

Afdeling 37 Korslækkeparken G

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.02.2026



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	863,07	0%	0,00	863,07	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation		42.300
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation		
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		-115.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse		
203	Øvrige ordinære indtægter		-256.200
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) falder, da der er mindre overskud at afvikle af		
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		327.000
	Fordelingen af driftsstøtte fra Landsbyggefonden er forhøjet, da behovet for støtte er steget		
	Øvrige		1.900
I alt			0

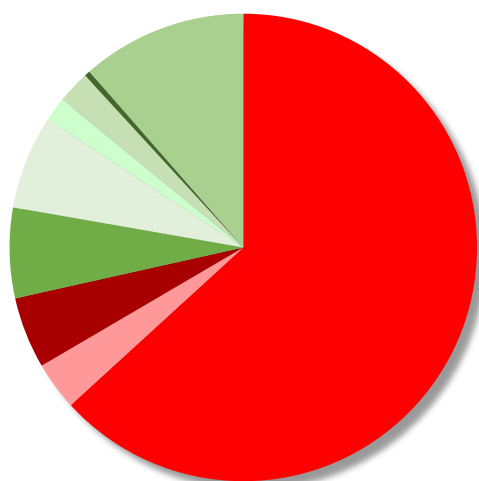
Afdeling 37 Korslækkeparken G

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 37 Korslækkeparken G Nyborgvej 289-339 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	10	562	1	10
	2	163	10.096	1	163
	3	108	9.208	1	108
	4	95	10.131	1	95
	5	8	900	1	8
Boligoplysninger i alt		384	30.897		384
Andre lejemål					
- Garager		36	554	1/5	7
Andre lejemålsoplysninger i alt		36	554		7
Lejemålsoplysninger i alt		420	31.451		391

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



63,22%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,35%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,94%	112 - Administrationsbidrag
6,25%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
6,50%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,65%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
2,26%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,39%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
11,44%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 37 Korslækkeparken G

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.319.137	3.319.144	3.261.902	-38.994	3.222.908
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	546.153	518.100	543.800	15.500	559.300
109	Renovation	1.152.076	1.085.500	1.140.800	42.300	1.183.100
110	Forsikringer	479.488	474.200	495.000	31.900	526.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	825.470	1.017.000	841.000	4.000	845.000
112	Administrationsbidrag	1.603.100	1.603.100	1.603.100		1.603.100
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.606.287	4.697.900	4.623.700	93.700	4.717.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	2.277.603	2.354.783	2.002.481	106.750	2.109.231
115	Almindelig vedligeholdelse	549.480	484.500	488.500	48.500	537.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.697.147	4.679.012	5.010.868	11.770.632	16.781.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.697.147	-4.679.012	-5.010.868	-11.770.632	-16.781.500
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	112.267	126.400	110.900	6.900	117.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	231.535	557.407	627.862	-10.693	617.169
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	65.626	61.000	63.800	4.200	68.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		20.000	10.000		10.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		9.000	5.000		5.000
119.3	Beboerbladsdrift	754	3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	32.498	63.000	40.000		40.000
119.6	Andre udgifter	1.252	2.000	2.000	-843	1.157
119.9	Variable udgifter i alt	3.271.016	3.681.090	3.353.543	154.814	3.508.357
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.960.000	3.960.000	3.797.000	-115.000	3.682.000
123	Tab ved fraflytninger	137.800	137.800	98.900	-66.900	32.000
124	Andre henlæggelser	14.255.715				
124.8	Henlæggelser i alt	18.353.515	4.097.800	3.895.900	-181.900	3.714.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	29.549.955	15.795.934	15.135.045	27.620	15.162.665

Afdeling 37

Korslækkeparks G

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.	499.564	499.600	498.200	-1.440	496.760
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering		16.802.500	16.847.600	-47.357	16.800.243
130	1. Tab ved fraflytninger	12.990				
131	Øvrige renter	3.543				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			12.200	-12.200	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	516.097	17.302.100	17.358.000	-60.997	17.297.003
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	793.027				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	30.859.079	33.098.034	32.493.045	-33.377	32.459.668

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	22.905.090	25.941.123	26.707.649	115	26.707.764
201.6	Kældre, mv.	2.208			2.208	2.208
201.7	Garager/carporte/p-pladser	97.200	97.200	97.200		97.200
201.9	Merleje	-70.704	-70.704	-70.704		-70.704
202	Renter	799.372	142.000	404.900	35.100	440.000
203	Øvrige ordinære indtægter	1.504.815	1.504.815		256.200	256.200
203.9	Samlede ordinære indtægter	25.237.981	27.614.434	27.139.045	293.623	27.432.668
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	5.608.108	5.483.600	5.354.000	-327.000	5.027.000
206	Korrektion vedr. tidligere år	12.990				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	5.621.098	5.483.600	5.354.000	-327.000	5.027.000
209.9	Indtægter i alt	30.859.079	33.098.034	32.493.045	-33.377	32.459.668
220	Indtægter og evt. underskud i alt	30.859.079	33.098.034	32.493.045	-33.377	32.459.668

