsbidrag
6,78%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
9,51%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,30%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,18%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,04%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
36,11%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 107

Skjoldvænget - Assens

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	790.026	790.026	790.026		790.026
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	125.781	165.000	130.500	-1.600	128.900
109	Renovation	240.192	218.000	237.900	9.000	246.900
110	Forsikringer	56.180	57.900	58.900	2.600	61.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	13.511	13.000	14.000		14.000
112	Administrationsbidrag	209.100	209.100	209.100		209.100
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	644.763	663.000	650.400	10.000	660.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	346.853	347.959	335.478	30.696	366.174
115	Almindelig vedligeholdelse	57.574	53.000	47.500	2.500	50.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	468.898	948.984	1.014.108	482.792	1.496.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-468.898	-948.984	-1.014.108	-482.792	-1.496.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.296	3.800	6.915	-1.022	5.893
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	35.803	36.100	35.600	3.900	39.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.716	8.100	8.500	800	9.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.670	5.000	5.000	5.000	10.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	10.000	10.000	10.000	5.000	15.000
119.6	Andre udgifter	862	500	500	400	900
119.9	Variable udgifter i alt	469.775	469.459	454.493	47.274	501.767
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.493.000	1.493.000	1.467.000	-97.000	1.370.000
123	Tab ved fraflytninger	26.400	26.400	19.400	400	19.800
124.8	Henlæggelser i alt	1.519.400	1.519.400	1.486.400	-96.600	1.389.800
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.423.964	3.441.885	3.381.319	-39.326	3.341.993

Afdeling 107

Skjoldvænget - Assens

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	447.219	447.500	446.300	-1.144	445.156
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	61.300	53.630	57.839	4.051	61.890
134	Korrektion vedr. tidligere år	888				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	509.407	501.130	504.139	2.907	507.046
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	152.421				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.085.792	3.943.015	3.885.458	-36.419	3.849.039

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	3.636.698	3.627.497	3.743.358	2.730	3.746.088
202	Renter	143.653	13.600	74.100	11.700	85.800
203	Øvrige ordinære indtægter	301.318	301.918	68.000	6.700	74.700
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.081.669	3.943.015	3.885.458	21.130	3.906.588
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	4.123				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	4.123				
209.9	Indtægter i alt	4.085.792	3.943.015	3.885.458	21.130	3.906.588
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.085.792	3.943.015	3.885.458	21.130	3.906.588

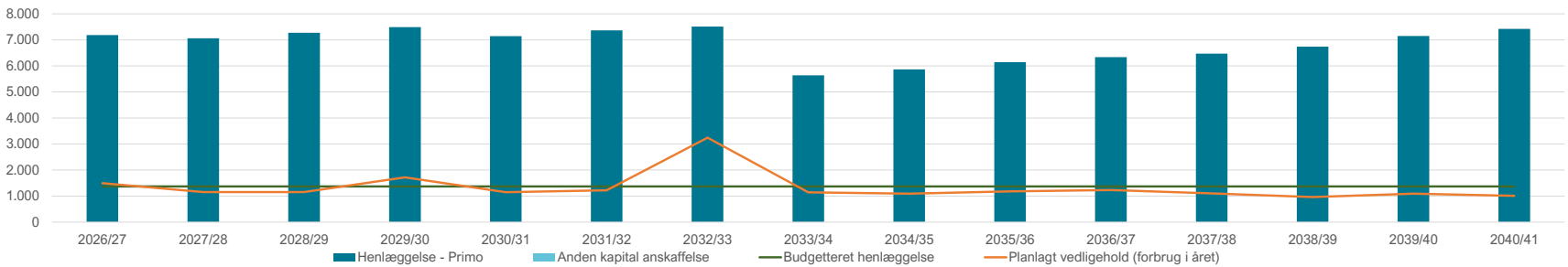
Huslejeændring

-57.549

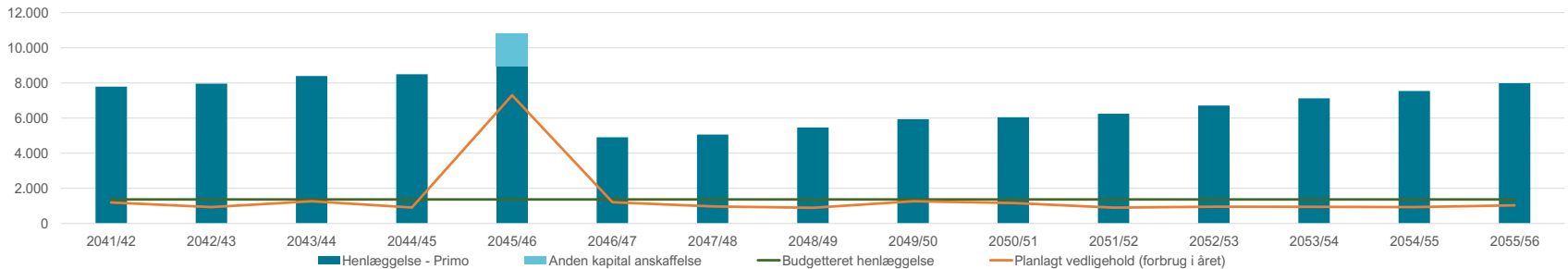
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	7.188	7.061	7.275	7.492	7.144	7.365	7.511	5.638	5.865	6.145	6.335	6.472	6.738	7.146	7.425
Budgetteret henlæggelse	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.497	1.156	1.153	1.717	1.150	1.224	3.243	1.143	1.090	1.180	1.232	1.104	962	1.091	1.009
Henlæggelse - Ultimo	7.061	7.275	7.492	7.144	7.365	7.511	5.638	5.865	6.145	6.335	6.472	6.738	7.146	7.425	7.786



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	7.786	7.961	8.397	8.498	8.955	4.905	5.065	5.465	5.940	6.044	6.246	6.713	7.123	7.544	7.980
Budgetteret henlæggelse	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.195	934	1.269	912	7.300	1.210	970	895	1.266	1.169	903	959	949	934	1.033
Henlæggelse - Ultimo	7.961	8.397	8.498	8.955	4.905	5.065	5.465	5.940	6.044	6.246	6.713	7.123	7.544	7.980	8.316



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 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.