

Afdeling 25 Herluf Trolle Parken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 28.01.2026



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 lejereregulering
Beboelse rækkehuse	902,94	0,30%	2,74	905,68	42.272
Ungdomsboliger	776,44	0,30%	2,36	778,80	2.049
Erhverv	355,40	0,30%	1,08	356,48	396
TOTAL					44.717

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	27 m²	0,30%	1.747 kr.	5 kr.	1.752 kr.
Familiebolig	54 m²	0,30%	4.161 kr.	12 kr.	4.173 kr.
Familiebolig	84 m²	0,30%	6.217 kr.	19 kr.	6.236 kr.
Familiebolig	119 m²	0,30%	8.571 kr.	26 kr.	8.597 kr.
Erhverv	119 m²	0,30%	4.324 kr.	13 kr.	4.337 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

110	Forsikringer	32.500
	Udgiften til forsikringer stiger og er tilpasset til forventet niveau	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-85.106
	Lønninger falder som følge af ændring i fordelingsnøgler	
119.4	Fritidsaktiviteter	20.000
	Udgiften til fritidsaktiviteter stiger	
123	Tab ved fraflytninger	46.400
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til dækning af afdelingens tab ved fraflytninger	
202	Renter	26.800
	Renteindtægten forventes at falde	
	Øvrige	4.123
	I alt	44.717

