

Afdeling 3 Stenlunden

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.02.2026



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	732,74	-0,30%	-2,17	730,57	-5.694
TOTAL					-5.694

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	97 m²	-0,30%	5.923 kr.	-18 kr.	5.905 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	4.600
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden stiger som følge af ændringer i prisindekset	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	18.623
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt tilpasning i fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	-12.000
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften falder pga. afdelingens gode stand	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-17.000
	Udgiften til afvikling af underskud falder, da der er mindre underskud at afvikle af	
	Øvrige	83
I alt		-5.694

Afdeling 3 Stenlunden

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 03 Stenlunden Stenlunden 2-52, Syvstjernen 6 5330 Munkebo	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	3	2	194	1	2
	4	25	2.425	1	25
Boligoplysninger i alt		27	2.619		27
Lejemålsoplysninger i alt		27	2.619		27

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

26,24%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
9,39%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,44%	112 - Administrationsbidrag
10,72%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
7,45%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
6,57%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,25%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,12%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,85%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
29,96%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 3 Stenlunden

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	142.193	142.206	142.206	-13	142.193
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	140.340	186.800	144.800	4.000	148.800
107	Vandafgift	25.988	25.100	26.300	500	26.800
109	Renovation	122.602	124.800	121.900	2.800	124.700
110	Forsikringer	38.297	37.400	39.000	3.100	42.100
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.		1.500	1.500	-1.500	
112	Administrationsbidrag	110.700	110.700	110.700		110.700
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	209.651	210.000	213.400	4.600	218.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	647.577	696.300	657.600	13.500	671.100
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	135.313	117.154	115.049	18.623	133.672
115	Almindelig vedligeholdelse	76.689	76.000	78.000	-12.000	66.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	412.163	516.645	777.859	-340.159	437.700
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-412.163	-516.645	-777.859	340.159	-437.700
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.386	2.500	2.500		2.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.614	4.300	4.600	100	4.700
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	375	5.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter		6.000	6.000		6.000
119.6	Andre udgifter	8.340	400	600		600
119.9	Variable udgifter i alt	227.717	212.354	212.749	6.723	219.472
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	587.000	587.000	598.000		598.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	15.000	15.000	10.000	-3.000	7.000
123	Tab ved fraflytninger	4.000	4.000	5.100	-900	4.200
124.8	Henlæggelser i alt	606.000	606.000	613.100	-3.900	609.200
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.623.486	1.656.860	1.625.655	16.310	1.641.965

Afdeling 3 Stenlunden

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.	219.975	220.000	219.600	-647	218.953
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	182.758	176.058	179.900	-16.100	163.800
130	1. Tab ved fraflytninger	8.760				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			25.500	-17.000	8.500
134	Korrektion vedr. tidligere år	4.058				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	415.551	396.058	425.000	-33.747	391.253
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	67.338				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.106.376	2.052.918	2.050.655	-17.437	2.033.218

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.004.862	1.996.154	2.034.055	-15.843	2.018.212
202	Renter	38.789	4.200	16.600	4.100	20.700
203	Øvrige ordinære indtægter	52.564	52.564			
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.096.216	2.052.918	2.050.655	-11.743	2.038.912
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	10.160				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	10.160				
209.9	Indtægter i alt	2.106.376	2.052.918	2.050.655	-11.743	2.038.912
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.106.376	2.052.918	2.050.655	-11.743	2.038.912

Huslejeændring

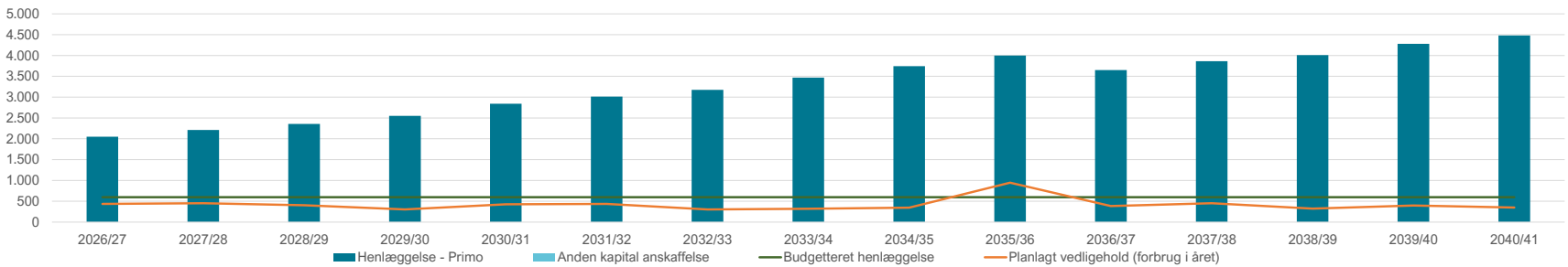
-5.694

Rød = Ingen indflydelse

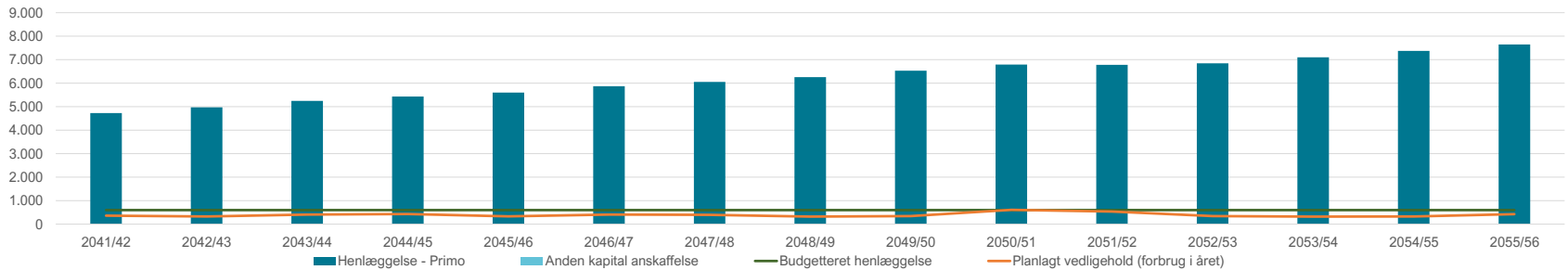
Grøn = Stor indflydelse

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	2.051	2.212	2.357	2.550	2.842	3.014	3.175	3.469	3.745	3.998	3.650	3.863	4.008	4.281	4.481
Budgetteret henlæggelse	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	438	453	405	306	426	438	304	321	345	946	385	453	325	398	349
Henlæggelse - Ultimo	2.212	2.357	2.550	2.842	3.014	3.175	3.469	3.745	3.998	3.650	3.863	4.008	4.281	4.481	4.730



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	4.730	4.969	5.243	5.433	5.599	5.867	6.056	6.256	6.533	6.789	6.779	6.842	7.099	7.374	7.647
Budgetteret henlæggelse	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598	598
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	358	325	408	431	330	409	398	321	341	608	535	341	323	325	426
Henlæggelse - Ultimo	4.969	5.243	5.433	5.599	5.867	6.056	6.256	6.533	6.789	6.779	6.842	7.099	7.374	7.647	7.820



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.