

Afdeling 31 Korslækkeparken A

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 04.03.2026



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	876,76	2,00%	17,54	894,30	86.580
TOTAL					86.580

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	62 m²	2,00%	4.508 kr.	90 kr.	4.598 kr.
Bi-lejemål			Husleje		
			Aktuel	2,00 %	Ny
Garager			260 kr.	5 kr.	265 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	71.633
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	40.000
	Udgiften til almindelig vedligeholdelse stiger, at udgifterne de senere år har været stigende	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	18.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-45.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til istandsættelse ved fraflytning	
	Øvrige	1.947
I alt		86.580

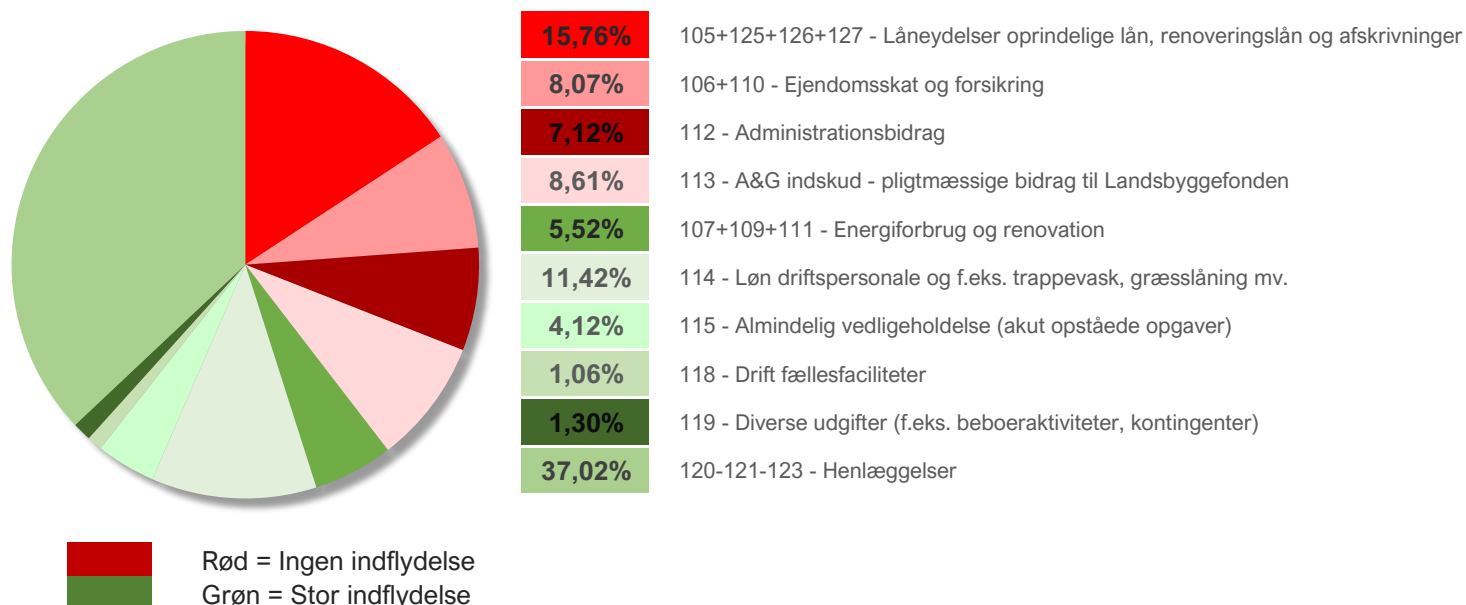
Afdeling 31 Korslækkeparken A

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 31 Korslækkeparken A Bredalsvej og Østerbæksvej 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
Familieboliger	2	30	1.851	1	30
	3	50	3.095	1	50
Boligoplysninger i alt		80	4.946		80
Andre lejemål					
- Garager		14	214	1/5	3
Andre lejemålsoplysninger i alt		14	214		3
Lejemålsoplysninger i alt		94	5.160		83

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 31

Korslækkeparken A

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	233.580	233.580	233.580		233.580
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskat	291.983	273.700	290.300	11.700	302.000
107	Vandafgift	1.009	800	800	300	1.100
109	Renovation	232.945	228.000	237.600	7.600	245.200
110	Forsikringer	76.520	69.400	76.000	7.900	83.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	17.248	15.000	15.000	2.600	17.600
112	Administrationsbidrag	340.300	340.300	340.300		340.300
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	395.927	396.700	403.100	8.700	411.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.355.932	1.323.900	1.363.100	38.800	1.401.900
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	589.090	561.012	474.427	71.633	546.060
115	Almindelig vedligeholdelse	227.081	153.500	157.000	40.000	197.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	726.018	1.273.017	2.610.963	-844.463	1.766.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-726.018	-1.273.017	-2.610.963	844.463	-1.766.500
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	38.753	40.900	40.500	-500	40.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	9.928	9.500	8.800	1.700	10.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	13.672	13.000	13.600	700	14.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	5.592	10.500	10.500		10.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.3	Beboerbladsdrift	225	2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter	1.244	30.000	30.000		30.000
119.6	Andre udgifter	171	900	500	-300	200
119.9	Variable udgifter i alt	885.756	826.312	742.327	113.233	855.560