Huslejeændring	0
----------------	---

Rød = Ingen indflydelse

Afdeling 37 Korsløgkeparken G

Budget 2026/27

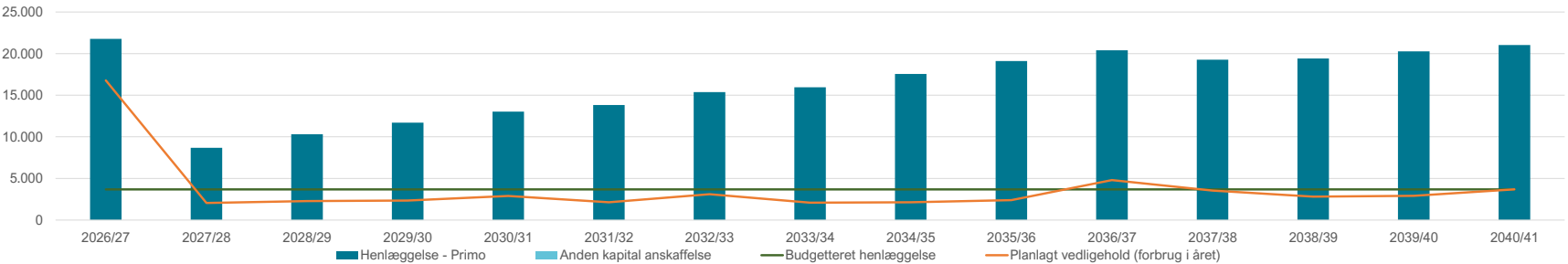
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
-------	-------------	---------------------	-------------------	-------------------	---------	-------------------



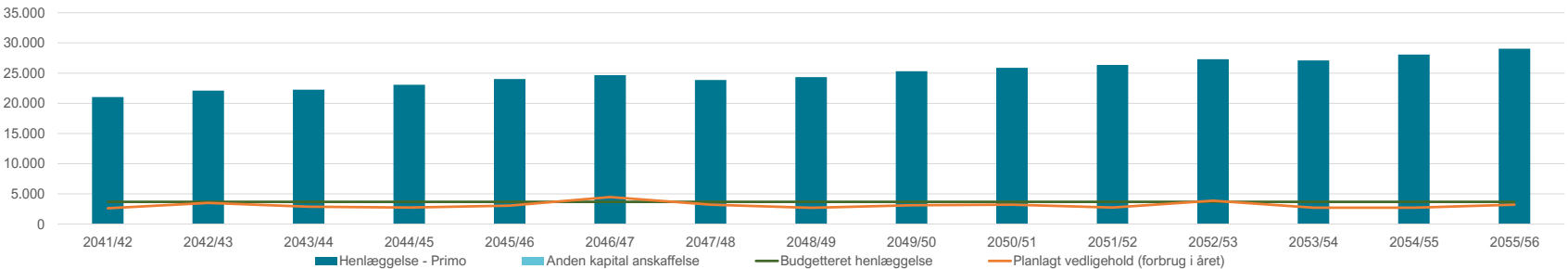
Grøn = Stor indflydelse

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	21.780	8.681	10.310	11.708	13.036	13.830	15.379	15.959	17.559	19.108	20.394	19.267	19.413	20.273	21.035
Budgetteret henlæggelse	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	16.781	2.052	2.285	2.354	2.888	2.133	3.102	2.082	2.133	2.396	4.809	3.536	2.822	2.920	3.695
Henlæggelse - Ultimo	8.681	10.310	11.708	13.036	13.830	15.379	15.959	17.559	19.108	20.394	19.267	19.413	20.273	21.035	21.022



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	21.022	22.085	22.253	23.062	24.015	24.640	23.849	24.325	25.309	25.874	26.336	27.289	27.104	28.065	29.027
Budgetteret henlæggelse	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682	3.682
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.619	3.515	2.873	2.728	3.057	4.473	3.206	2.698	3.117	3.220	2.728	3.868	2.720	2.721	3.210
Henlæggelse - Ultimo	22.085	22.253	23.062	24.015	24.640	23.849	24.325	25.309	25.874	26.336	27.289	27.104	28.065	29.027	29.499



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.