

Afdeling 18 Det gamle mejeri

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 19.01.2026



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	993,84	3,78%	37,54	1.031,38	69.978
TOTAL					69.978

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	54 m²	3,78%	4.616 kr.	174 kr.	4.790 kr.
Ældrebolig	64 m²	3,78%	5.248 kr.	198 kr.	5.446 kr.
Ældrebolig	70 m²	3,78%	5.645 kr.	213 kr.	5.858 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	10.735
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	13.208
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	25.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
	Øvrige	1.035
I alt		69.978

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 2039/40.

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.

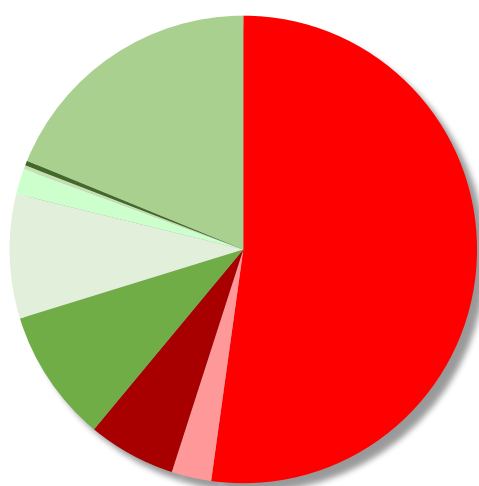
Afdeling 18 Det gamle mejeri

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 18 Det gamle mejeri Vinkelgade 10 5450 Otterup	Kommunenummer 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf. 64828680 E-mail post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Ældreboliger	2	24	1.445	1	24
	3	6	419	1	6
Boligoplysninger i alt		30	1.864		30
Lejemålsoplysninger i alt		30	1.864		30

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



52,20%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,75%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,07%	112 - Administrationsbidrag
9,21%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,60%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,78%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,26%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,33%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
18,81%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 18

Det gamle mejeri

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	981.766	974.404	999.044	10.735	1.009.779
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	16.923	17.300	17.000	300	17.300
109	Renovation	112.655	112.200	115.000	1.200	116.200
110	Forsikringer	34.996	30.400	28.500	10.000	38.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	67.841	78.900	72.000	-1.700	70.300
112	Administrationsbidrag	123.000	123.000	123.000		123.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	355.415	361.800	355.500	9.800	365.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	183.743	226.772	160.947	13.208	174.155
115	Almindelig vedligeholdelse	28.859	28.700	35.000	1.000	36.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	192.734	255.405	351.226	268.674	619.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-192.734	-255.405	-351.226	-268.674	-619.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.946	1.800	1.800	400	2.200
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)				3.000	3.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.127	4.700	5.200	200	5.400
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	184	500	500	500	1.000
119.6	Andre udgifter	285	400	300		300
119.9	Variable udgifter i alt	220.144	262.872	203.747	18.308	222.055
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	297.000	297.000	310.000	25.000	335.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	25.000	25.000	25.000	20.000	45.000
123	Tab ved fraflytninger	6.800	6.800	8.000	-7.000	1.000
124.8	Henlæggelser i alt	328.800	328.800	343.000	38.000	381.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.886.125	1.927.876	1.901.291	76.843	1.978.134
	Ekstraordinære udgifter					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	3.475			43.560	43.560
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			6.100	-2.100	4.000
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	3.475		6.100	41.460	47.560

Afdeling 18 Det gamle mejeri

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	58.696				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.948.297	1.927.876	1.907.391	118.303	2.025.694

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.3	Ældreboliger	1.687.293	1.724.107	1.804.091	48.325	1.852.416
202	Renter	46.792	10.700	28.300		28.300
203	Øvrige ordinære indtægter	203.057	193.069	75.000		75.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.937.141	1.927.876	1.907.391	48.325	1.955.716

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	11.155				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	11.155				
209.9	Indtægter i alt	1.948.297	1.927.876	1.907.391	48.325	1.955.716
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.948.297	1.927.876	1.907.391	48.325	1.955.716

