

Afdeling 28 Frederiksbroen

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	1.193,29	2,83%	33,77	1.227,06	62.594
Erhverv	895,84	4,93%	44,16	940,00	4.651
TOTAL					67.245

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	72 m²	2,96%	5.725 kr.	169 kr.	5.894 kr.
Ældrebolig	85 m²	2,96%	5.917 kr.	175 kr.	6.092 kr.
Ældrebolig	87 m²	2,96%	6.496 kr.	192 kr.	6.688 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	12.600
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	138.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-40.000
	Nedsat da henlæggelserne er tilstrækkelige (A-ordning - opsp. på konto 402)	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-36.300
	Udgiften falder da der samlet set er mindre underskud der skal afvikles (opsamlet resultat)	
	Øvrige	-7.055
I alt		67.245

Der forventes inden for en 30-årig periode ikke at være tilstrækkeligt med henlæggelser til at udføre de planlagte aktiviteter. Med den nuværende henlæggelse på konto 120 vil midlerne være utilstrækkelige i år 2036/37.

Der er derfor i langtidsbudgettet budgetteret med en stigning i henlæggelser i de kommende år på konto 120 for at sikre tilstrækkeligheden i hele den 30-årige periode.

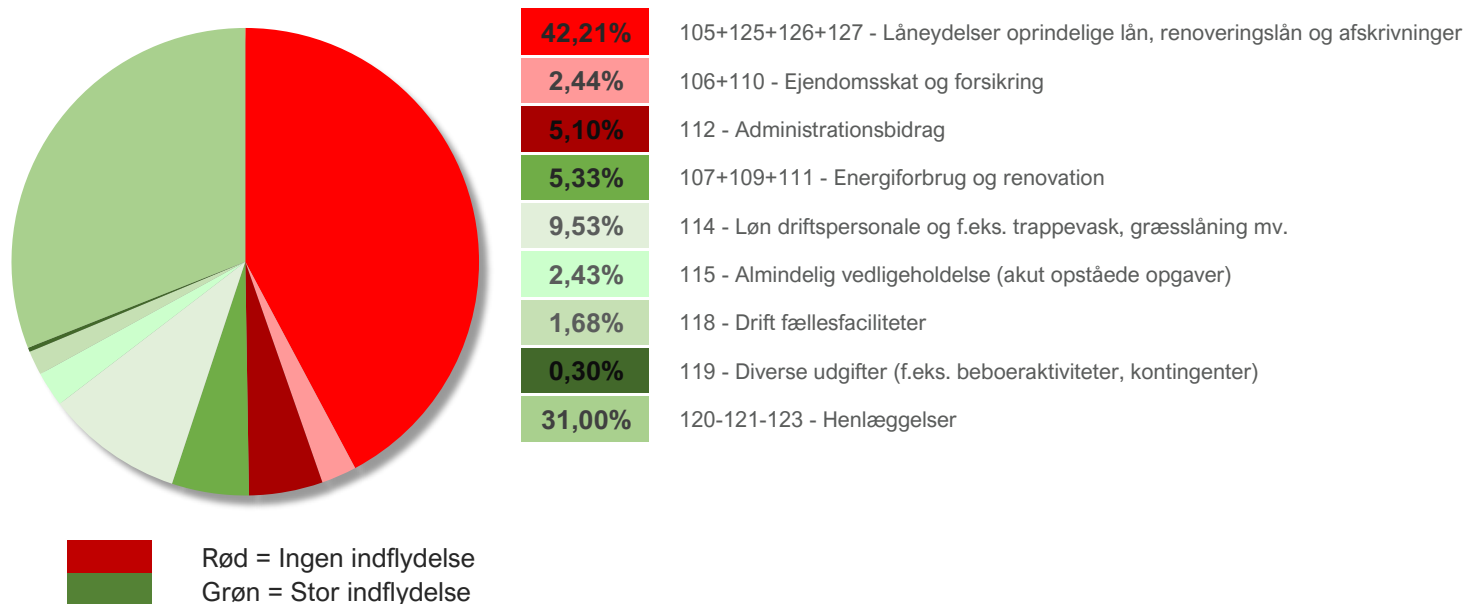
Afdeling 28 Frederiksbroen

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 28 Frederiksbroen Georgsgade 61 B 5000 Odense C	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
Ældreboliger	2	28	1.854	1	28
Boligoplysninger i alt		28	1.854		28
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		2	105	1 pr. påbeg. 60 m2	2
Andre lejemålsoplysninger i alt		2	105		2
Lejemålsoplysninger i alt		30	1.959		30

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 28 Frederiksbroen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	801.138	801.138	801.138		801.138
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	30.924	30.800	30.800	900	31.700
107	Vandafgift	61.046	60.000	61.000	1.900	62.900
109	Renovation	34.851	22.100	23.200	12.600	35.800
110	Forsikringer	24.619	24.500	24.400	2.700	27.100
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	29.122	45.700	22.800	7.000	29.800
112	Administrationsbidrag	123.000	123.000	123.000		123.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	303.562	306.100	285.200	25.100	310.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	255.123	248.518	235.340	-5.610	229.730
115	Almindelig vedligeholdelse	21.772	56.000	61.500	-3.000	58.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	286.327	423.152	1.205.341	-453.041	752.300
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-286.327	-423.152	-1.205.341	453.041	-752.300
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	53.076	38.000	36.000	-1.200	34.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.000	3.100	3.300	2.300	5.600
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.785	4.400	4.700	200	4.900
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		1.000	1.000		1.000
119.6	Andre udgifter	1.233	400	1.500	-200	1.300
119.9	Variable udgifter i alt	337.990	351.418	343.340	-7.510	335.830
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	479.700	479.700	605.000	138.000	743.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	44.000	-40.000	4.000
123	Tab ved fraflytninger	7.000	7.000	7.000	-6.400	600
124.8	Henlæggelser i alt	506.700	506.700	656.000	91.600	747.600
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.949.390	1.965.356	2.085.678	109.190	2.194.868

