

Afdeling 27 Hindehøj 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	874,79	1,58%	13,78	888,57	168.795
TOTAL					168.795

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	65 m²	1,58%	5.109 kr.	80 kr.	5.189 kr.
Familiebolig	85 m²	1,58%	6.048 kr.	96 kr.	6.144 kr.
Familiebolig	94 m²	1,58%	6.610 kr.	104 kr.	6.714 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

109	Renovation	28.400
	Renovationsudgiften stiger og er tilpasset forventet niveau	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	105.474
	Lønninger stiger pga. tilpasning i fordelingsnøgler og behov for ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
121	Istandsættelse ved fraflytning	54.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
202	Renter	27.900
	Renteindtægten forventes at falde	
203	Øvrige ordinære indtægter	-43.200
	Indtægten stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	-3.779
I alt		168.795

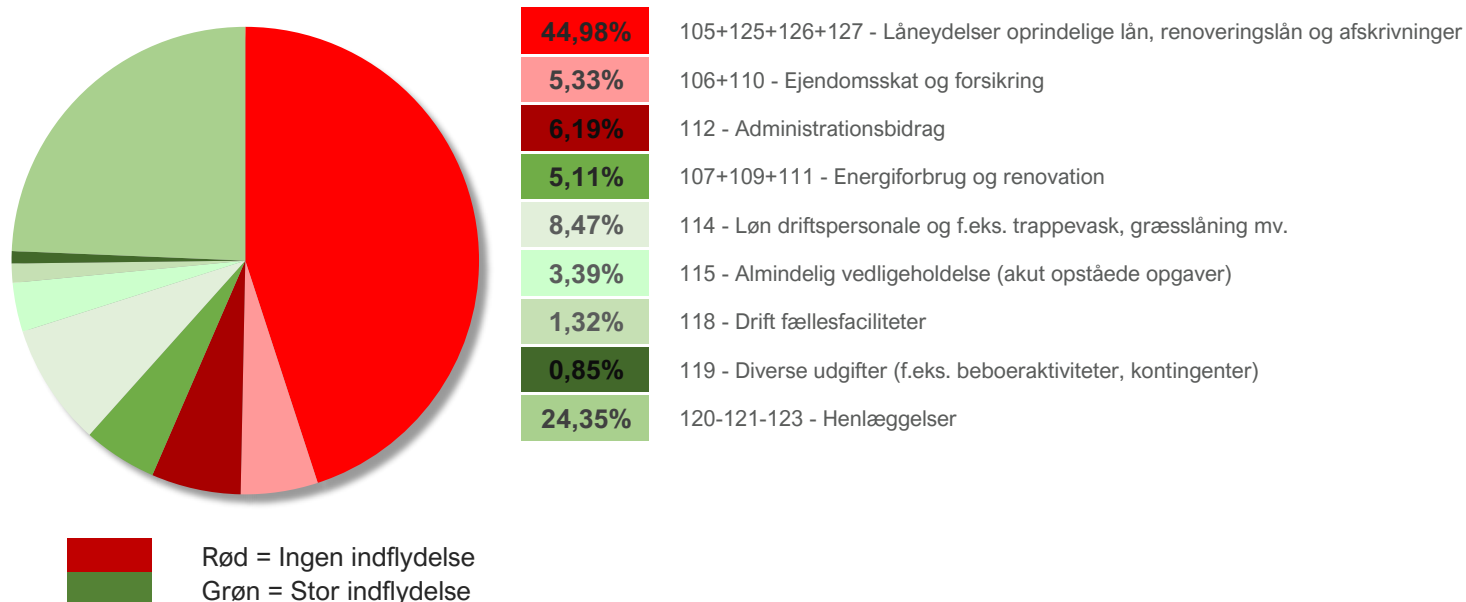
Afdeling 27 Hindehøj Parken

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 27 Hindehøj Parken Hindehøjen 1-117 og 2-230 5240 Odense NØ	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	125	8.233	1	125
	3	42	3.452	1	42
	4	6	564	1	6
Boligoplysninger i alt		173	12.249		173
Andre lejemål					
- Garager		21	258	1/5	4
Andre lejemålsoplysninger i alt		21	258		4
Lejemålsoplysninger i alt		194	12.507		177

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 27 Hindehøj 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	4.047.186	4.047.186	4.047.186		4.047.186
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	400.415	630.000	437.600	-17.200	420.400
107	Vandafgift	1.820	5.700	4.500	-2.600	1.900
109	Renovation	532.305	506.000	537.400	28.400	565.800
110	Forsikringer	191.061	176.030	190.800	15.000	205.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	31.604	48.000	38.700	-6.500	32.200
112	Administrationsbidrag	725.700	725.700	725.700	800	726.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.882.904	2.091.430	1.934.700	17.900	1.952.600
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.037.703	892.964	888.774	105.474	994.248
115	Almindelig vedligeholdelse	362.002	366.500	386.500	12.000	398.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.148.121	1.435.507	2.877.361	-283.761	2.593.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.148.121	-1.435.507	-2.877.361	283.761	-2.593.600
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	46.050	58.500	56.100	-3.700	52.400
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	95.035	89.900	90.700	12.200	102.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	29.566	27.300	29.200	1.000	30.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	10.425	20.500	20.500		20.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		15.000	15.000		15.000
119.3	Beboerbladsdrift		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	23.740	30.000	30.000		30.000
119.6	Andre udgifter	1.105	700	900	200	1.100
119.9	Variable udgifter i alt	1.605.626	1.504.364	1.520.674	127.174	1.647.848
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.475.000	2.475.000	2.740.000		2.740.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	170.000	170.000	15.000	54.000	69.000
123	Tab ved fraflytninger	49.000	49.000	49.000		49.000
124.8	Henlæggelser i alt	2.694.000	2.694.000	2.804.000	54.000	2.858.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	10.229.716	10.336.980	10.306.560	199.074	10.505.634

