

Afdeling 26 Niels Bohr Parken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 17.02.2026



Huslejeregulering 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	897,61	1,90%	17,04	914,65	357.599
Erhverv	915,78	1,90%	17,39	933,17	2.035
TOTAL					359.634

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	28 m²	1,90%	2.528 kr.	48 kr.	2.576 kr.
Familiebolig	71 m²	1,90%	5.268 kr.	100 kr.	5.368 kr.
Familiebolig	97 m²	1,90%	7.228 kr.	137 kr.	7.365 kr.
Erhverv	119 m²	1,90%	9.112 kr.	173 kr.	9.285 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

106	Ejendomsskatter	52.800
	Ejendomsskatter stiger og er tilpasset til forventet niveau	
109	Renovation	55.300
	Renovationsudgiften stiger og er tilpasset til forventet niveau	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-90.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	81.200
	Henlæggelser er steget for at sikre tilstrækkelige midler til at dække afdelingens tab ved fraflytninger	
203	Øvrige ordinære indtægter	274.763
	Indtægten vedr. overført fra opsamlet resultat falder, da der er mindre overskud at afvikle af	
	Øvrige	-14.429
I alt		359.634

Afdeling 26

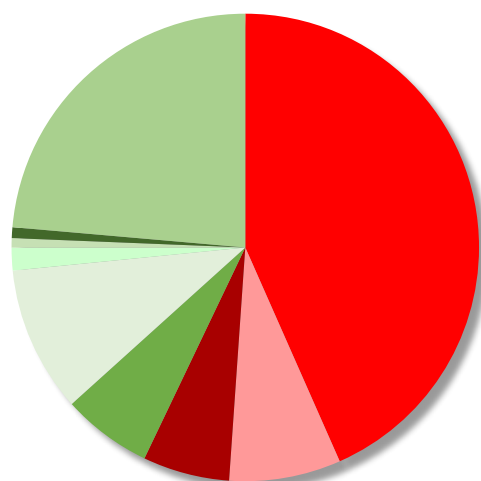
Niels Bohr Parken

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 26 Niels Bohr Parken Bredagerløkken 3-305 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	41	1.512	1	41
	2	82	4.934	1	82
	3	159	12.815	1	159
	4	18	1.715	1	18
Boligoplysninger i alt		300	20.975		300
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	119	1 pr. påbeg. 60 m2	2
- Garager		7	110	1/5	1
Andre lejemålsoplysninger i alt		8	229		3
Lejemålsoplysninger i alt		308	21.204		303

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



43,38%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
7,73%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,99%	112 - Administrationsbidrag
6,22%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
10,10%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,57%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,65%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,75%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
23,62%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 26 Niels Bohr 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	6.802.470	6.802.470	6.802.470		6.802.470
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	1.151.161	1.133.600	1.150.800	52.800	1.203.600
107	Vandafgift	5.579	5.300	8.300	-2.600	5.700
109	Renovation	963.389	936.800	969.700	55.300	1.025.000
110	Forsikringer	365.990	357.300	356.900	42.700	399.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	255.358	539.900	249.600	10.800	260.400
112	Administrationsbidrag	1.242.300	1.242.300	1.242.300	1.600	1.243.900
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.983.776	4.215.200	3.977.600	160.600	4.138.200
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.764.057	1.745.418	2.113.908	-18.390	2.095.518
115	Almindelig vedligeholdelse	454.339	336.500	333.500	-7.500	326.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.024.098	3.232.114	10.672.581	-7.404.681	3.267.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.024.098	-3.232.114	-10.672.581	7.404.681	-3.267.900
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	63.605	69.800	54.100	8.700	62.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	63.943	68.200	70.700	1.200	71.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	51.270	47.400	49.800	2.500	52.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	12.267	17.000	17.000		17.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		20.000	20.000	-10.000	10.000
119.3	Beboerbladsdrift	10.451	10.000	10.000		10.000
119.4	Fritidsaktiviteter	55.284	55.000	55.000	10.000	65.000
119.6	Andre udgifter	473	800	1.100	-600	500
119.9	Variable udgifter i alt	2.475.688	2.370.118	2.725.108	-14.090	2.711.018
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.316.000	4.316.000	4.704.000		4.704.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	216.000	216.000	195.000	-90.000	105.000
123	Tab ved fraflytninger	133.600	133.600	10.800	81.200	92.000
124.8	Henlæggelser i alt	4.665.600	4.665.600	4.909.800	-8.800	4.901.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	17.927.534	18.053.388	18.414.978	137.710	18.552.688

Afdeling 26 Niels Bohr Parken

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.	1.962.323	1.962.500	1.957.300	-5.006	1.952.294
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	279.000	209.000	244.510	3.590	248.100
130	1. Tab ved fraflytninger	18.840				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	2.260.163	2.171.500	2.201.810	-1.416	2.200.394
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	180.415				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	258.927				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	20.627.040	20.224.888	20.616.788	136.294	20.753.082

