

Afdeling 12 Mosegårdsparken B

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 12.03.2026



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
Lav. bebygg., 160-181+432	716,57	2,00%	14,32	730,89	76.222
Høj. bebygg., 182-431	689,20	2,00%	13,78	702,98	266.649
TOTAL					342.871

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	64 m²	2,00%	3.596 kr.	72 kr.	3.668 kr.
Familiebolig	79 m²	2,00%	4.541 kr.	91 kr.	4.632 kr.
Familiebolig	86 m²	2,00%	5.184 kr.	104 kr.	5.288 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	57.700
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	280.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	121.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-120.235
	Ydelsen på 3 lån (efterisolering, kloakrenovering, solcelleanlæg) bortfalder, da restgælden er indfriet	
	Øvrige	4.406
I alt		342.871

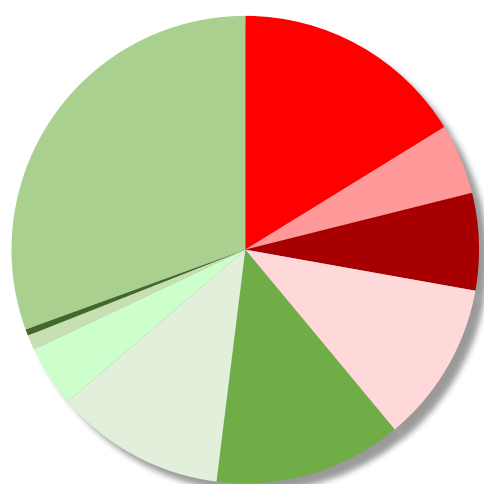
Afdeling 12 Mosegårdsparken B

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 12 Mosegårdsparken B Primulavej 1-73 m.fl. 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	25	1.603	1	25
	3	232	18.353	1	232
	4	55	4.721	1	55
Boligoplysninger i alt		312	24.676		312
Andre lejemål - Garager		46	721	1/5	9
Andre lejemålsoplysninger i alt		46	721		9
Lejemålsoplysninger i alt		358	25.398		321

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



16,22%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,87%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,72%	112 - Administrationsbidrag
11,16%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
13,00%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,78%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
4,24%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,03%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,44%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
30,54%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 12

Mosegårdsparken B

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	622.221	622.221	622.221		622.221
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskat	472.600	465.600	467.200	43.300	510.500
107	Vandafgift	1.336.580	1.365.000	1.400.300	-23.600	1.376.700
109	Renovation	728.984	715.700	709.100	42.100	751.200
110	Forsikringer	404.771	395.400	410.000	34.700	444.700
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	402.473	522.500	426.100	-7.100	419.000
112	Administrationsbidrag	1.316.100	1.316.100	1.316.100		1.316.100
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	2.107.226	2.110.912	2.143.012	43.200	2.186.212
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.768.734	6.891.212	6.871.812	132.600	7.004.412
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	2.563.560	2.624.894	2.250.807	57.700	2.308.507
115	Almindelig vedligeholdelse	633.124	890.000	900.000	-70.000	830.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.749.385	3.810.376	7.387.555	19.710.045	27.097.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.749.385	-3.810.376	-7.387.555	-19.710.045	-27.097.600
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	193.272	216.700	167.900	15.900	183.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	18.020	20.800	18.500	100	18.600
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	53.321	49.300	52.300	2.700	55.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	3.540	15.000	15.000		15.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.500	2.500		2.500
119.4	Fritidsaktiviteter	8.001	12.000	12.000		12.000
119.6	Andre udgifter	16.048	1.200	1.600		1.600
119.9	Variable udgifter i alt	3.488.885	3.832.394	3.420.607	6.400	3.427.007
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.000.000	5.000.000	5.344.000	280.000	5.624.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	105.000	105.000	105.000	121.000	226.000
123	Tab ved fraflytninger	97.400	97.400	177.800	-43.000	134.800
124.8	Henlæggelser i alt	5.202.400	5.202.400	5.626.800	358.000	5.984.800
124.9	Samlede ordinære udgifter	16.082.240	16.548.227	16.541.440	497.000	17.038.440

Afdeling 12

Mosegårdsparken B

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.	1.274.998	1.275.000	1.240.000	-120.235	1.119.765
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	1.470.157	1.381.900	1.392.400	-66.940	1.325.460
130	1. Tab ved fraflytninger	29.011				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			139.900	-29.500	110.400
134	Korrektion vedr. tidligere år	2.844				
137	Ekstraordinære udgifter i alt	2.777.011	2.656.900	2.772.300	-216.675	2.555.625
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	202.681				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	648.254				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	19.710.187	19.205.127	19.313.740	280.325	19.594.065