Afdeling 25

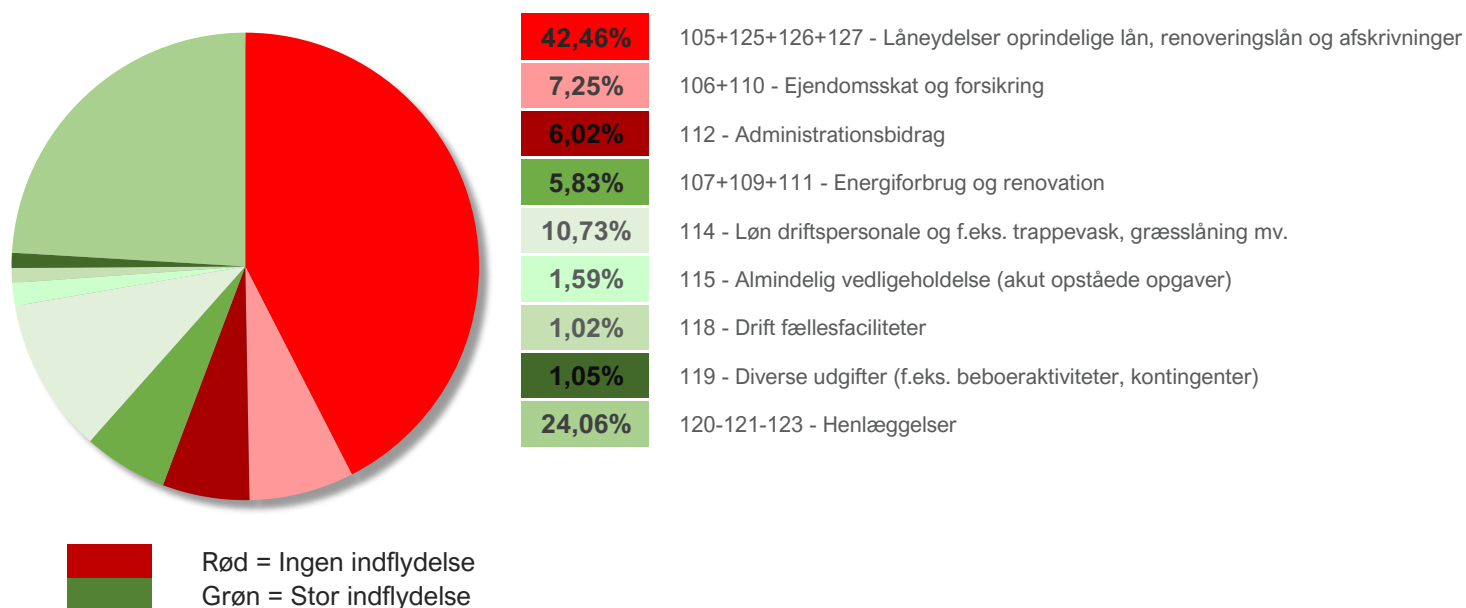
Herluf Trolle Parken

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 25 Herluf Trolle Parken Ivar Huitfeldts Vej 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	1	18	1.026	1	18
	2	69	4.202	1	69
	3	79	6.636	1	79
	4	28	2.660	1	28
	5	9	1.071	1	9
Ungdomsboliger	1	28	756	1	28
Boligoplysninger i alt		231	16.351		231
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	146	1 pr. påbeg. 60 m2	3
Andre lejemålsoplysninger i alt		1	146		3
Lejemålsoplysninger i alt		232	16.497		234

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 25

Herluf Trolle Parken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	5.242.787	5.242.786	5.242.786	1	5.242.787
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	824.968	944.200	850.000		850.000
107	Vandafgift	6.444	5.800	6.200	400	6.600
109	Renovation	698.466	716.400	716.600	22.300	738.900
110	Forsikringer	279.177	272.000	273.900	32.500	306.400
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	180.060	194.800	178.700	5.000	183.700
112	Administrationsbidrag	959.400	959.400	959.400		959.400
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.948.515	3.092.600	2.984.800	60.200	3.045.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.472.500	1.444.204	1.795.330	-85.106	1.710.224
115	Almindelig vedligeholdelse	220.706	258.000	253.000		253.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.005.791	3.093.590	3.072.333	-114.833	2.957.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.005.791	-3.093.590	-3.072.333	114.833	-2.957.500
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	43.539	41.400	42.500	4.600	47.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)		3.000	4.000		4.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	104.392	97.100	103.200	8.100	111.300
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	39.478	36.500	38.400	1.900	40.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	16.395	20.000	20.000		20.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000	-5.000	
119.3	Beboerbladsdrift	1.665	3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	78.315	80.000	80.000	20.000	100.000
119.6	Andre udgifter	3.426	1.400	1.400	2.100	3.500
119.9	Variable udgifter i alt	1.980.417	1.989.604	2.345.830	-53.406	2.292.424

Afdeling 25

Herluf Trolle Parken

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	3.683.000	3.683.000	3.783.000		3.783.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	125.000	125.000	19.000	-12.000	7.000
123	Tab ved fraflytninger	104.300	104.300		46.400	46.400
124.8	Henlæggelser i alt	3.912.300	3.912.300	3.802.000	34.400	3.836.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	14.084.018	14.237.290	14.375.416	41.195	14.416.611
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	930.954	930.900	928.700	-1.638	927.062
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	522.950	345.500	507.270	92.430	599.700
130	1. Tab ved fraflytninger	660				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.454.564	1.276.400	1.435.970	90.792	1.526.762
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	335.676				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	15.874.258	15.513.690	15.811.386	131.987	15.943.373

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	14.297.701	14.084.470	14.880.559	91.145	14.971.704
201.2	Ungdomsboliger	561.456	561.945	586.942	50	586.992
201.4	Erhverv	49.632	50.075	51.885	75	51.960
201.6	Kældre, mv.	2.284	2.500	2.500	-200	2.300
202	Renter	190.525	51.400	116.000	-26.800	89.200
203	Øvrige ordinære indtægter	772.000	763.300	173.500	23.000	196.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	15.873.598	15.513.690	15.811.386	87.270	15.898.656

Afdeling 25

Herluf Trolle Parken

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	660				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	660				
209.9	Indtægter i alt	15.874.258	15.513.690	15.811.386	87.270	15.898.656
220	Indtægter og evt. underskud i alt	15.874.258	15.513.690	15.811.386	87.270	15.898.656

