

Afdeling 16 Birkeparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 09.03.2026



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 lejeregulering
Beboelse	651,38	4,54%	29,60	680,97	1.178.275
Aktivitetshus	453,90	0%	0,00	453,90	0
Erh.Od.K.Job/bistand	936,70	0%	0,00	936,70	0
Erh.Odense Kommune	952,90	0%	0,00	952,90	0
Driftssamarbejdet	668,73	4,54%	30,38	699,11	3.925
TOTAL					1.182.200

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	33 m²	4,54%	2.452 kr.	111 kr.	2.563 kr.
Familiebolig renoveret	73 m²	4,54%	4.694 kr.	213 kr.	4.907 kr.
Familiebolig	111 m²	4,54%	6.201 kr.	282 kr.	6.483 kr.
Familiebolig renoveret	129 m²	4,54%	8.600 kr.	390 kr.	8.990 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

109	Renovation	151.200
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
110	Forsikringer	61.300
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	802.049
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	408.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	200.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-958.667
	Låneydelse falder, da 3 lån er tilbagebetalt	
203	Øvrige ordinære indtægter	491.400
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) falder, da der er mindre overskud at afvikle af	
	Øvrige	26.918

I alt	1.182.200
--------------	------------------

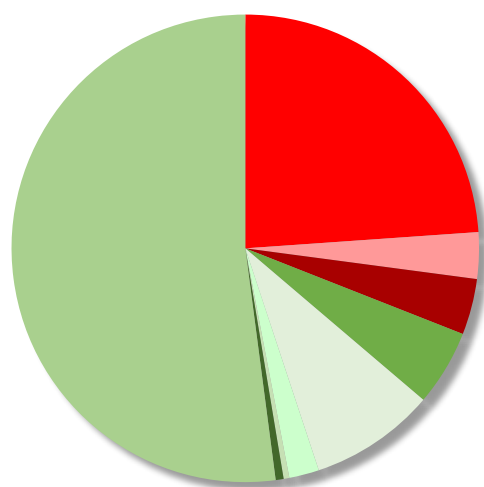
Afdeling 16 Birkeparken

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 16 Birkeparken Birkeparken 68-246 5240 Odense NØ	Kommunennummer 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	107	4.132	1	107
	2	39	2.912	1	39
	3	44	4.042	1	44
	4	183	19.896	1	183
	5	66	8.382	1	66
Boligoplysninger i alt		439	39.365		439
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		3	3.586	1 pr. påbeg. 60 m2	60
- Institutioner		1	670	1 pr. påbeg. 60 m2	12
- Garager		111	1.724	1/5	22
Andre lejemålsoplysninger i alt		115	5.980		94
Lejemålsoplysninger i alt		554	45.345		533

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



23,89%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,21%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,87%	112 - Administrationsbidrag
5,25%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,69%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,07%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,39%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,55%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
52,08%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 16 Birkeparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	5.308.922	5.413.152	5.463.905	-183.410	5.280.495
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	920.106	890.300	907.900	55.200	963.100
107	Vandafgift	307.468	25.000	25.000	-5.000	20.000
109	Renovation	1.545.176	1.348.100	1.568.500	151.200	1.719.700
110	Forsikringer	777.322	753.350	787.300	61.300	848.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	1.663.170	1.309.085	1.241.500	-20.000	1.221.500
112	Administrationsbidrag	2.185.300	2.082.800	2.181.200		2.181.200
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.398.544	6.408.635	6.711.400	242.700	6.954.100
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	3.568.031	4.343.622	4.097.529	802.049	4.899.578
115	Almindelig vedligeholdelse	896.631	1.137.500	1.139.500	28.000	1.167.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.195.553	3.913.514	3.169.361	9.682.139	12.851.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.195.553	-3.913.514	-3.169.361	-9.682.139	-12.851.500
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	138.055	141.800	96.700	39.800	136.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.885	17.600	15.000	-5.000	10.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	77.309	77.800	63.700	12.500	76.200
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	73.968	69.300	73.700	2.300	76.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	810	30.000	30.000		30.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		10.000	10.000		10.000
119.4	Fritidsaktiviteter	49.805	85.000	85.000		85.000
119.6	Andre udgifter	207.170	73.600	85.400	23.300	108.700
119.9	Variable udgifter i alt	5.015.664	5.986.222	5.696.529	902.949	6.599.478

Afdeling 16 Birkeparken

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	8.420.000	8.420.000	8.420.000	408.000	8.828.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	100.000	100.000	100.000	200.000	300.000
123	Tab ved fraflytninger	200.000	200.000	270.100		270.100
124	Andre henlæggelser	11.738.000	8.000.000	8.000.000	11.968.000	19.968.000
124.8	Henlæggelser i alt	20.458.000	16.720.000	16.790.100	12.576.000	29.366.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	38.181.129	34.528.009	34.661.934	13.538.239	48.200.173
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.888.854	2.837.573	2.834.300	-958.667	1.875.633
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	228.120	228.120	228.960	-13.660	215.300
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering	5.557.081	5.329.221	5.559.300	40.478	5.599.778
130	1. Tab ved fraflytninger	193.949				
131	Øvrige renter	739.421			500.000	500.000
134	Korrektion vedr. tidligere år	54.921				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	9.662.346	8.394.914	8.622.560	-431.849	8.190.711
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	1.384.254				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	49.227.728	42.922.923	43.284.494	13.106.390	56.390.884

