

Afdeling 21 Tofteparken

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	897,96	0%	0,00	897,96	0
Erhverv	928,70	0%	0,00	928,70	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	18.400
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-67.681
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.500
	Udgifterne til forbrug i selskabslokalet forventes at stige pga. prisstigninger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	45.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	45.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
203	Øvrige ordinære indtægter	-43.700
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	481
I alt		0

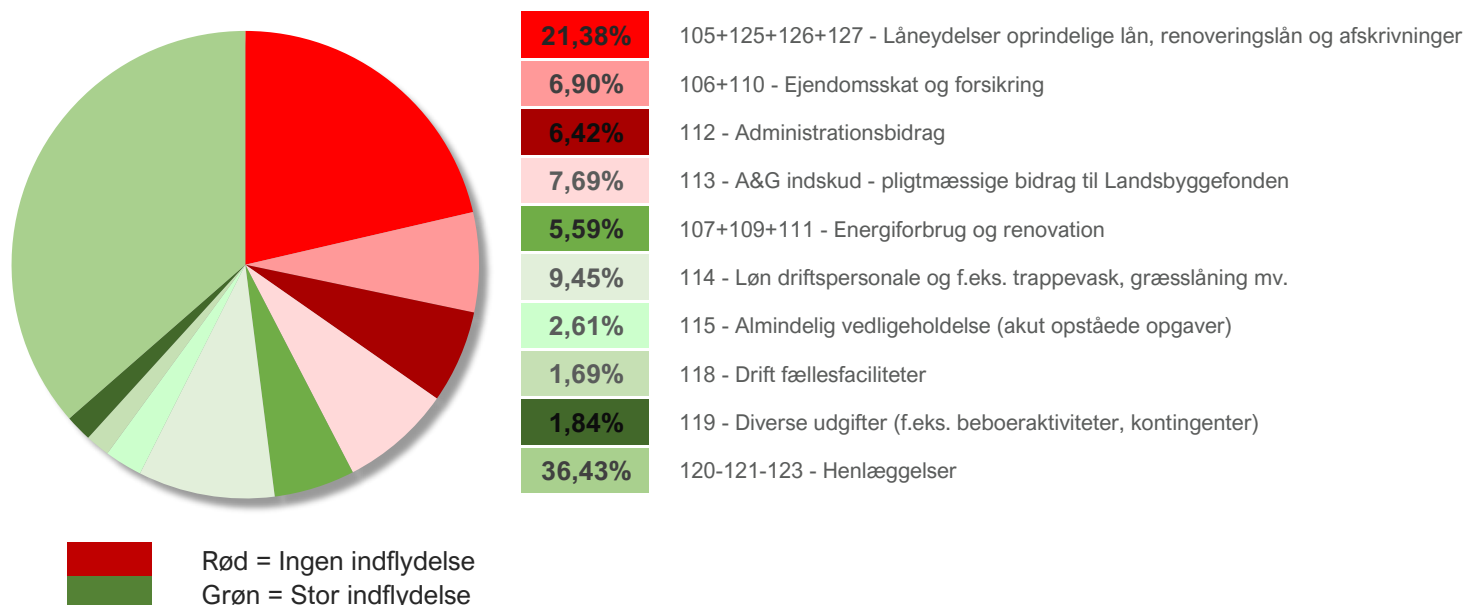
Afdeling 21 Tofteparken

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 21 Tofteparken Anemonevej 1-81 m.fl. 5220 Odense SØ	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	22	1.357	1	22
	3	88	5.430	1	88
Boligoplysninger i alt		110	6.787		110
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		4	350	1 pr. påbeg. 60 m2	6
Andre lejemålsoplysninger i alt		4	350		6
Lejemålsoplysninger i alt		114	7.137		116

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 21 Tofteparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	316.121	316.121	316.121		316.121
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	362.875	498.800	388.300	-16.400	371.900
107	Vandafgift	1.987	700	1.200	800	2.000
109	Renovation	389.958	370.700	381.200	18.400	399.600
110	Forsikringer	126.398	116.500	128.300	10.400	138.700
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	11.364	8.700	8.400	4.100	12.500
112	Administrationsbidrag	475.600	475.600	475.600		475.600
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	547.667	548.668	557.468	11.900	569.368
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.915.848	2.019.668	1.940.468	29.200	1.969.668
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	724.379	705.777	767.294	-67.681	699.613
115	Almindelig vedligeholdelse	245.285	204.000	203.000	-9.500	193.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.658.561	2.914.504	2.754.456	862.344	3.616.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.658.561	-2.914.504	-2.754.456	-862.344	-3.616.800
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	65.507	71.600	66.500	6.500	73.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	50.089	43.400	49.400	2.500	51.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	18.799	17.800	18.500	1.000	19.500
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	19.760	30.000	30.000		30.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.3	Beboerbladsdrift	1.670	6.000	6.000		6.000
119.4	Fritidsaktiviteter	61.298	65.000	65.000	10.000	75.000
119.6	Andre udgifter	7.497	200	500	62	562
119.9	Variable udgifter i alt	1.194.284	1.148.777	1.211.194	-57.119	1.154.075

