

Afdeling 34 Korsløkkeparken F

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22.01.2026



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	868,50	0%	0,00	868,50	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

110	Forsikringer	50.800
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	15.900
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden stiger som følge af ændringer i prisindekset	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	251.201
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt øgede udgifter til trappevask mv.	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-647.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse	
202	Renter	481.800
	Renteindtægten falder, da saldoen på reguleringskontoen forventes at være anvendt	
203	Øvrige ordinære indtægter	-771.200
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	619.000
	Fordelingen af driftsstøtte fra Landsbyggefonden er reduceret, da behovet for støtte er faldet	
	Øvrige	-501
I alt		0

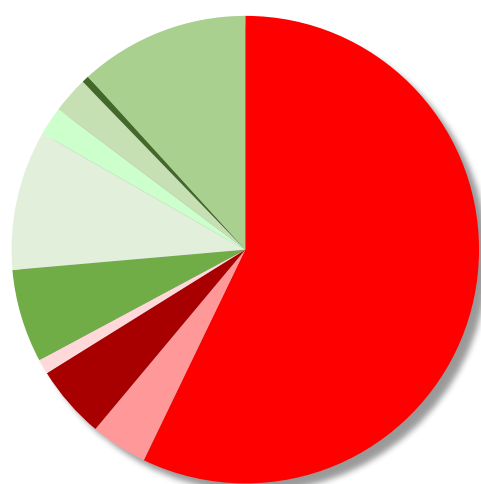
Afdeling 34 Korslækkeparken F

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 34 Korslækkeparken F Korslækkevej m.fl. 5220 Odense SØ	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	89	6.239	1	89
	3	274	23.781	1	274
	4	137	14.786	1	137
Boligoplysninger i alt		500	44.806		500
Andre lejemål - Garager		42	659	1/5	8
Andre lejemålsoplysninger i alt		42	659		8
Lejemålsoplysninger i alt		542	45.465		508

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



57,15%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,93%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,06%	112 - Administrationsbidrag
1,03%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
6,45%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
9,66%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,98%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
2,51%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,49%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
11,75%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 34 Korslækkeparken F

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.292.542	3.292.541	3.292.541	1	3.292.542
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	801.159	762.000	800.000	21.200	821.200
109	Renovation	1.252.826	1.234.000	1.281.500	10.600	1.292.100
110	Forsikringer	726.792	712.200	747.900	50.800	798.700
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	1.330.359	1.572.800	1.350.000	13.500	1.363.500
112	Administrationsbidrag	2.082.800	2.082.800	2.082.800		2.082.800
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	406.557	417.832	406.532	15.900	422.432
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.600.492	6.781.632	6.668.732	112.000	6.780.732
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	3.270.306	3.243.603	3.727.640	251.201	3.978.841
115	Almindelig vedligeholdelse	823.218	799.000	799.000	17.000	816.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.049.393	4.861.716	5.839.192	9.000.908	14.840.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.049.393	-4.861.716	-5.839.192	-9.000.908	-14.840.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	218.419	415.000	215.700	14.300	230.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	300.929	724.468	816.039	-13.898	802.141
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	85.450	80.000	83.100	5.900	89.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	6.444	20.000	20.000		20.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		10.000	10.000		10.000
119.3	Beboerbladsdrift		18.000	18.000	-18.000	
119.4	Fritidsaktiviteter	28.715	60.000	60.000	18.000	78.000
119.6	Andre udgifter	4.088	9.586	8.000	-3.144	4.856
119.9	Variable udgifter i alt	4.737.569	5.379.657	5.757.479	271.359	6.028.838
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.678.000	9.678.000	5.487.000	-647.000	4.840.000
123	Tab ved fraflytninger	300.000	300.000			
124	Andre henlæggelser	9.005.512				
124.8	Henlæggelser i alt	18.983.512	9.978.000	5.487.000	-647.000	4.840.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	33.614.115	25.431.830	21.205.752	-263.640	20.942.112

Afdeling 34 Korslækkeparken F

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering		19.856.100	20.310.200	-64.506	20.245.694
130	1. Tab ved fraflytninger	25.032				
131	Øvrige renter	773.504				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	798.536	19.856.100	20.310.200	-64.506	20.245.694
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	2.487.085				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	36.899.736	45.287.930	41.515.952	-328.146	41.187.806