Afdeling 31 Korslækkeparken A

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Henlæggelser						
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.665.000	1.665.000	1.687.000	18.000	1.705.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	100.000	-45.000	55.000
123	Tab ved fraflytninger	21.600	21.600	46.500	-36.300	10.200
124.8	Henlæggelser i alt	1.706.600	1.706.600	1.833.500	-63.300	1.770.200
124.9	Samlede ordinære udgifter	4.181.867	4.090.392	4.172.507	88.733	4.261.240
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	275.518	275.500	274.800	-773	274.027
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	220.997	200.517	215.280	950	216.230
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			33.300	-3.400	29.900
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	496.515	476.017	523.380	-3.223	520.157
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	554				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887	85.510	4.781.397

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.375.541	4.348.775	4.597.334	-11.293	4.586.041
201.7	Garager/carporte/p-pladser	42.624	42.606	45.053	-77	44.976
202	Renter	105.643	17.500	50.500	11.200	61.700
203	Øvrige ordinære indtægter	155.128	157.528	3.000	-900	2.100
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.678.936	4.566.409	4.695.887	-1.070	4.694.817
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887	-1.070	4.694.817
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887	-1.070	4.694.817

Huslejeændring

86.580

Afdeling 31

Korslækkeparken A

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
-------	-------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------	-------------------

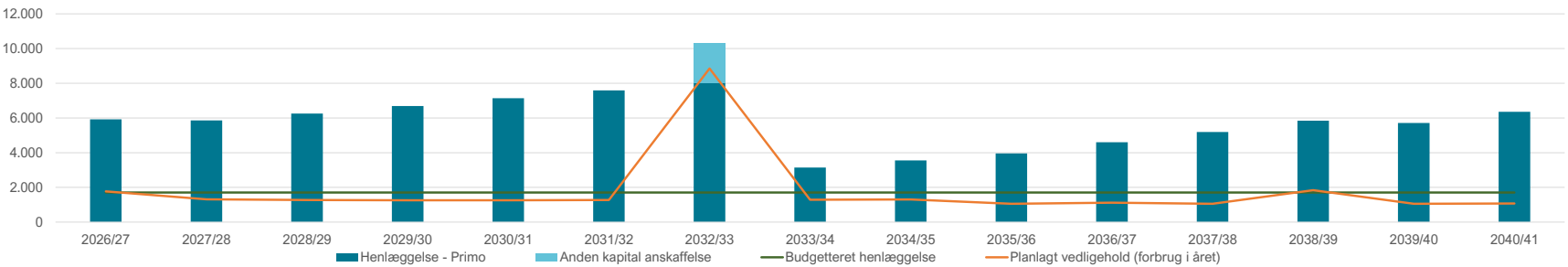


Rød = Ingen indflydelse

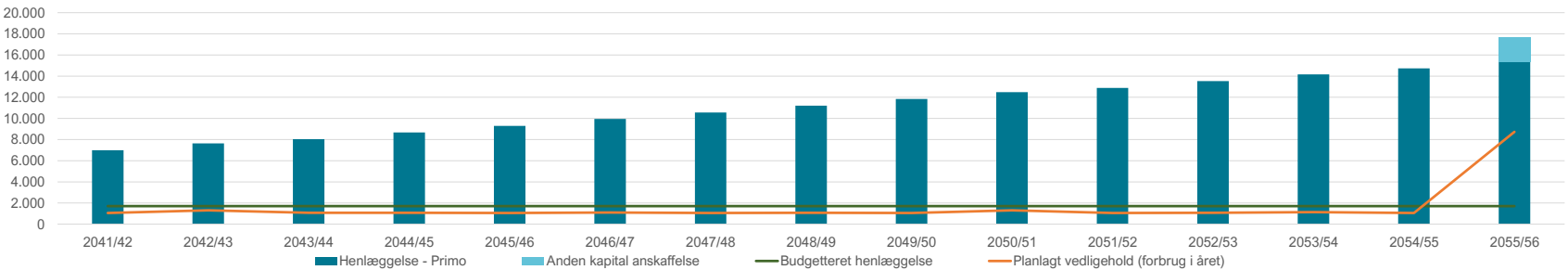
Grøn = Stor indflydelse

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	5.923	5.862	6.257	6.687	7.137	7.587	8.017	3.143	3.557	3.955	4.605	5.195	5.845	5.708	6.358
Budgetteret henlæggelse	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	2.273	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.767	1.310	1.275	1.255	1.255	1.275	8.852	1.292	1.307	1.055	1.115	1.055	1.841	1.055	1.075
Henlæggelse - Ultimo	5.862	6.257	6.687	7.137	7.587	8.017	3.143	3.557	3.955	4.605	5.195	5.845	5.708	6.358	6.988



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	6.988	7.638	8.036	8.666	9.296	9.946	10.556	11.206	11.836	12.486	12.884	13.534	14.164	14.727	15.377
Budgetteret henlæggelse	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.296
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.055	1.307	1.075	1.075	1.055	1.095	1.055	1.075	1.055	1.307	1.055	1.075	1.142	1.055	8.728
Henlæggelse - Ultimo	7.638	8.036	8.666	9.296	9.946	10.556	11.206	11.836	12.486	12.884	13.534	14.164	14.727	15.377	10.650



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 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.