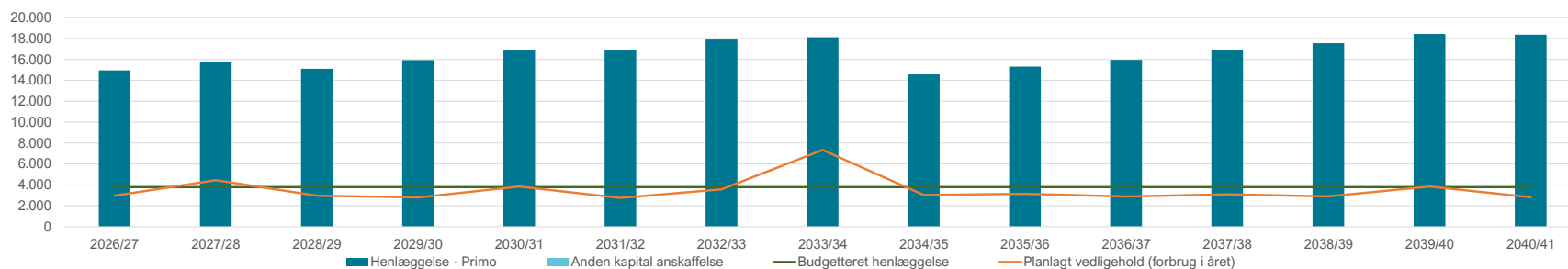
Huslejeændring	44.717
-----------------------	--------



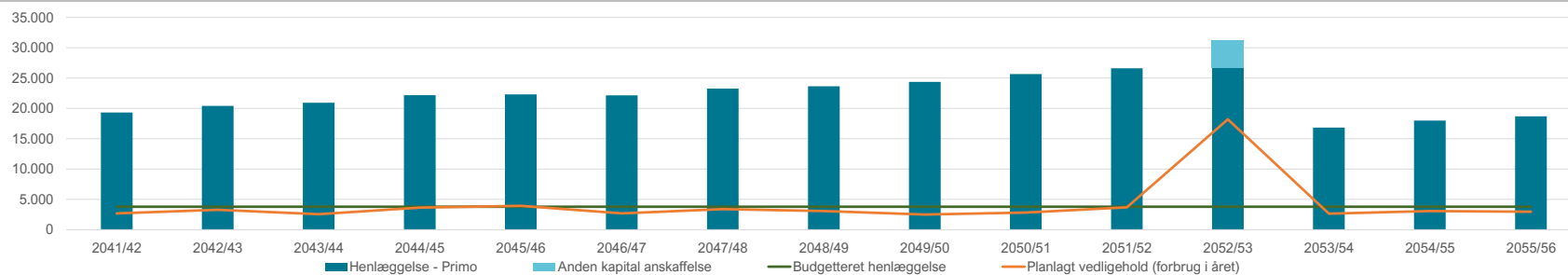
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	14.949	15.775	15.110	15.933	16.924	16.868	17.901	18.116	14.560	15.315	15.954	16.855	17.545	18.424	18.360
Budgetteret henlæggelse	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.957	4.448	2.960	2.792	3.839	2.750	3.568	7.339	3.028	3.144	2.882	3.094	2.904	3.847	2.821
Henlæggelse - Ultimo	15.775	15.110	15.933	16.924	16.868	17.901	18.116	14.560	15.315	15.954	16.855	17.545	18.424	18.360	19.323



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	19.323	20.418	20.926	22.167	22.303	22.157	23.263	23.654	24.373	25.657	26.616	26.724	16.841	17.977	18.685
Budgetteret henlæggelse	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783	3.783
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.527	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.688	3.274	2.543	3.647	3.929	2.678	3.391	3.064	2.499	2.824	3.675	18.193	2.647	3.076	2.968
Henlæggelse - Ultimo	20.418	20.926	22.167	22.303	22.157	23.263	23.654	24.373	25.657	26.616	26.724	16.841	17.977	18.685	19.499



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.