

Afdeling 11 Mosegårdsparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 29.01.2026



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	886,61	1,46%	12,95	899,56	141.991
Institution	1.355,31	1,46%	19,79	1.375,10	2.482
TOTAL					144.473

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	65 m²	1,46%	4.809 kr.	70 kr.	4.879 kr.
Familiebolig	76 m²	1,46%	5.655 kr.	83 kr.	5.738 kr.
Familiebolig	81 m²	1,46%	5.963 kr.	87 kr.	6.050 kr.
Institution	125 m²	1,46%	14.163 kr.	207 kr.	14.370 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-30.186
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	45.799
	Udgifter til forbrug og rengøring samt anskaffelse af nyt service stiger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	101.900
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	21.200
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til tab ved fraflytninger	
	Øvrige	5.760
I alt		144.473

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 11

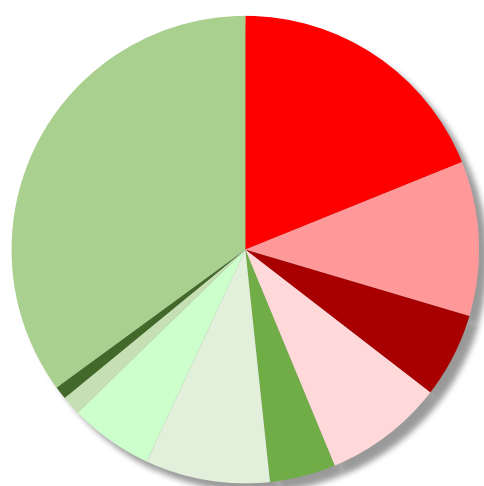
Mosegårdsparken

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 11 Mosegårdsparken Mosegårdsvej 221 m.mf. 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 lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	15	1.032	1	15
	3	118	8.291	1	118
	4	22	1.646	1	22
Boligoplysninger i alt		155	10.968		155
Andre lejemål					
- Institutioner		1	125	1 pr. påbeg. 60 m2	3
Andre lejemålsoplysninger i alt		1	125		3
Lejemålsoplysninger i alt		156	11.094		158

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



18,89%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
10,70%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,88%	112 - Administrationsbidrag
8,29%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
4,56%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,62%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
5,79%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,34%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,90%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
35,05%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 11

Mosegårdsparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	342.744	342.784	342.744		342.744
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	901.214	890.900	914.800	8.900	923.700
109	Renovation	467.857	493.000	493.700	-11.700	482.000
110	Forsikringer	231.568	223.500	233.500	21.400	254.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	19.664	16.100	18.500	2.000	20.500
112	Administrationsbidrag	647.800	647.800	647.800		647.800
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	878.164	879.776	894.076	19.200	913.276
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.146.266	3.151.076	3.202.376	39.800	3.242.176
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	973.300	984.336	979.797	-30.186	949.611
115	Almindelig vedligeholdelse	483.976	492.000	648.000	-10.500	637.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.381.133	4.044.394	3.419.093	2.715.707	6.134.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.381.133	-4.044.394	-3.419.093	-2.715.707	-6.134.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	25.729	26.700	26.400	100	26.500
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	106.443	77.100	75.100	45.799	120.899
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	26.490	25.500	26.200	1.300	27.500
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	7.379	20.000	20.000		20.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		4.000	4.000		4.000
119.3	Beboerbladsdrift		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	20.931	40.000	40.000		40.000
119.6	Andre udgifter	4.155	700	1.200	3.100	4.300
119.9	Variable udgifter i alt	1.648.402	1.673.336	1.823.697	9.613	1.833.310
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.598.100	3.598.100	3.698.100	101.900	3.800.000
123	Tab ved fraflytninger	35.700	35.700	39.900	21.200	61.100
124.8	Henlæggelser i alt	3.633.800	3.633.800	3.738.000	123.100	3.861.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	8.771.212	8.800.996	9.106.817	172.513	9.279.330

Afdeling 11

Mosegårdsparken

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.	963.356	966.400	960.800	-2.532	958.268
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	736.539	652.200	695.400	-4.808	690.592
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			116.100	-26.900	89.200
134	Korrektion vedr. tidligere år	4.522				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.704.417	1.618.600	1.772.300	-34.240	1.738.060
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	152.970				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	10.628.599	10.419.596	10.879.117	138.273	11.017.390

