

Afdeling 113 Strandhøjen

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 26.02.2026



Huslejerregulering 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 lejerregulering
Beboelse	1.030,25	3,18%	32,76	1.063,01	113.865
TOTAL					113.865

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	63 m²	3,18%	5.710 kr.	182 kr.	5.892 kr.
Familiebolig	90 m²	3,18%	7.630 kr.	243 kr.	7.873 kr.
Familiebolig	109 m²	3,18%	8.760 kr.	279 kr.	9.039 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	22.951
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	63.714
	Lønninger pga lønstigninger, tilpasning i fordelingsnøgler og behov for ressourcer til driftsmæssige opgaver	
115	Almindelig vedligeholdelse	-15.000
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er faldet pga besparelser	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-20.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
203	Øvrige ordinære indtægter	60.000
	Indtægten vedr. overført fra opsamlet resultat falder, da der er mindre overskud at afvikle af	
	Øvrige	2.200
I alt		113.865

Afdeling 113 Strandhøjen

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 113 Strandhøjen Ved Skoven 51-63 5800 Nyborg	Kommunenummer 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg Tlf. 63311900 E-mail kommune@nyborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	14	922	1	14
	3	23	2.119	1	23
	4	4	435	1	4
Boligoplysninger i alt		41	3.476		41
Lejemålsoplysninger i alt		41	3.476		41

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

61,14%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,71%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,27%	112 - Administrationsbidrag
4,20%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
5,33%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
0,69%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,37%	118 - Drift fællesfaciliteter
4,18%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
16,11%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 113 Strandhøjen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.341.893	2.313.600	2.385.181	22.951	2.408.132
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	89.780	139.300	89.500	5.100	94.600
107	Vandafgift	66	3.300	2.200	-2.100	100
109	Renovation	136.604	124.000	113.600	7.100	120.700
110	Forsikringer	47.000	45.400	47.400	4.300	51.700
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	49.543	71.300	42.300	2.400	44.700
112	Administrationsbidrag	168.100	168.100	168.100		168.100
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	491.093	551.400	463.100	16.800	479.900
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	174.510	174.602	146.079	63.714	209.793
115	Almindelig vedligeholdelse	11.264	39.000	42.000	-15.000	27.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	87.838	108.985	148.254	45.746	194.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-87.838	-108.985	-148.254	-45.746	-194.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	14.207	14.300	13.800	800	14.600
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.007	6.700	6.800	300	7.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	2.328	5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter		9.000	9.000		9.000
119.6	Andre udgifter	176.630	145.282	151.600	-8.200	143.400
119.9	Variable udgifter i alt	385.946	393.884	374.279	41.614	415.893
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	612.000	612.000	646.500	-20.000	626.500
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	1.000	7.000	8.000
123	Tab ved fraflytninger	27.200	27.200	10.600	-10.600	
124.8	Henlæggelser i alt	659.200	659.200	658.100	-23.600	634.500
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.878.132	3.918.084	3.880.660	57.765	3.938.425
	Ekstraordinære udgifter					
130	1. Tab ved fraflytninger	7.788				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	7.788				

Afdeling 113 Strandhøjen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.2	Overført til resultatkonto (407)	93.432				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.979.352	3.918.084	3.880.660	57.765	3.938.425

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	3.581.160	3.581.160	3.581.160		3.581.160
202	Renter	56.782	8.300	26.200	3.900	30.100
203	Øvrige ordinære indtægter	328.624	328.624	273.300	-60.000	213.300
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.966.566	3.918.084	3.880.660	-56.100	3.824.560

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	12.786				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	12.786				
209.9	Indtægter i alt	3.979.352	3.918.084	3.880.660	-56.100	3.824.560
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.979.352	3.918.084	3.880.660	-56.100	3.824.560

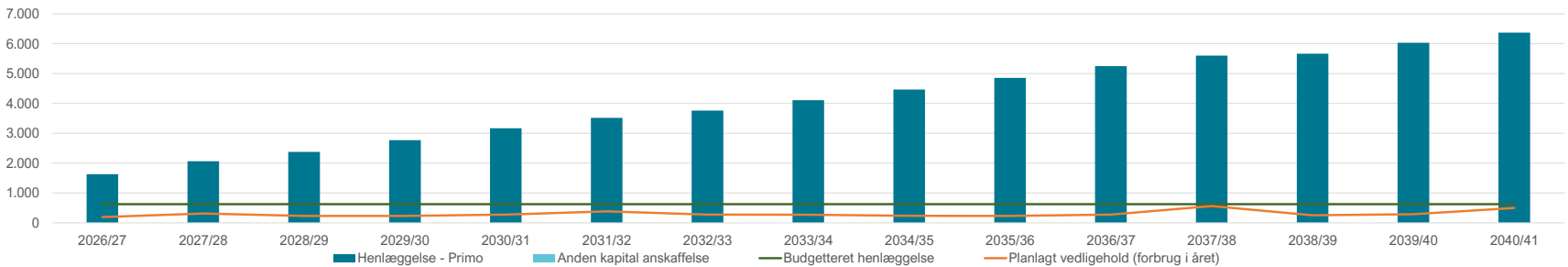
Huslejeændring

113.865

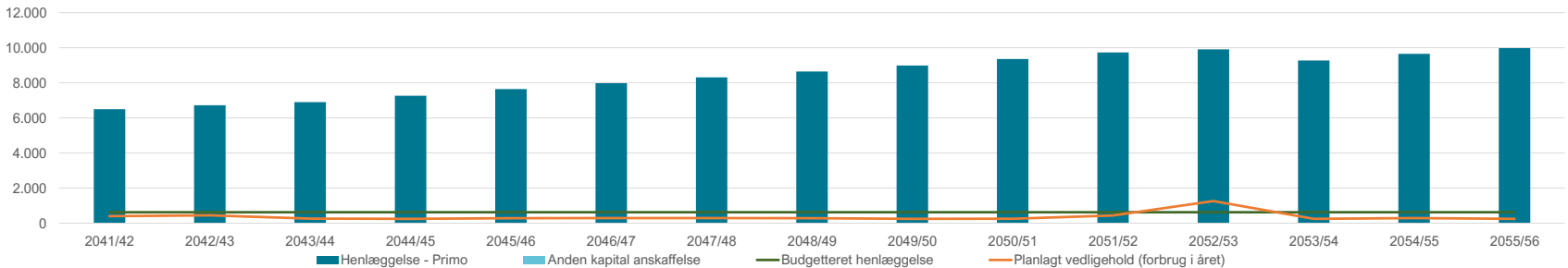
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.631	2.063	2.375	2.771	3.167	3.517	3.759	4.110	4.465	4.856	5.251	5.602	5.665	6.036	6.371
Budgetteret henlæggelse	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	194	315	231	231	276	384	276	271	236	231	276	563	256	291	498
Henlæggelse - Ultimo	2.063	2.375	2.771	3.167	3.517	3.759	4.110	4.465	4.856	5.251	5.602	5.665	6.036	6.371	6.500



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	6.500	6.723	6.902	7.268	7.644	7.980	8.314	8.648	8.984	9.360	9.730	9.913	9.275	9.650	9.981
Budgetteret henlæggelse	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627	627
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	404	447	261	251	291	292	293	291	251	256	444	1.264	251	296	251
Henlæggelse - Ultimo	6.723	6.902	7.268	7.644	7.980	8.314	8.648	8.984	9.360	9.730	9.913	9.275	9.650	9.981	10.356



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.