

Afdeling 15 Fyrreparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 02.02.2026



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	683,24	1,95%	13,31	696,55	549.189
TOTAL					549.189

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	47 m²	1,95%	3.641 kr.	71 kr.	3.712 kr.
Familiebolig	82 m²	1,95%	5.582 kr.	109 kr.	5.691 kr.
Familiebolig	114 m²	1,95%	7.432 kr.	145 kr.	7.577 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	-120.200
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden bortfalder pga. fritagelse for indbetaling	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	199.735
	Primært udgifter til ekstern renholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	111.400
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til tab ved fraflytninger	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	266.000
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års underskud) stiger, da der er underskud der skal afvikles	
203	Øvrige ordinære indtægter	101.400
	Indtægten bortfalder, da opsamlet resultat (tidligere års overskud) er afviklet	
	Øvrige	-9.146
	I alt	549.189

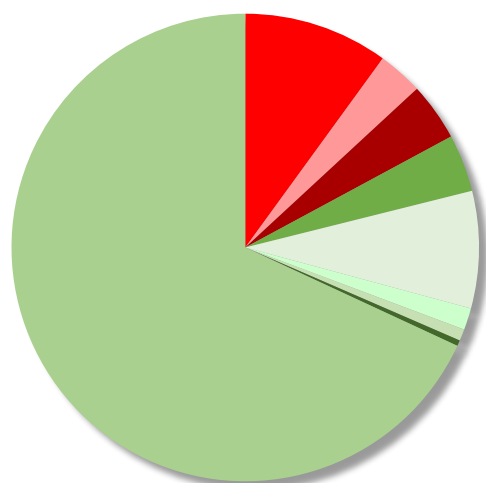
Afdeling 15 Fyrreparken

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 15 Fyrreparken Fyrreparken 62-176 5240 Odense NØ	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	1	16	752	1	16
	2	89	6.335	1	89
	3	250	21.360	1	250
	4	109	11.261	1	109
	5	14	1.546	1	14
Boligoplysninger i alt		478	41.254		478
Andre lejemål					
- Garager		99	1.190	1/5	20
Andre lejemålsoplysninger i alt		99	1.190		20
Lejemålsoplysninger i alt		577	42.444		498

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



10,01%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,12%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,00%	112 - Administrationsbidrag
3,97%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,10%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,51%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,80%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,40%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
68,09%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 15 Fyrreparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.666.594	2.666.594	2.666.668	-74	2.666.594
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	746.549	725.000	740.500	24.700	765.200
109	Renovation	1.078.848	1.071.000	1.119.500	41.900	1.161.400
110	Forsikringer	747.680	748.030	778.900	45.200	824.100
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	841.297	1.225.000	1.201.000	-337.800	863.200
112	Administrationsbidrag	2.041.800	2.041.800	2.041.800		2.041.800
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden		90.100	120.200	-120.200	
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.456.173	5.900.930	6.001.900	-346.200	5.655.700
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	4.758.399	4.144.391	3.930.840	199.735	4.130.575
115	Almindelig vedligeholdelse	540.695	678.500	698.500	71.300	769.800
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.856.880	3.691.386	5.965.810	527.790	6.493.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.856.880	-3.691.386	-5.965.810	-527.790	-6.493.600
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	231.449	192.000	177.100	33.800	210.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.627	20.200	14.100	1	14.101
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	175.631	185.500	194.400	-12.400	182.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	81.690	78.000	80.900	3.100	84.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	11.838	22.000	22.000		22.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		10.000	10.000		10.000
119.3	Beboerbladsdrift		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	38.610	75.000	75.000	5.000	80.000
119.6	Andre udgifter	3.627	2.900	7.000	-3.300	3.700
119.9	Variable udgifter i alt	5.845.567	5.413.491	5.214.840	297.236	5.512.076

Afdeling 15 Fyrreparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Henlæggelser						
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.580.000	9.580.000	9.580.000	-35.000	9.545.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	500.000	500.000	500.000	-500.000	
123	Tab ved fraflytninger	137.300	137.300	212.400	111.400	323.800
124	Andre henlæggelser	19.509.895	9.945.861	9.945.861	14.898.139	24.844.000
124.8	Henlæggelser i alt	29.727.195	20.163.161	20.238.261	14.474.539	34.712.800
124.9	Samlede ordinære udgifter	43.695.529	34.144.175	34.121.669	14.425.501	48.547.170
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.564.072	1.464.072	1.559.950	-4.221	1.555.729
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	491.850	48.100	46.260	449.310	495.570
130	1. Tab ved fraflytninger	79.500				
131	Øvrige renter	941.259			118.800	118.800
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)				266.000	266.000
134	Korrektion vedr. tidligere år	727.274				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	3.803.954	1.512.172	1.606.210	829.889	2.436.099
150	Udgifter og evt. overskud i alt	47.499.483	35.656.347	35.727.879	15.255.390	50.983.269