INDTÆGTER

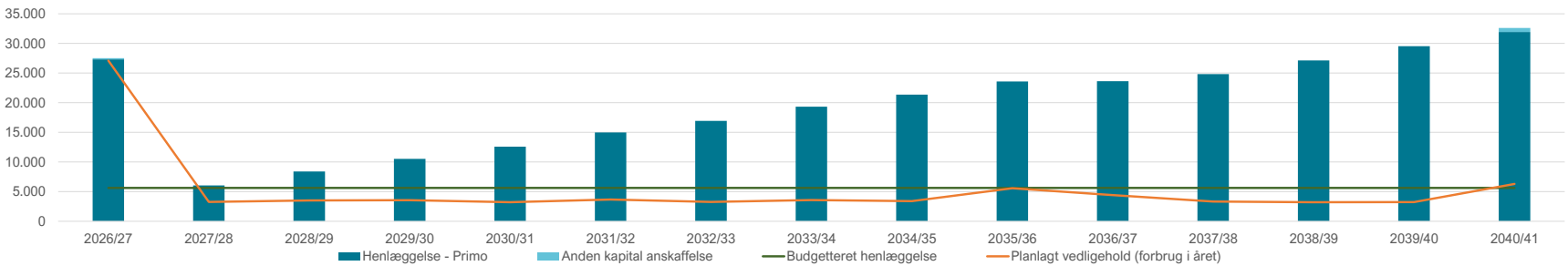
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	18.460.263	18.358.343	18.856.556	-78.370	18.778.186
201.6	Kældre, mv.	31.595	65.060	65.060	-31.800	33.260
201.7	Garager/carporte/p-pladser	74.160	74.160	74.160		74.160
202	Renter	461.169	60.300	228.000	47.300	275.300
203	Øvrige ordinære indtægter	647.588	647.264	89.964	324	90.288
203.9	Samlede ordinære indtægter	19.674.775	19.205.127	19.313.740	-62.546	19.251.194
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	35.411				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	35.411				
209.9	Indtægter i alt	19.710.187	19.205.127	19.313.740	-62.546	19.251.194
220	Indtægter og evt. underskud i alt	19.710.187	19.205.127	19.313.740	-62.546	19.251.194

Huslejeændring	342.871
-----------------------	---------

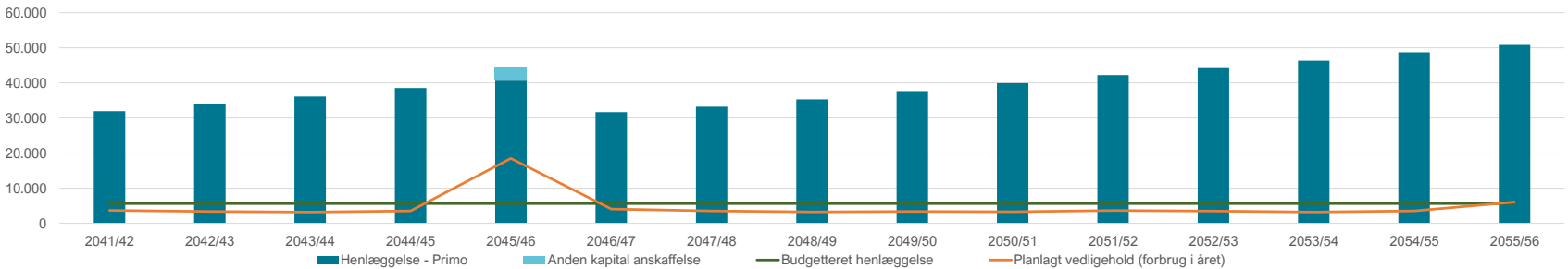
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	27.313	6.045	8.401	10.515	12.576	14.978	16.934	19.321	21.358	23.583	23.636	24.835	27.126	29.538	31.922
Budgetteret henlæggelse	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624
Anden kapital anskaffelse	206	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	696
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	27.098	3.269	3.510	3.563	3.222	3.668	3.259	3.587	3.398	5.571	4.426	3.333	3.211	3.241	6.291
Henlæggelse - Ultimo	6.045	8.401	10.515	12.576	14.978	16.934	19.321	21.358	23.583	23.636	24.835	27.126	29.538	31.922	31.951



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	31.951	33.889	36.128	38.549	40.628	31.661	33.207	35.300	37.672	39.923	42.231	44.210	46.324	48.741	50.838
Budgetteret henlæggelse	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624	5.624
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.687	3.385	3.203	3.546	18.491	4.078	3.532	3.251	3.373	3.315	3.646	3.509	3.208	3.526	6.038
Henlæggelse - Ultimo	33.889	36.128	38.549	40.628	31.661	33.207	35.300	37.672	39.923	42.231	44.210	46.324	48.741	50.838	50.425



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.