

Afdeling 29 Landsbysamfund

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 04.02.2026



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	1.106,78	0%	0,00	1.106,78	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-27.048
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
119.6	Andre udgifter	1.355
	Udgiften stiger, så det svarer til realiseret i regnskab for 2024-2025	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	52.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
203	Øvrige ordinære indtægter	-26.100
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	-207
I alt		0

Afdeling 29

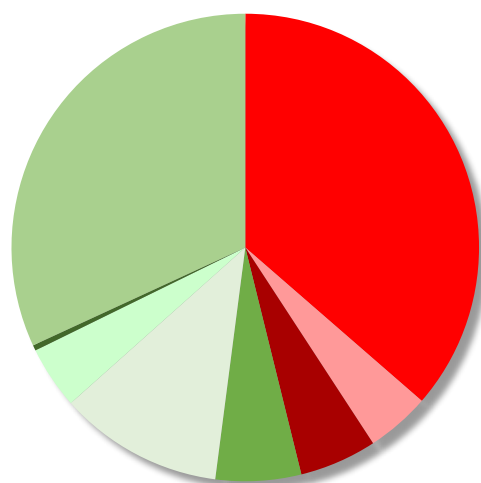
Landsbysamfund

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 29 Landsbysamfund Staupudevej m.fl. 5250 Odense SV	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	17	1.105	1	17
Boligoplysninger i alt		17	1.105		17
Lejemålsoplysninger i alt		17	1.105		17

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



36,38%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,41%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,35%	112 - Administrationsbidrag
5,91%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,35%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
4,33%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,38%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
31,88%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 29 Landsbysamfund

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	460.007	460.007	460.007		460.007
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	37.397	50.500	40.000		40.000
107	Vandafgift	16.165	31.000	15.000	1.700	16.700
109	Renovation	46.124	45.500	46.500	1.400	47.900
110	Forsikringer	16.026	14.760	15.800	1.700	17.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	11.619	18.000	12.000	500	12.500
112	Administrationsbidrag	69.700	69.700	69.700		69.700
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	197.032	229.460	199.000	5.300	204.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	137.903	137.465	175.021	-27.048	147.973
115	Almindelig vedligeholdelse	42.181	55.500	56.500		56.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	239.839	238.724	253.990	487.110	741.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-239.839	-238.724	-253.990	-487.110	-741.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.913	4.600	3.300	-3.300	
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.905	2.700	2.800	300	3.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		500	500		500
119.6	Andre udgifter	1.361			1.355	1.355
119.9	Variable udgifter i alt	188.263	200.765	238.121	-28.693	209.428
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	293.000	293.000	316.000	52.000	368.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	13.000	13.000	39.000		39.000
123	Tab ved fraflytninger	6.500	6.500	8.500		8.500
124.8	Henlæggelser i alt	312.500	312.500	363.500	52.000	415.500
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.157.801	1.202.732	1.260.628	28.607	1.289.235
	Ekstraordinære udgifter					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	13.820	10.295	14.033	204	14.237
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	13.820	10.295	14.033	204	14.237

Afdeling 29 Landsbysamfund

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	85.946				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.257.567	1.213.027	1.274.661	28.811	1.303.472

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	1.205.472	1.201.202	1.240.261	11	1.240.272
202	Renter	49.970	9.700	26.700	2.700	29.400
203	Øvrige ordinære indtægter	2.125	2.125	7.700	26.100	33.800
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.257.567	1.213.027	1.274.661	28.811	1.303.472

Ekstraordinære indtægter

207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	1.257.567	1.213.027	1.274.661	28.811	1.303.472
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.257.567	1.213.027	1.274.661	28.811	1.303.472

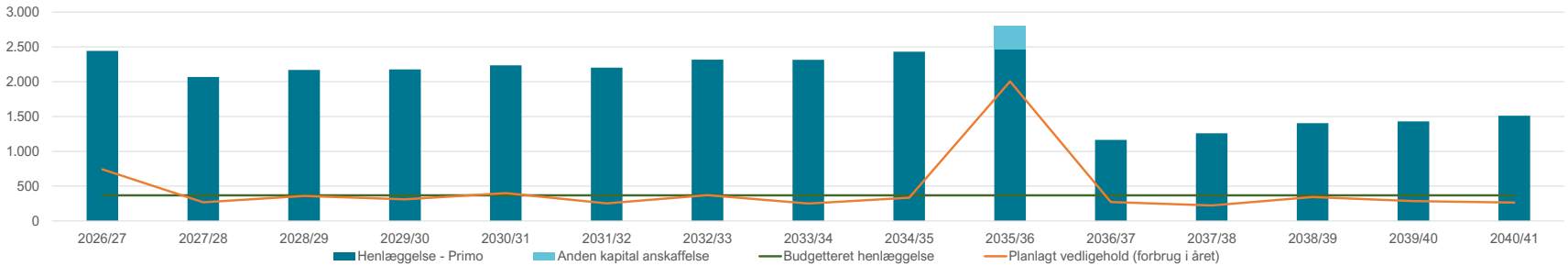
Huslejeændring

0

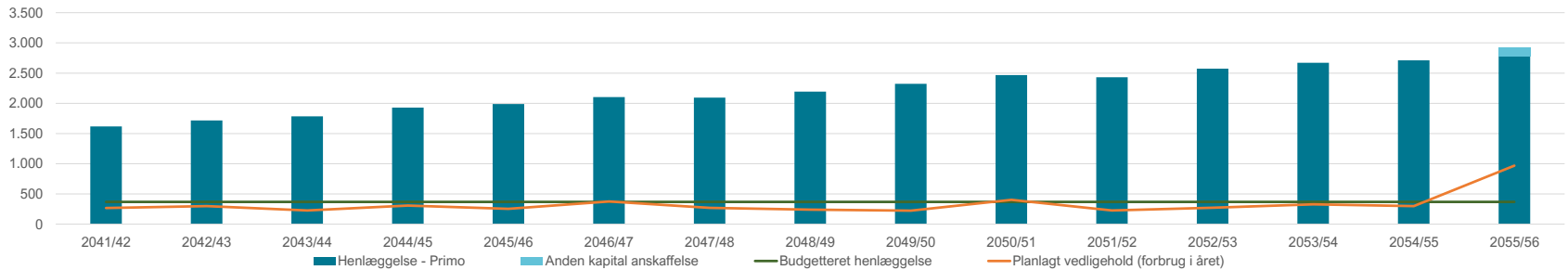
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.442	2.069	2.168	2.177	2.234	2.202	2.317	2.313	2.431	2.464	1.163	1.260	1.405	1.429	1.512
Budgetteret henlæggelse	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	741	269	359	311	401	253	372	251	335	2.004	271	223	344	285	264
Henlæggelse - Ultimo	2.069	2.168	2.177	2.234	2.202	2.317	2.313	2.431	2.464	1.163	1.260	1.405	1.429	1.512	1.616



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	1.616	1.716	1.785	1.928	1.988	2.102	2.095	2.193	2.322	2.467	2.432	2.575	2.672	2.712	2.781
Budgetteret henlæggelse	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	268	299	225	308	254	375	270	239	223	403	225	271	328	299	968
Henlæggelse - Ultimo	1.716	1.785	1.928	1.988	2.102	2.095	2.193	2.322	2.467	2.432	2.575	2.672	2.712	2.781	2.323



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.