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	27.788.586	26.903.004	27.694.396	-15.184	27.679.212
201.4	Erhverv	3.296.723	3.278.522	3.295.146	73.326	3.368.472
201.5	Institutioner	304.116	304.116	304.116		304.116
201.6	Kældre, mv.	67.986	67.600	67.600	1.000	68.600
201.7	Garager/carporte/p-pladser	243.000	243.000	243.000		243.000
202	Renter	1.305.572	84.100	278.900	571.100	850.000
203	Øvrige ordinære indtægter	1.545.348	1.554.248	1.470.200	-491.400	978.800
203.9	Samlede ordinære indtægter	34.551.331	32.434.590	33.353.358	138.842	33.492.200

Afdeling 16 Birkeparken

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	14.481.088	10.488.333	9.931.136	11.785.348	21.716.484
206	Korrektion vedr. tidligere år	195.309				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	14.676.397	10.488.333	9.931.136	11.785.348	21.716.484
209.9	Indtægter i alt	49.227.728	42.922.923	43.284.494	11.924.190	55.208.684
220	Indtægter og evt. underskud i alt	49.227.728	42.922.923	43.284.494	11.924.190	55.208.684

Huslejeændring

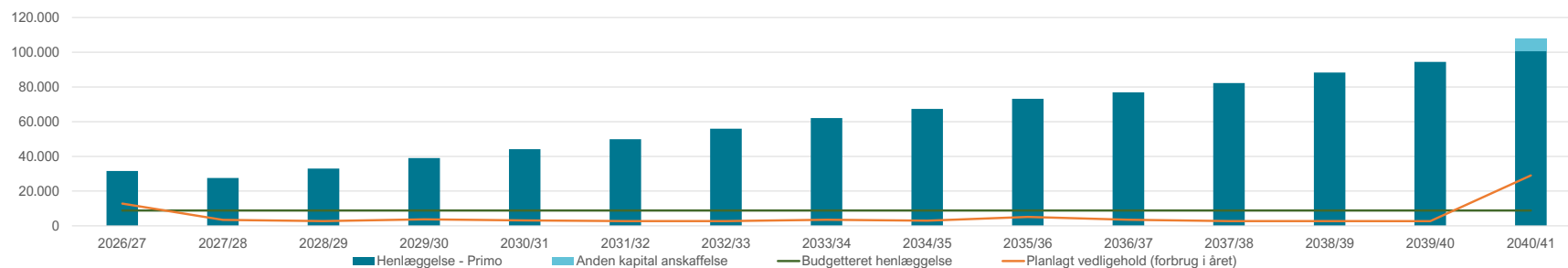
1.182.200

Rød = Ingen indflydelse

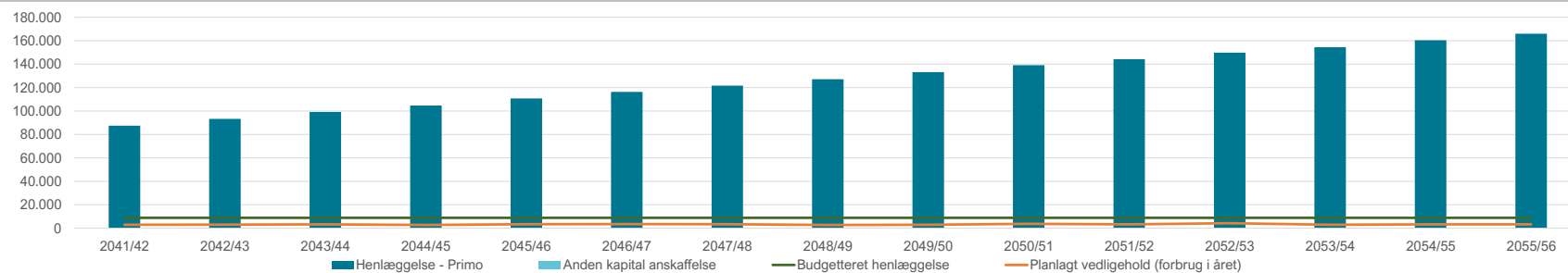
Grøn = Stor indflydelse

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	31.551	27.528	32.959	39.049	44.120	49.861	55.962	62.052	67.353	73.194	76.878	82.233	88.304	94.395	100.525
Budgetteret henlæggelse	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.104
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	12.851	3.397	2.737	3.757	3.087	2.728	2.737	3.527	2.987	5.144	3.472	2.757	2.737	2.698	29.018
Henlæggelse - Ultimo	27.528	32.959	39.049	44.120	49.861	55.962	62.052	67.353	73.194	76.878	82.233	88.304	94.395	100.525	87.440



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	87.440	93.326	99.166	104.681	110.772	116.253	121.609	127.089	133.179	139.095	144.230	149.831	154.421	160.377	165.968
Budgetteret henlæggelse	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828	8.828
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.942	2.987	3.313	2.737	3.347	3.472	3.348	2.737	2.912	3.693	3.228	4.237	2.872	3.237	3.238
Henlæggelse - Ultimo	93.326	99.166	104.681	110.772	116.253	121.609	127.089	133.179	139.095	144.230	149.831	154.421	160.377	165.968	171.558



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.