Afdeling 21 Tofteparken

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	2.560.000	2.560.000	2.560.000	45.000	2.605.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	49.000	49.000		45.000	45.000
123	Tab ved fraflytninger	51.300	51.300	27.000	20.000	47.000
124.8	Henlæggelser i alt	2.660.300	2.660.300	2.587.000	110.000	2.697.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.086.553	6.144.866	6.054.783	82.081	6.136.864
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	672.028	672.900	670.600	-1.641	668.959
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	653.250	560.400	572.677	25.580	598.257
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			13.200	-13.200	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.325.278	1.233.300	1.256.477	10.739	1.267.216
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	152.033				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.563.863	7.378.166	7.311.260	92.820	7.404.080

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.858.939	6.744.022	6.930.836	37.528	6.968.364
201.4	Erhverv	317.232	317.228	325.424	-8	325.416
201.6	Kældre, mv.	5.400	5.400	5.400		5.400
202	Renter	93.069	26.400	39.600	11.600	51.200
203	Øvrige ordinære indtægter	288.966	285.116	10.000	43.700	53.700
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.563.606	7.378.166	7.311.260	92.820	7.404.080

Afdeling 21 Tofteparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	257				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	257				
209.9	Indtægter i alt	7.563.863	7.378.166	7.311.260	92.820	7.404.080
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.563.863	7.378.166	7.311.260	92.820	7.404.080

Huslejeændring

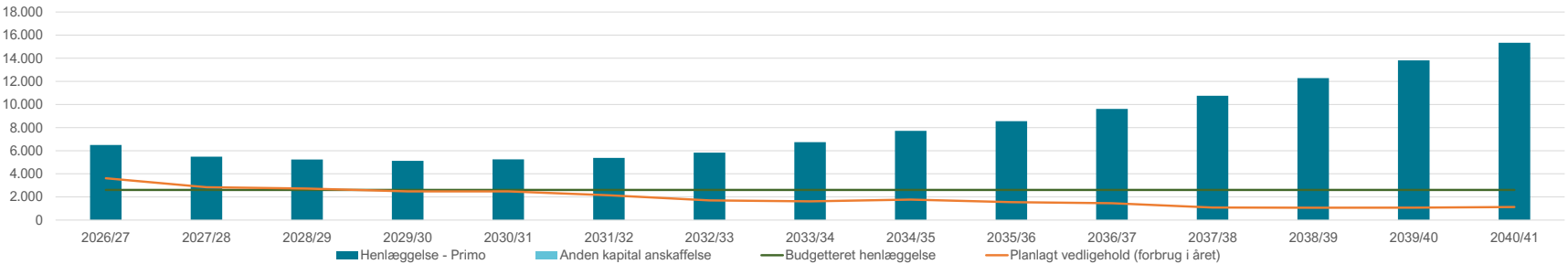
0

Rød = Ingen indflydelse

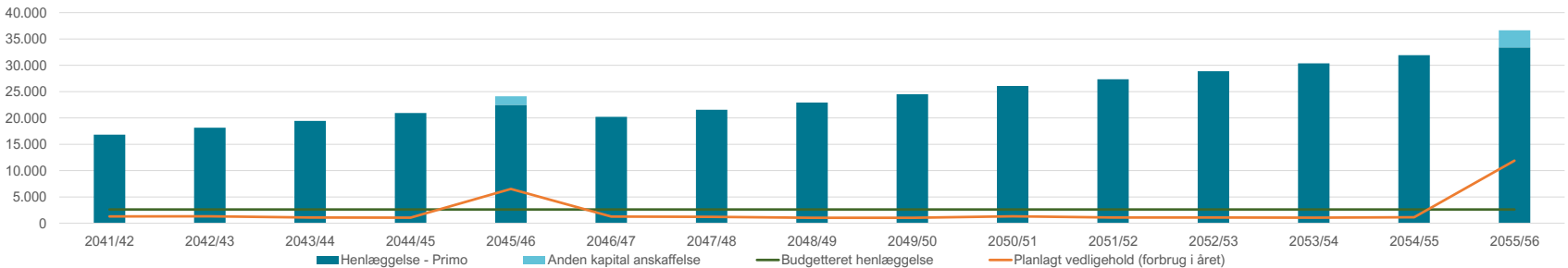
Grøn = Stor indflydelse

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	6.492	5.480	5.241	5.119	5.246	5.374	5.831	6.735	7.717	8.557	9.611	10.759	12.278	13.817	15.345
Budgetteret henlæggelse	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.617	2.844	2.727	2.477	2.477	2.148	1.701	1.622	1.766	1.550	1.457	1.086	1.067	1.077	1.128
Henlæggelse - Ultimo	5.480	5.241	5.119	5.246	5.374	5.831	6.735	7.717	8.557	9.611	10.759	12.278	13.817	15.345	16.822



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	16.822	18.135	19.431	20.937	22.476	20.218	21.547	22.938	24.504	26.071	27.356	28.870	30.378	31.923	33.401
Budgetteret henlæggelse	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605	2.605
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.639	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.244
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.292	1.309	1.098	1.067	6.502	1.276	1.214	1.039	1.038	1.320	1.091	1.097	1.060	1.128	11.892
Henlæggelse - Ultimo	18.135	19.431	20.937	22.476	20.218	21.547	22.938	24.504	26.071	27.356	28.870	30.378	31.923	33.401	27.358



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.