

Afdeling 35 Korslækkeparken E

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 29.01.2026



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	863,05	0%	0,00	863,05	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	-30.104
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	-28.000
	Udgiften falder, da forbruget til fællesarealer er faldende	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-322.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse	
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering	-17.357
	Ydelsen falder, da den offentlige støtte til lånene stiger	
203	Øvrige ordinære indtægter	-264.600
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	669.000
	Fordelingen af driftsstøtte fra Landsbyggefonden er forhøjet, da behovet for støtte er steget	
	Øvrige	-6.939
I alt		0

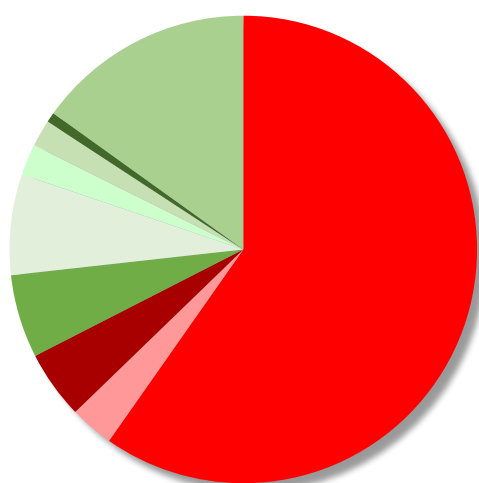
Afdeling 35 Korslækkeparken E

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 35 Korslækkeparken E Nyborgvej 189-215 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	1	4	216	1	4
	2	27	2.014	1	27
	3	53	4.449	1	53
	4	56	5.564	1	56
	5	4	496	1	4
Boligoplysninger i alt		144	12.739		144
Andre lejemål					
- Garager		30	462	1/5	6
Andre lejemålsoplysninger i alt		30	462		6
Lejemålsoplysninger i alt		174	13.201		150

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



59,74%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,03%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,71%	112 - Administrationsbidrag
5,76%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
6,96%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,16%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,86%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,68%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
15,10%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 35 Korslækkeparken E

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	487.337	487.349	486.759	-30.104	456.655
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	169.736	160.000	168.600	5.400	174.000
109	Renovation	344.488	360.000	379.800	9.000	388.800
110	Forsikringer	201.881	200.200	210.500	11.400	221.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	355.521	490.000	392.000	-28.000	364.000
112	Administrationsbidrag	615.000	615.000	615.000		615.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.686.626	1.825.200	1.765.900	-2.200	1.763.700
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.008.700	1.058.735	1.083.850	-174.302	909.548
115	Almindelig vedligeholdelse	224.564	298.000	297.500	-16.000	281.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	475.446	2.080.062	3.772.879	-446.879	3.326.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-475.446	-2.080.062	-3.772.879	446.879	-3.326.000
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	11.529	47.500	44.200	-32.300	11.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	86.742	208.827	235.222	-4.006	231.216
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	24.610	23.000	24.000	2.000	26.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	186	18.000	18.000		18.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		10.000	10.000		10.000
119.3	Beboerbladsdrift		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	11.922	30.000	30.000		30.000
119.6	Andre udgifter	85	500	1.500	-1.315	185
119.9	Variable udgifter i alt	1.368.338	1.699.562	1.749.272	-225.923	1.523.349
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.968.000	2.968.000	2.272.000	-322.000	1.950.000
123	Tab ved fraflytninger	45.000	45.000	4.500	17.600	22.100
124	Andre henlæggelser	7.346.155				
124.8	Henlæggelser i alt	10.359.155	3.013.000	2.276.500	-304.400	1.972.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	13.901.455	7.025.111	6.278.431	-562.627	5.715.804

Afdeling 35

Korslækkeparken E

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.	310.596	310.600	309.800	-807	308.993
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering		6.957.400	7.054.600	-17.357	7.037.243
131	Øvrige renter	387.662				
134	Korrektion vedr. tidligere år	24.958				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	723.216	7.268.000	7.364.400	-18.164	7.346.236
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	116.052				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	1.136.463				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	15.877.185	14.293.111	13.642.831	-580.791	13.062.040