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	19.197.473	19.162.058	19.860.986	14.918	19.875.904
201.4	Erhverv	105.828	105.830	109.339	5	109.344
201.6	Kældre, mv.	41.446	40.200	40.200	1.200	41.400
201.7	Garager/carporte/p-pladser	16.800	16.800	16.800		16.800
202	Renter	411.449	72.600	198.200	35.300	233.500
203	Øvrige ordinære indtægter	833.300	827.400	391.263	-274.763	116.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	20.606.296	20.224.888	20.616.788	-223.340	20.393.448
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	20.744				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	20.744				
209.9	Indtægter i alt	20.627.040	20.224.888	20.616.788	-223.340	20.393.448
220	Indtægter og evt. underskud i alt	20.627.040	20.224.888	20.616.788	-223.340	20.393.448

Huslejeændring

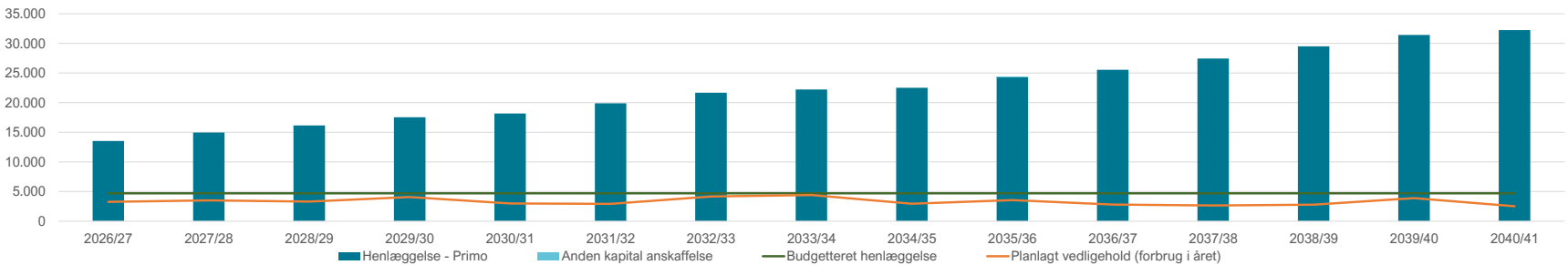
359.634

Rød = Ingen indflydelse

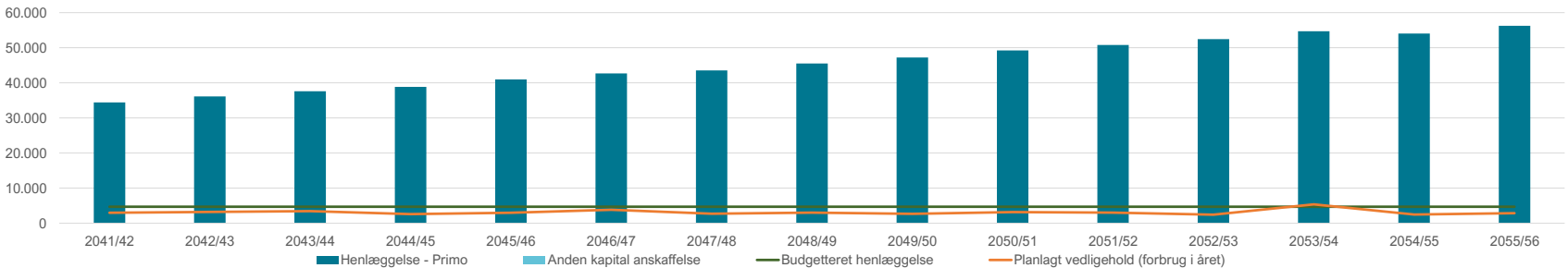
Grøn = Stor indflydelse

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	13.525	14.962	16.151	17.547	18.172	19.894	21.683	22.228	22.516	24.264	25.555	27.459	29.505	31.426	32.241
Budgetteret henlæggelse	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.268	3.514	3.308	4.079	2.981	2.915	4.159	4.416	2.956	3.547	2.800	2.657	2.783	3.889	2.526
Henlæggelse - Ultimo	14.962	16.151	17.547	18.172	19.894	21.683	22.228	22.516	24.264	25.555	27.459	29.505	31.426	32.241	34.419



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	34.419	36.127	37.614	38.858	40.961	42.675	43.555	45.530	47.203	49.239	50.768	52.454	54.719	54.043	56.263
Budgetteret henlæggelse	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704	4.704
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.995	3.218	3.460	2.601	2.989	3.824	2.729	3.031	2.667	3.176	3.017	2.440	5.380	2.484	2.884
Henlæggelse - Ultimo	36.127	37.614	38.858	40.961	42.675	43.555	45.530	47.203	49.239	50.768	52.454	54.719	54.043	56.263	58.083



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.