INDTÆGTER

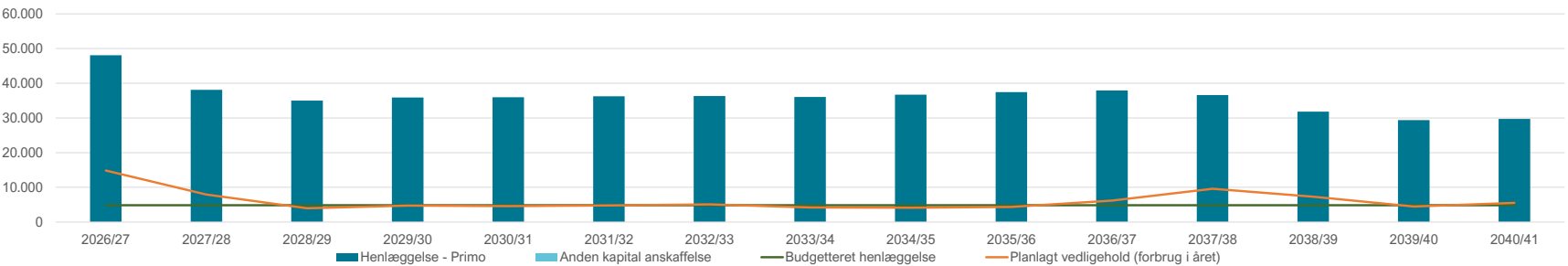
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	28.224.440	37.600.488	38.955.000	144	38.955.144
201.6	Kældre, mv.	51.310	49.000	50.000	1.310	51.310
201.7	Garager/carporte/p-pladser	105.000	105.000	105.000		105.000
201.9	Merleje	-37.848	-37.848	-37.848		-37.848
202	Renter	2.312.947	261.300	1.266.400	-481.800	784.600
203	Øvrige ordinære indtægter	6.214.390	6.214.390	173.400	771.200	944.600
203.9	Samlede ordinære indtægter	36.870.239	44.192.330	40.511.952	290.854	40.802.806
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		1.095.600	1.004.000	-619.000	385.000
206	Korrektion vedr. tidligere år	29.497				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	29.497	1.095.600	1.004.000	-619.000	385.000
209.9	Indtægter i alt	36.899.736	45.287.930	41.515.952	-328.146	41.187.806
220	Indtægter og evt. underskud i alt	36.899.736	45.287.930	41.515.952	-328.146	41.187.806

Huslejeændring	0
----------------	---

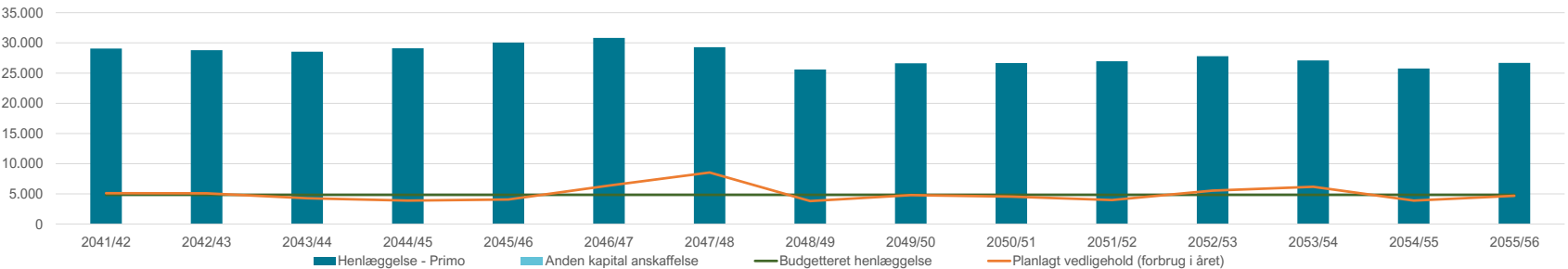
- Rød = Ingen indflydelse
- Grøn = Stor indflydelse

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	48.086	38.086	35.009	35.890	35.975	36.230	36.303	36.054	36.713	37.429	37.910	36.573	31.829	29.377	29.736
Budgetteret henlæggelse	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	14.840	7.917	3.959	4.756	4.585	4.767	5.089	4.181	4.124	4.359	6.177	9.584	7.291	4.481	5.522
Henlæggelse - Ultimo	38.086	35.009	35.890	35.975	36.230	36.303	36.054	36.713	37.429	37.910	36.573	31.829	29.377	29.736	29.055



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	29.055	28.781	28.532	29.103	30.051	30.825	29.288	25.591	26.617	26.664	26.951	27.802	27.092	25.749	26.696
Budgetteret henlæggelse	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840	4.840
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	5.114	5.089	4.269	3.892	4.066	6.377	8.538	3.814	4.793	4.553	3.989	5.551	6.183	3.892	4.693
Henlæggelse - Ultimo	28.781	28.532	29.103	30.051	30.825	29.288	25.591	26.617	26.664	26.951	27.802	27.092	25.749	26.696	26.843



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.