

Afdeling 23 Odense

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 04.03.2026



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 Vibekev./Fåborg	759,20	-1,42%	-10,81	748,39	-43.983
Beboelse Sanderumvej 3	797,87	-1,42%	-11,36	786,51	-2.045
Beboelse Sanderum III (52)	758,99	-1,42%	-10,81	748,18	-4.560
Beboelse Sanderum III (57)	765,76	-1,42%	-10,90	754,86	-3.336
Beboelse Pårup/Allesø	758,95	-1,42%	-10,81	748,15	-6.635
Beboelse Pårup b.60,64,65	808,52	-1,42%	-11,51	797,01	-3.914
Beboelse Stenl-Fangel	788,68	-1,42%	-11,23	777,45	-2.762
TOTAL					-67.235

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	40 m²	-1,42%	2.863 kr.	-41 kr.	2.822 kr.
Familiebolig	78 m²	-1,42%	5.471 kr.	-78 kr.	5.393 kr.
Familiebolig	101 m²	-1,42%	5.880 kr.	-83 kr.	5.797 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	5.000
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
110	Forsikringer	13.800
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-51.510
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	20.000
	Budgettet til almindelig vedligeholdelse er øget, så det svarer til tidligere års forbrug	
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	-33.012
	Udgiften til afskrivning af 2 projekter bortfalder, da restgælden er dækket af overskud i 24/25	
202	Renter	-20.500
	Renteindtægten stiger, da der forventes en positiv forrentning af afdelingens midler	
	Øvrige	-1.013
	I alt	-67.235

Afdeling 23 Odense

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 23 Odense Vibekevej, Fåborgvej m.fl. 5260 Odense S	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	4	180	1	4
	3	11	884	1	11
	4	57	5.009	1	57
	5	1	104	1	1
Boligoplysninger i alt		73	6.177		73
Lejemålsoplysninger i alt		73	6.177		73

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



18,79%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
11,46%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,85%	112 - Administrationsbidrag
10,18%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
5,83%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
5,42%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
5,16%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,92%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
36,41%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 23 Odense

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	205.922	205.739	224.487	-18.565	205.922
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	430.147	526.300	434.900	6.000	440.900
109	Renovation	196.506	193.300	209.500	5.000	214.500
110	Forsikringer	132.490	125.100	131.800	13.800	145.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	78.371	56.000	82.500	1.700	84.200
112	Administrationsbidrag	299.300	299.300	299.300		299.300
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	501.276	502.228	510.228	10.800	521.028
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.638.091	1.702.228	1.668.228	37.300	1.705.528
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	358.875	358.084	329.037	-51.510	277.527
115	Almindelig vedligeholdelse	233.005	247.000	244.000	20.000	264.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	474.327	1.512.246	1.107.535	349.065	1.456.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-474.327	-1.512.246	-1.107.535	-349.065	-1.456.600
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	16.816	19.800	13.000	-13.000	
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	12.476	11.500	12.100	900	13.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	2.057	12.000	12.000		12.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		4.000	4.000		4.000
119.4	Fritidsaktiviteter	-6	17.000	17.000		17.000
119.6	Andre udgifter	966	300	600	400	1.000
119.9	Variable udgifter i alt	624.188	669.684	631.737	-43.210	588.527
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.695.000	1.695.000	1.864.000		1.864.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	34.000	34.000			
123	Tab ved fraflytninger	20.000	20.000			
124.8	Henlæggelser i alt	1.749.000	1.749.000	1.864.000		1.864.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	4.217.200	4.326.651	4.388.452	-24.475	4.363.977

Afdeling 23 Odense

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.	404.509	404.510	403.693	-792	402.901
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	363.580	347.920	351.543	-33.012	318.531
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			34.500	100	34.600
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	768.089	752.430	789.736	-33.704	756.032
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	209.588				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	5.194.878	5.079.081	5.178.188	-58.179	5.120.009

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.991.898	4.974.148	5.128.088	-15.344	5.112.744
201.8	Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	325			3.900	3.900
202	Renter	111.629	17.400	50.100	20.500	70.600
203	Øvrige ordinære indtægter	87.533	87.533			
203.9	Samlede ordinære indtægter	5.191.386	5.079.081	5.178.188	9.056	5.187.244
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	3.492				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	3.492				
209.9	Indtægter i alt	5.194.878	5.079.081	5.178.188	9.056	5.187.244
220	Indtægter og evt. underskud i alt	5.194.878	5.079.081	5.178.188	9.056	5.187.244