Afdeling 27 Hindehøj 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.	940.016	940.016	937.400	-2.499	934.901
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	184.315	157.325	157.500	140.900	298.400
130	1. Tab ved fraflytninger	7.380				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.131.710	1.097.341	1.094.900	138.401	1.233.301
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	230.410				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	11.591.836	11.434.320	11.401.460	337.475	11.738.935

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	10.954.065	10.924.490	11.117.740	153.380	11.271.120
201.6	Kældre, mv.		2.300	2.000		2.000
201.7	Garager/carporte/p-pladser	65.520	65.520	65.520		65.520
202	Renter	157.860	34.700	97.700	-27.900	69.800
203	Øvrige ordinære indtægter	407.011	407.311	118.500	43.200	161.700
203.9	Samlede ordinære indtægter	11.584.456	11.434.320	11.401.460	168.680	11.570.140
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	7.380				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	7.380				
209.9	Indtægter i alt	11.591.836	11.434.320	11.401.460	168.680	11.570.140
220	Indtægter og evt. underskud i alt	11.591.836	11.434.320	11.401.460	168.680	11.570.140

Huslejeændring

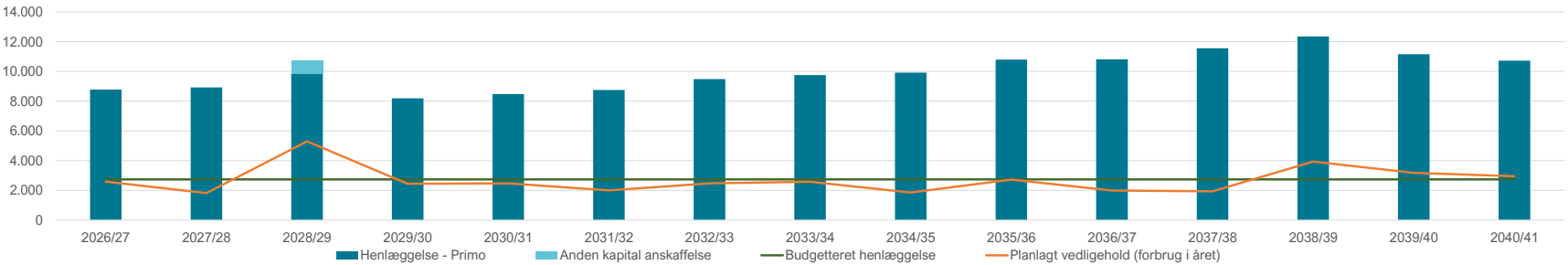
168.795

Rød = Ingen indflydelse

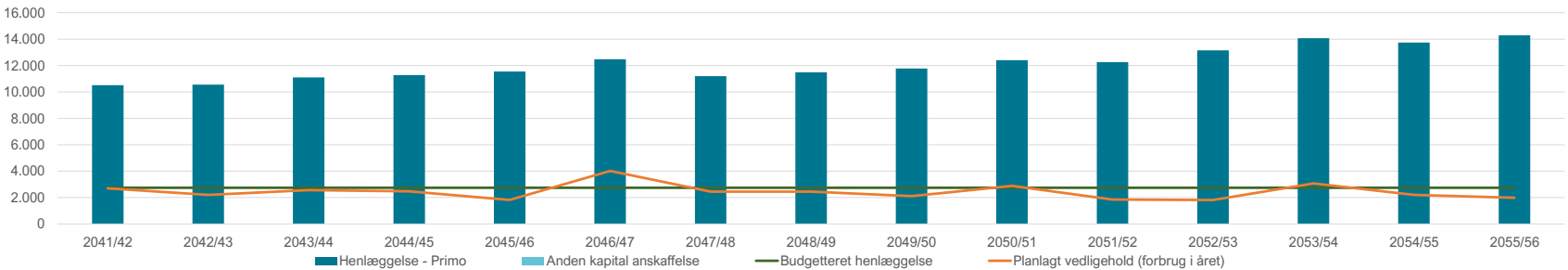
Grøn = Stor indflydelse

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	8.782	8.929	9.849	8.189	8.482	8.751	9.490	9.760	9.918	10.802	10.815	11.562	12.361	11.158	10.724
Budgetteret henlæggelse	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740
Anden kapital anskaffelse	0	0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.594	1.819	5.300	2.447	2.471	2.001	2.470	2.582	1.856	2.727	1.993	1.941	3.943	3.175	2.952
Henlæggelse - Ultimo	8.929	9.849	8.189	8.482	8.751	9.490	9.760	9.918	10.802	10.815	11.562	12.361	11.158	10.724	10.512



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	10.512	10.555	11.098	11.275	11.545	12.470	11.194	11.486	11.772	12.401	12.253	13.143	14.070	13.741	14.284
Budgetteret henlæggelse	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.697	2.197	2.563	2.470	1.815	4.016	2.447	2.455	2.111	2.888	1.850	1.813	3.069	2.197	1.986
Henlæggelse - Ultimo	10.555	11.098	11.275	11.545	12.470	11.194	11.486	11.772	12.401	12.253	13.143	14.070	13.741	14.284	15.039



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.