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	27.975.812	27.543.915	28.229.441	448.415	28.677.856
201.7	Garager/carporte/p-pladser	174.240	174.240	174.240		174.240
202	Renter	342.642	49.600	325.700	-325.700	
203	Øvrige ordinære indtægter	711.733	668.133	164.400	-101.400	63.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	29.204.426	28.435.888	28.893.781	21.315	28.915.096

Afdeling 15 Fyrreparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	16.796.136	7.220.459	6.834.098	14.684.886	21.518.984
206	Korrektion vedr. tidligere år	431.975				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	17.228.111	7.220.459	6.834.098	14.684.886	21.518.984
209.9	Indtægter i alt	46.432.537	35.656.347	35.727.879	14.706.201	50.434.080
210	Årets underskud (407)	1.066.946				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	47.499.483	35.656.347	35.727.879	14.706.201	50.434.080

Huslejeændring

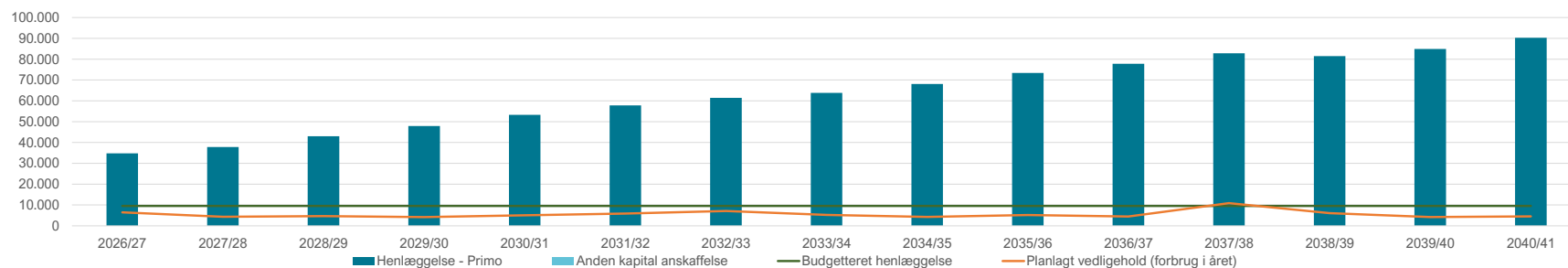
549.189

Rød = Ingen indflydelse

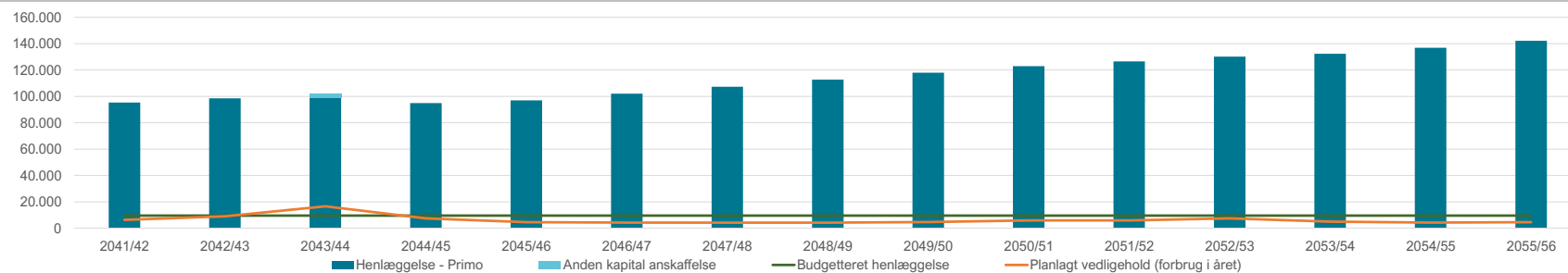
Grøn = Stor indflydelse

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	34.800	37.851	43.024	47.918	53.266	57.780	61.400	63.804	68.122	73.394	77.766	82.808	81.464	84.921	90.256
Budgetteret henlæggelse	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	6.494	4.372	4.652	4.197	5.031	5.925	7.140	5.228	4.272	5.174	4.503	10.889	6.088	4.210	4.505
Henlæggelse - Ultimo	37.851	43.024	47.918	53.266	57.780	61.400	63.804	68.122	73.394	77.766	82.808	81.464	84.921	90.256	95.296



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	95.296	98.513	99.078	94.886	96.980	101.992	107.313	112.648	117.982	122.886	126.586	130.199	132.297	136.897	142.184
Budgetteret henlæggelse	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545	9.545
Anden kapital anskaffelse	0	0	2.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	6.328	8.980	16.587	7.451	4.533	4.224	4.210	4.210	4.641	5.846	5.931	7.447	4.945	4.258	4.583
Henlæggelse - Ultimo	98.513	99.078	94.886	96.980	101.992	107.313	112.648	117.982	122.886	126.586	130.199	132.297	136.897	142.184	147.146



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.