

Afdeling 108 Spurvevænget - St. Kirkestræde

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.02.2026



Huslejerregulering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m ²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m ²	Ny gns. årlig leje pr. m ²	Samlet årlig lejerregulering
Spurvevænget	1.280,80	0%	0,00	1.280,80	0
Store Kirkestræde	838,06	0%	0,00	838,06	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	12.300
	Renovationsudgiften stiger grundet generelle prisstigninger	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	-2.200
	Afdelingens elforbrug til fællesarealer er faldende	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	14.674
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-26.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	-6.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til tab ved fraflytninger	
203	Øvrige ordinære indtægter	7.400
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) falder, da der er mindre overskud at afvikle af	
	Øvrige	-174
I alt		0

Afdeling 108

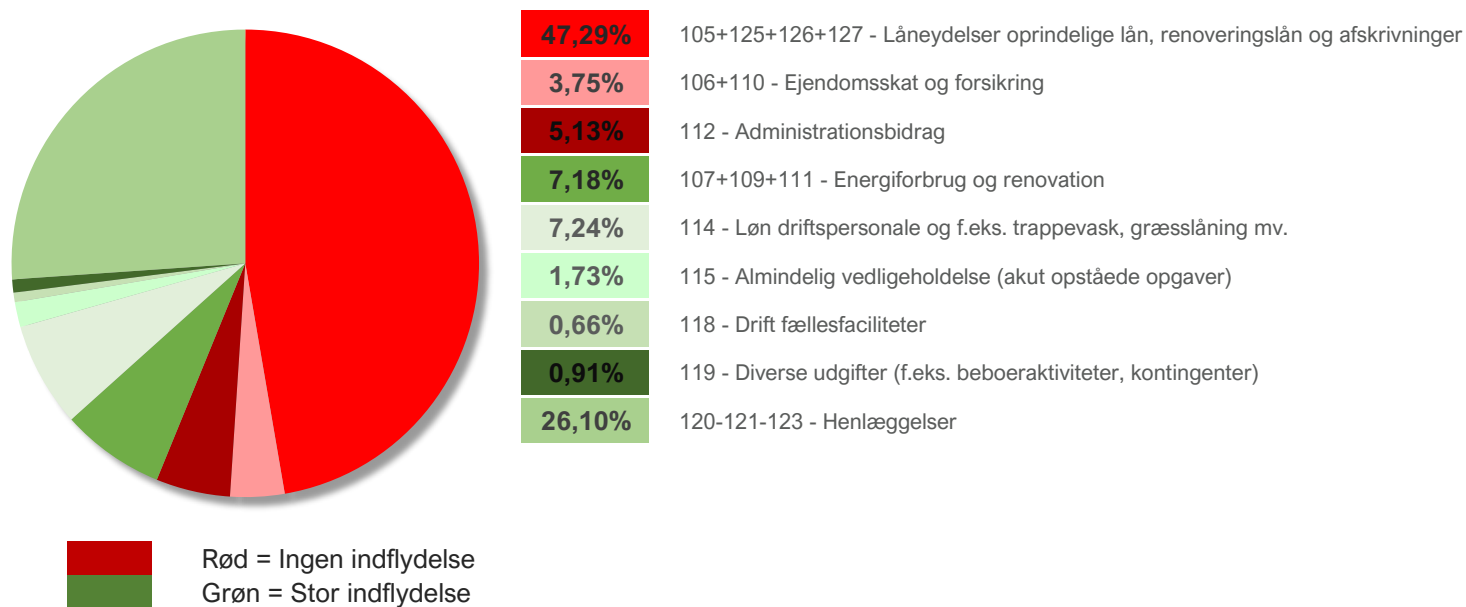
Spurvevænget - St. Kirkestræde

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 108 Spurvevænget - St. Kirkestræde Spurvevænget/St. Kirkestræde 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	6	464	1	6
	3	5	475	1	5
	4	3	303	1	3
Ældreboliger	2	25	1.500	1	25
Boligoplysninger i alt		39	2.742		39
Lejemålsoplysninger i alt		39	2.742		39

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 108

Spurvevænget - St. Kirkestræde

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.242.886	1.249.427	1.247.927	1.536	1.249.463
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	66.624	74.200	73.200	-4.900	68.300
109	Renovation	196.481	180.000	192.700	12.300	205.000
110	Forsikringer	44.285	41.700	42.400	6.200	48.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	17.622	20.500	21.000	-2.200	18.800
112	Administrationsbidrag	159.900	159.900	159.900		159.900
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	484.912	476.300	489.200	11.400	500.600
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	215.689	221.364	211.019	14.674	225.693
115	Almindelig vedligeholdelse	31.721	52.500	55.000	-1.000	54.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	292.461	541.138	701.561	157.039	858.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-292.461	-541.138	-701.561	-157.039	-858.600
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	4.047	3.500	5.300	-770	4.530
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	12.487	21.500	12.700	3.200	15.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.665	6.200	6.600	400	7.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	931	3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	149	3.000	3.000		3.000
119.6	Andre udgifter	14.884	16.400	15.800	-360	15.440
119.9	Variable udgifter i alt	286.574	327.464	312.419	16.144	328.563
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	836.000	836.000	836.000	-26.000	810.000
123	Tab ved fraflytninger	17.200	17.200	9.200	-6.000	3.200
124.8	Henlæggelser i alt	853.200	853.200	845.200	-32.000	813.200
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.867.572	2.906.391	2.894.746	-2.920	2.891.826