Afdeling 28 Frederiksbroen

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.	213.259	213.300	213.500	-403	213.097
	1. Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	12.500	12.500	40.100	-36.300	3.800
134	Korrektion vedr. tidligere år	140				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	225.899	225.800	253.600	-36.703	216.897
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	68.994				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.244.282	2.191.156	2.339.278	72.487	2.411.765

INDTÆGTER

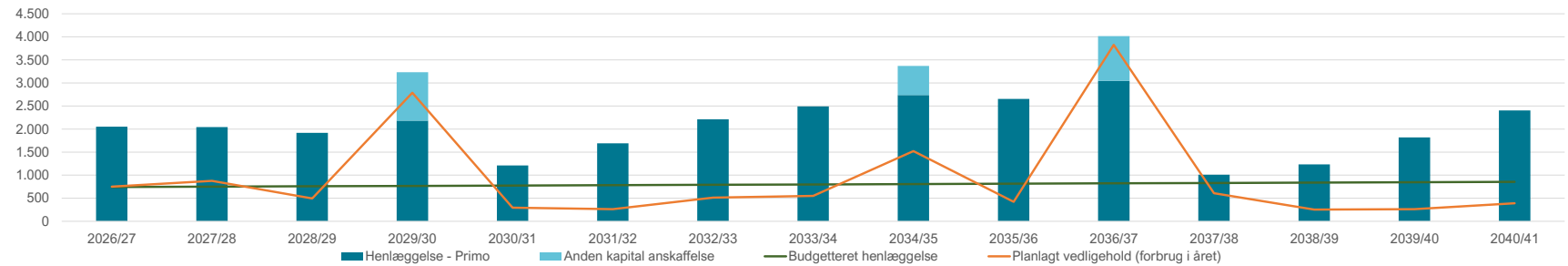
Ordinære indtægter						
201.3	Ældreboliger	2.087.232	2.086.159	2.210.083	1.805	2.211.888
201.4	Erhverv	89.016	90.097	95.995	-1.663	94.332
201.6	Kældre, mv.	2.284			2.300	2.300
202	Renter	65.330	14.900	33.200	2.800	36.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.243.862	2.191.156	2.339.278	5.242	2.344.520
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	420				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	420				
209.9	Indtægter i alt	2.244.282	2.191.156	2.339.278	5.242	2.344.520
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.244.282	2.191.156	2.339.278	5.242	2.344.520

Huslejeændring	67.245
-----------------------	--------

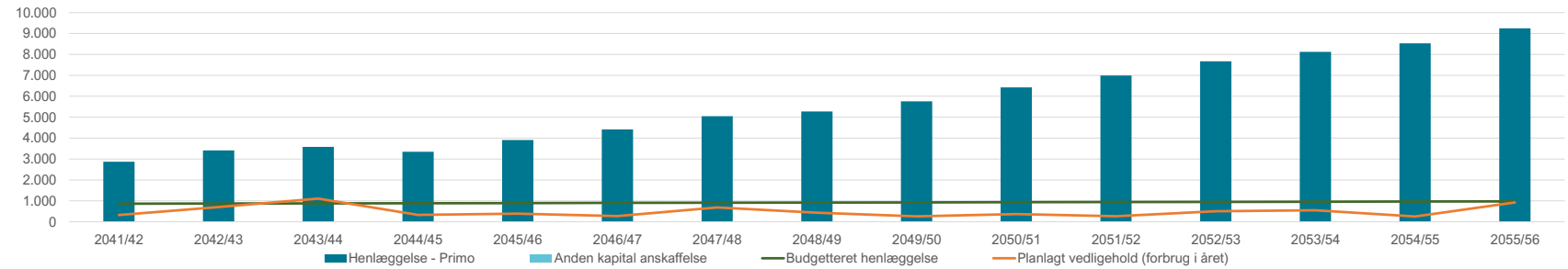
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.052	2.042	1.918	2.183	1.212	1.692	2.213	2.490	2.738	2.654	3.047	1.011	1.233	1.819	2.403
Budgetteret henlæggelse	743	751	759	767	775	783	791	799	807	815	823	831	839	847	855
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	1.050	0	0	0	0	631	0	968	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	752	875	494	2.789	295	262	514	550	1.523	422	3.826	609	253	262	390
Henlæggelse - Ultimo	2.042	1.918	2.183	1.212	1.692	2.213	2.490	2.738	2.654	3.047	1.011	1.233	1.819	2.403	2.869



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	2.869	3.410	3.578	3.349	3.907	4.414	5.048	5.271	5.757	6.425	6.991	7.672	8.121	8.530	9.243
Budgetteret henlæggelse	863	871	879	887	895	903	911	919	927	935	943	951	959	967	975
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	321	703	1.108	328	388	268	688	433	258	370	262	501	550	253	923
Henlæggelse - Ultimo	3.410	3.578	3.349	3.907	4.414	5.048	5.271	5.757	6.425	6.991	7.672	8.121	8.530	9.243	9.296



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, arbejdsskadeborsikring, 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.