

Afdeling 32 Korslækkeparken B

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.02.2026



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	645,82	2,60%	16,77	662,59	89.000
TOTAL					89.000

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	73 m²	2,60%	3.955 kr.	103 kr.	4.058 kr.
Familiebolig	85 m²	2,60%	4.554 kr.	118 kr.	4.672 kr.
Familiebolig	91 m²	2,60%	4.903 kr.	127 kr.	5.030 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	48.049
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	29.500
	Udgiften stiger, så budgettet svarer til gennemsnittet for de seneste års forbrug	
123	Tab ved fraflytninger	-14.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til tab ved fraflytninger	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	24.600
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års underskud) stiger, da der er underskud der skal afvikles	
	Øvrige	851
I alt		89.000

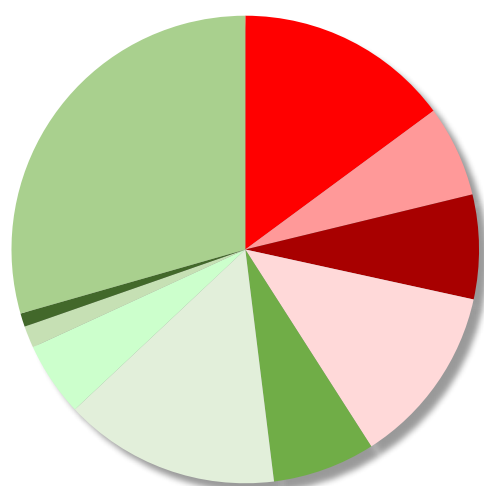
Afdeling 32 Korslækkeparken B

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 32 Korslækkeparken B Østerbæksvej 143-163 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	3	51	3.970	1	51
	4	15	1.337	1	15
Boligoplysninger i alt		66	5.306		66
Lejemålsoplysninger i alt		66	5.306		66

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

14,89%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
6,32%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
7,22%	112 - Administrationsbidrag
12,51%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
7,10%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
14,97%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
5,13%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,51%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,93%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
29,42%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 32

Korslækkeparken B

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	109.341	109.341	109.341		109.341
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	123.883	115.300	120.800	6.200	127.000
109	Renovation	140.710	145.500	148.400	1.100	149.500
110	Forsikringer	100.307	92.900	99.900	10.000	109.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	113.717	109.000	112.000	4.600	116.600
112	Administrationsbidrag	270.600	270.600	270.600		270.600
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	452.077	452.832	459.732	9.300	469.032
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.201.295	1.186.132	1.211.432	31.200	1.242.632
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	331.382	322.589	513.031	48.049	561.080
115	Almindelig vedligeholdelse	248.546	158.500	163.000	29.500	192.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	403.234	703.239	923.554	283.246	1.206.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-403.234	-703.239	-923.554	-283.246	-1.206.800
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	18.021	19.100	19.000	-1.400	17.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	34.492	51.400	41.300	-2.300	39.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.279	10.700	11.300	700	12.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	11.900	10.000	10.000		10.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter	2.729	9.500	9.500		9.500
119.6	Andre udgifter	1.005	200	500	904	1.404
119.9	Variable udgifter i alt	659.354	583.989	769.631	75.453	845.084
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.103.000	1.103.000	1.103.000		1.103.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	63.000	63.000	19.000	-19.000	
123	Tab ved fraflytninger	14.600	14.600	14.000	-14.000	
124.8	Henlæggelser i alt	1.180.600	1.180.600	1.136.000	-33.000	1.103.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.150.590	3.060.062	3.226.404	73.653	3.300.057

Afdeling 32 Korslækkeparken B

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.	286.744	292.900	286.100	-977	285.123
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	117.104	109.644	101.504	25.484	126.988
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			12.300	24.600	36.900
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	403.848	402.544	399.904	49.107	449.011
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	779				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.555.217	3.462.606	3.626.308	122.760	3.749.068

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	3.341.784	3.341.079	3.546.708	22.560	3.569.268
202	Renter	108.053	23.300	55.900	8.500	64.400
203	Øvrige ordinære indtægter	102.890	98.227	23.700	2.700	26.400
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.552.727	3.462.606	3.626.308	33.760	3.660.068
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	2.490				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	2.490				
209.9	Indtægter i alt	3.555.217	3.462.606	3.626.308	33.760	3.660.068
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.555.217	3.462.606	3.626.308	33.760	3.660.068