Huslejeændring

69.978

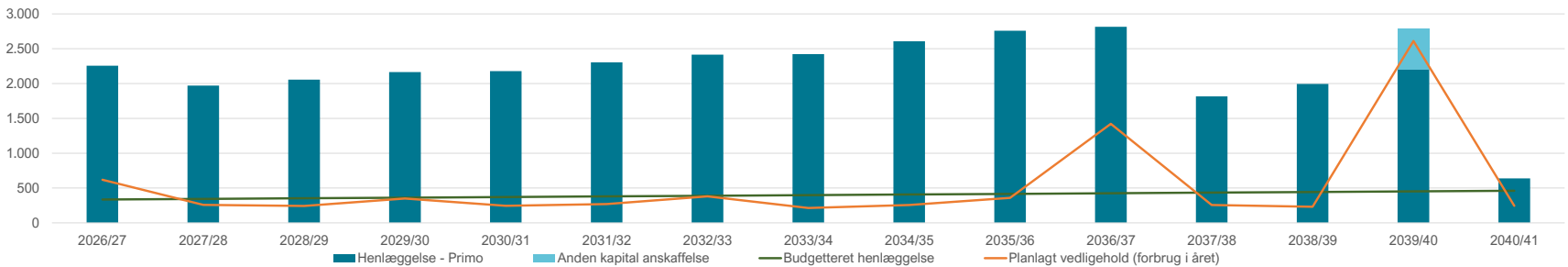


Rød = Ingen indflydelse

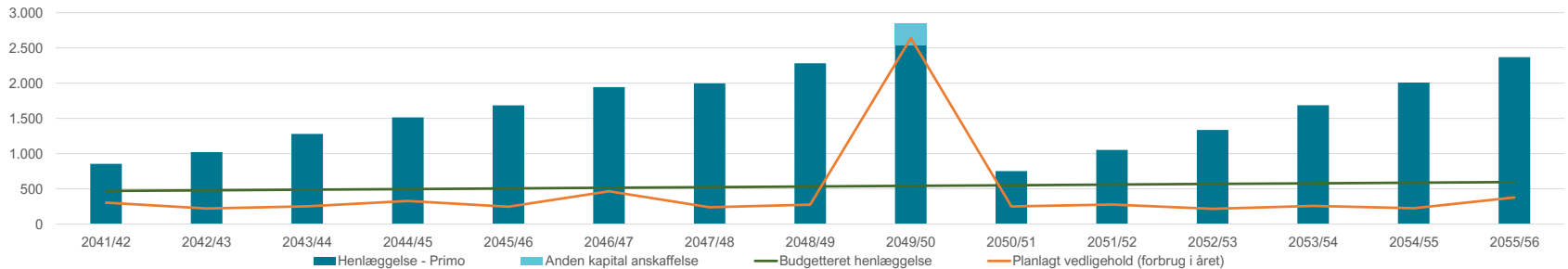
Grøn = Stor indflydelse

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	2.255	1.970	2.056	2.166	2.178	2.305	2.415	2.423	2.608	2.758	2.815	1.817	1.994	2.206	638
Budgetteret henlæggelse	335	344	353	362	371	380	389	398	407	416	425	434	443	452	461
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	590	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	620	258	244	349	244	270	381	214	256	360	1.423	256	232	2.611	244
Henlæggelse - Ultimo	1.970	2.056	2.166	2.178	2.305	2.415	2.423	2.608	2.758	2.815	1.817	1.994	2.206	638	855



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	855	1.021	1.279	1.514	1.685	1.945	1.996	2.282	2.540	752	1.053	1.335	1.687	2.008	2.369
Budgetteret henlæggelse	470	479	488	497	506	515	524	533	542	551	560	569	578	587	596
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	309	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	303	221	253	327	246	464	238	275	2.639	250	278	217	258	225	378
Henlæggelse - Ultimo	1.021	1.279	1.514	1.685	1.945	1.996	2.282	2.540	752	1.053	1.335	1.687	2.008	2.369	2.587



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 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.