Afdeling 108

Spurvevænget - St. Kirkestræde

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.	199.481	226.900	199.900	-316	199.584
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	50.450	23.310	24.000	710	24.710
134	Korrektion vedr. tidligere år	679				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	250.610	250.210	223.900	394	224.294
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	127.971				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	4.750				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.250.903	3.156.601	3.118.646	-2.526	3.116.120

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	1.073.844	1.073.808	1.122.744	-24	1.122.720
201.3	Ældreboliger	1.862.400	1.862.450	1.921.302	-102	1.921.200
202	Renter	90.836	16.700	48.000	5.000	53.000
203	Øvrige ordinære indtægter	192.643	193.643	26.600	-7.400	19.200
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.219.723	3.146.601	3.118.646	-2.526	3.116.120
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	1.830	10.000			
206	Korrektion vedr. tidligere år	29.350				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	31.180	10.000			
209.9	Indtægter i alt	3.250.903	3.156.601	3.118.646	-2.526	3.116.120
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.250.903	3.156.601	3.118.646	-2.526	3.116.120

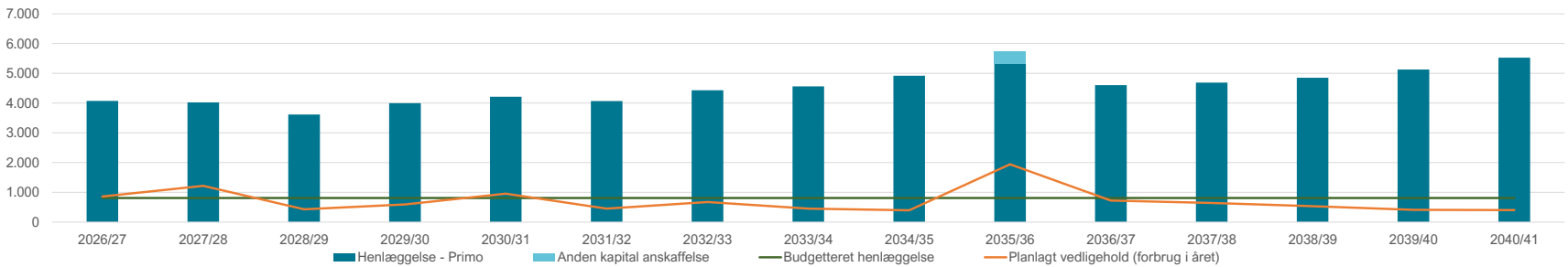
Huslejeændring

0

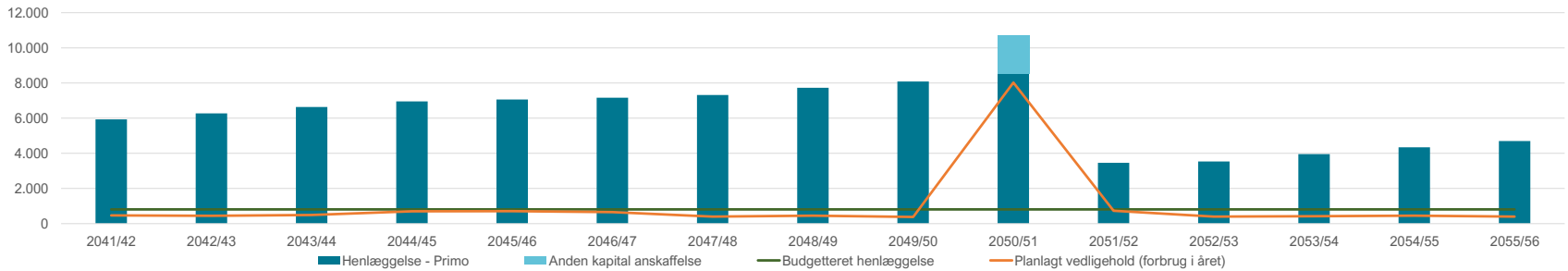
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	4.073	4.024	3.618	3.997	4.215	4.070	4.429	4.563	4.920	5.333	4.602	4.688	4.854	5.129	5.527
Budgetteret henlæggelse	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	402	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	859	1.216	430	592	955	451	676	454	397	1.943	724	644	534	413	403
Henlæggelse - Ultimo	4.024	3.618	3.997	4.215	4.070	4.429	4.563	4.920	5.333	4.602	4.688	4.854	5.129	5.527	5.933



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	5.933	6.271	6.636	6.954	7.060	7.164	7.315	7.729	8.086	8.515	3.463	3.540	3.955	4.344	4.702
Budgetteret henlæggelse	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.160	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	472	445	492	703	707	659	396	454	380	8.022	733	396	421	452	403
Henlæggelse - Ultimo	6.271	6.636	6.954	7.060	7.164	7.315	7.729	8.086	8.515	3.463	3.540	3.955	4.344	4.702	5.109



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.