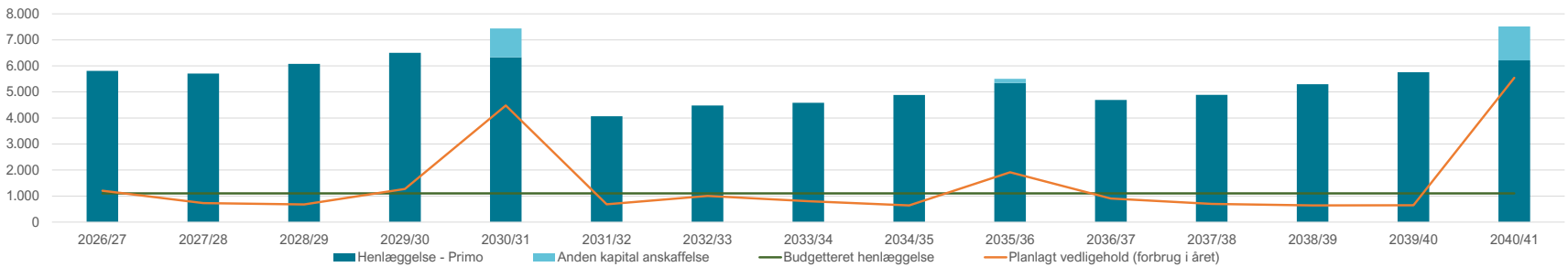
Huslejeændring

89.000

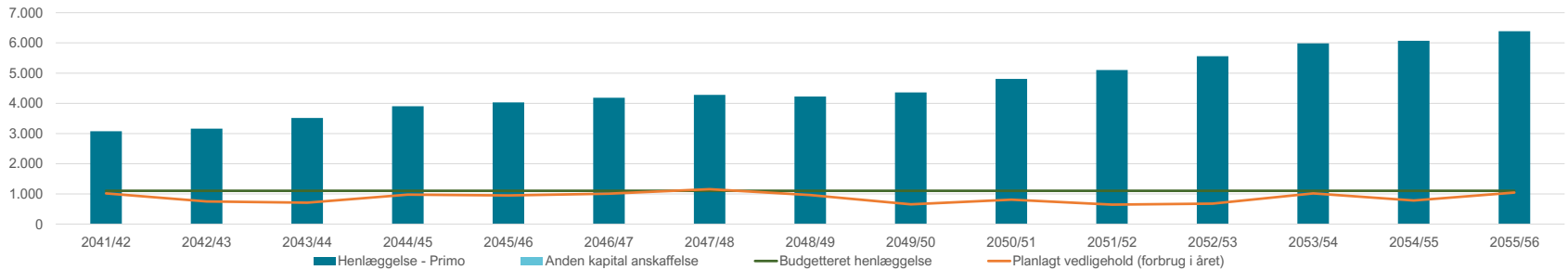
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	5.809	5.705	6.079	6.502	6.331	4.064	4.481	4.581	4.882	5.345	4.694	4.890	5.296	5.758	6.215
Budgetteret henlæggelse	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.109	0	0	0	0	162	0	0	0	0	1.300
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.207	729	681	1.273	4.479	686	1.003	802	641	1.915	907	697	641	646	5.544
Henlæggelse - Ultimo	5.705	6.079	6.502	6.331	4.064	4.481	4.581	4.882	5.345	4.694	4.890	5.296	5.758	6.215	3.075



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	3.075	3.161	3.512	3.904	4.030	4.184	4.278	4.224	4.362	4.807	5.102	5.559	5.982	6.068	6.386
Budgetteret henlæggelse	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103	1.103
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.017	751	712	976	949	1.010	1.157	964	658	809	646	680	1.017	784	1.047
Henlæggelse - Ultimo	3.161	3.512	3.904	4.030	4.184	4.278	4.224	4.362	4.807	5.102	5.559	5.982	6.068	6.386	6.442



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 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.