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	10.136.856	10.031.314	10.599.118	-22.905	10.576.213
201.5	Institutioner	161.136	161.134	169.951	5	169.956
202	Renter	137.059	34.200	63.400	14.100	77.500
203	Øvrige ordinære indtægter	193.548	192.948	46.648	2.600	49.248
203.9	Samlede ordinære indtægter	10.628.599	10.419.596	10.879.117	-6.200	10.872.917
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	10.628.599	10.419.596	10.879.117	-6.200	10.872.917
220	Indtægter og evt. underskud i alt	10.628.599	10.419.596	10.879.117	-6.200	10.872.917

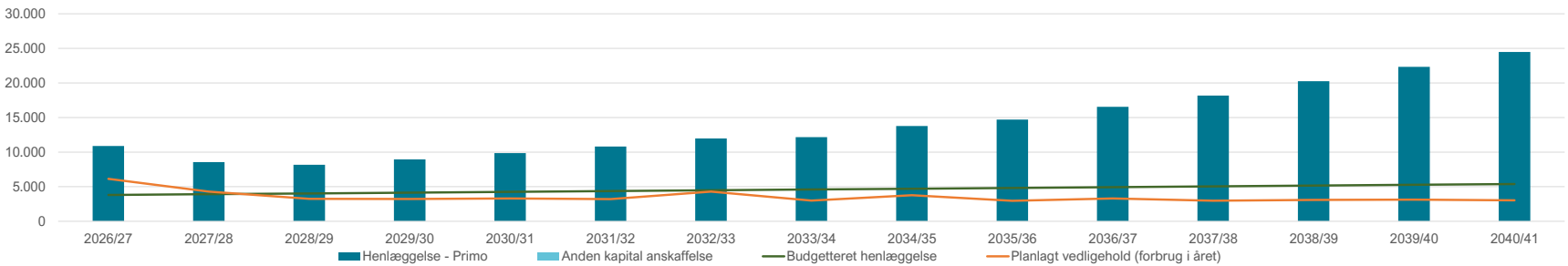
Huslejeændring

144.473

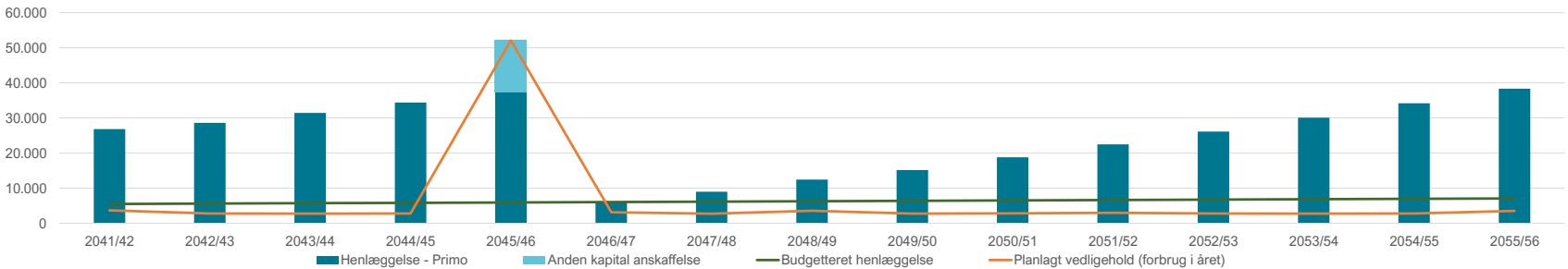
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	10.882	8.547	8.161	8.943	9.864	10.807	11.968	12.157	13.767	14.698	16.557	18.178	20.255	22.331	24.473
Budgetteret henlæggelse	3.800	3.913	4.026	4.139	4.252	4.365	4.478	4.591	4.704	4.817	4.930	5.043	5.156	5.269	5.382
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	6.135	4.299	3.244	3.218	3.308	3.204	4.289	2.981	3.773	2.958	3.309	2.966	3.081	3.127	3.037
Henlæggelse - Ultimo	8.547	8.161	8.943	9.864	10.807	11.968	12.157	13.767	14.698	16.557	18.178	20.255	22.331	24.473	26.818



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	26.818	28.614	31.433	34.406	37.459	6.116	9.015	12.451	15.171	18.801	22.476	26.133	30.091	34.187	38.362
Budgetteret henlæggelse	5.495	5.608	5.721	5.834	5.947	6.060	6.173	6.286	6.399	6.512	6.625	6.738	6.851	6.964	7.077
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	14.795	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.699	2.789	2.748	2.781	52.086	3.161	2.737	3.566	2.769	2.837	2.967	2.781	2.755	2.789	3.531
Henlæggelse - Ultimo	28.614	31.433	34.406	37.459	6.116	9.015	12.451	15.171	18.801	22.476	26.133	30.091	34.187	38.362	41.908



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.