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	7.878.256	10.739.757	11.055.723	9	11.055.732
201.6	Kældre, mv.	3.600	3.600	3.600		3.600
201.7	Garager/carporte/p-pladser	81.000	81.000	81.000		81.000
201.9	Merleje	-61.392	-61.392	-61.392		-61.392
202	Renter	1.076.390	117.300	586.400	-176.400	410.000
203	Øvrige ordinære indtægter	383.046	383.046	342.500	264.600	607.100
203.9	Samlede ordinære indtægter	9.360.900	11.263.311	12.007.831	88.209	12.096.040
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	6.505.363	3.029.800	1.635.000	-669.000	966.000
206	Korrektion vedr. tidligere år	10.923				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	6.516.286	3.029.800	1.635.000	-669.000	966.000
209.9	Indtægter i alt	15.877.185	14.293.111	13.642.831	-580.791	13.062.040
220	Indtægter og evt. underskud i alt	15.877.185	14.293.111	13.642.831	-580.791	13.062.040

Huslejeændring	0
----------------	---

Afdeling 35

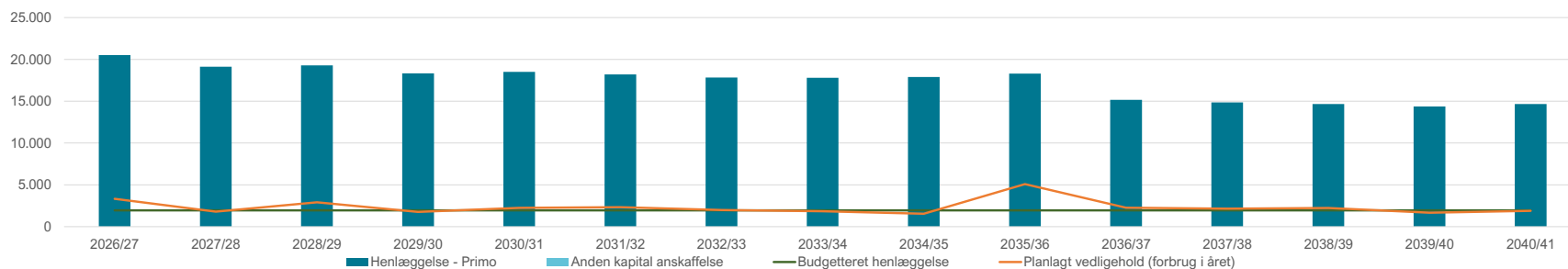
Korslækkeparken E

Budget 2026/27

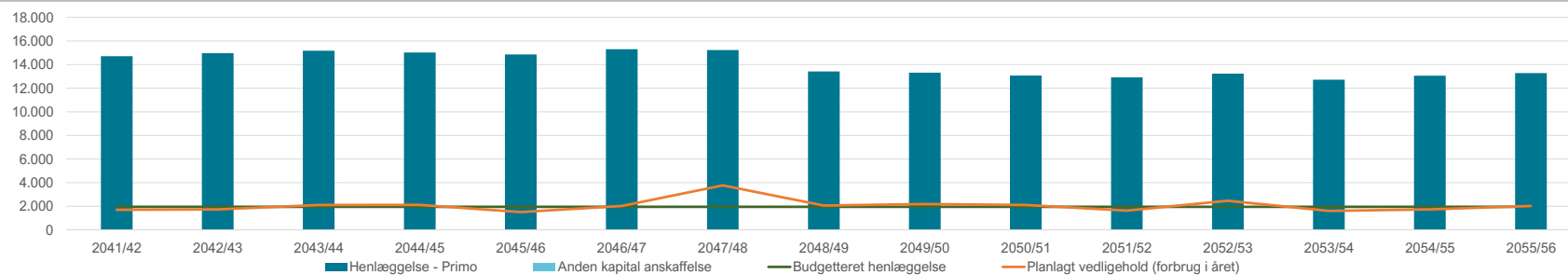
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Rød = Ingen indflydelse					
	Grøn = Stor indflydelse					

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	20.508	19.132	19.287	18.325	18.514	18.210	17.837	17.794	17.901	18.307	15.169	14.852	14.656	14.374	14.661
Budgetteret henlæggelse	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.326	1.795	2.912	1.761	2.254	2.323	1.993	1.843	1.544	5.087	2.267	2.146	2.231	1.663	1.895
Henlæggelse - Ultimo	19.132	19.287	18.325	18.514	18.210	17.837	17.794	17.901	18.307	15.169	14.852	14.656	14.374	14.661	14.716



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	14.716	14.963	15.183	15.028	14.863	15.309	15.235	13.418	13.313	13.071	12.921	13.241	12.721	13.064	13.283
Budgetteret henlæggelse	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.703	1.730	2.105	2.115	1.504	2.024	3.767	2.055	2.191	2.100	1.630	2.470	1.607	1.731	2.029
Henlæggelse - Ultimo	14.963	15.183	15.028	14.863	15.309	15.235	13.418	13.313	13.071	12.921	13.241	12.721	13.064	13.283	13.204



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.