Huslejeændring

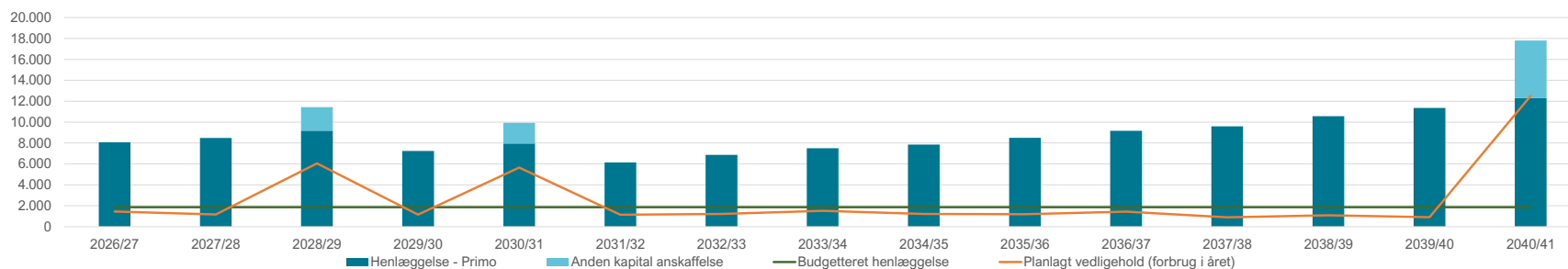
-67.235

Rød = Ingen indflydelse

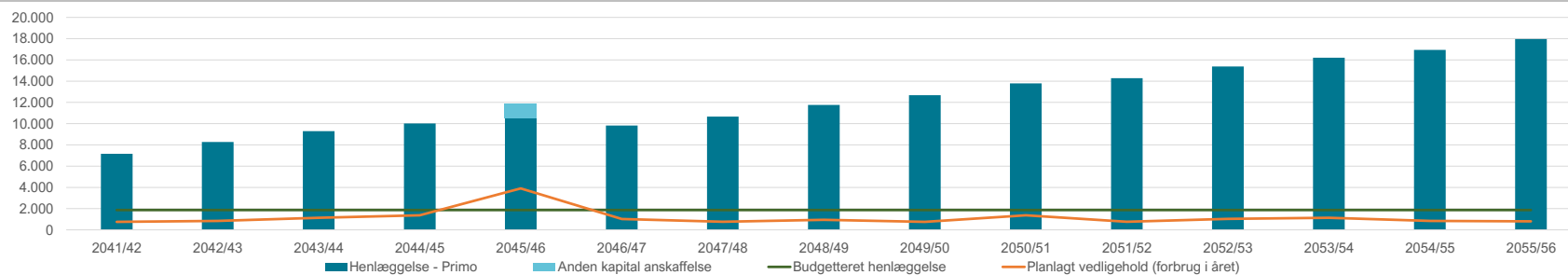
Grøn = Stor indflydelse

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	8.076	8.484	9.178	7.245	7.954	6.143	6.862	7.503	7.854	8.495	9.170	9.602	10.572	11.349	12.309
Budgetteret henlæggelse	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864
Anden kapital anskaffelse	0	0	2.250	0	1.975	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.500
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.457	1.169	6.047	1.156	5.649	1.145	1.223	1.514	1.223	1.189	1.432	894	1.086	904	12.513
Henlæggelse - Ultimo	8.484	9.178	7.245	7.954	6.143	6.862	7.503	7.854	8.495	9.170	9.602	10.572	11.349	12.309	7.160



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	7.160	8.270	9.294	10.017	10.505	9.818	10.661	11.762	12.681	13.791	14.283	15.384	16.207	16.940	17.963
Budgetteret henlæggelse	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864	1.864
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	753	841	1.141	1.376	3.901	1.021	763	945	753	1.372	763	1.040	1.132	841	807
Henlæggelse - Ultimo	8.270	9.294	10.017	10.505	9.818	10.661	11.762	12.681	13.791	14.283	15.384	16.207	16.940	17.963	19.020



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.