

Afdeling 38 Stjerneæblehaven

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 28.01.2026



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	1.018,52	0%	0,00	1.018,52	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-33.894
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	6.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til dækning af tab ved fraflytning	
203	Øvrige ordinære indtægter	7.308
	Indtægten fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) falder, da der er mindre overskud at afvikle af	
	Øvrige	585
I alt		0

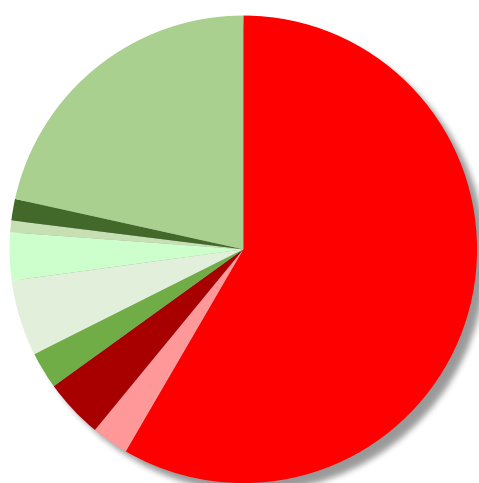
Afdeling 38 Stjerneæblehaven

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 38 Stjerneæblehaven Stjerneæble Have 1-63 5210 Odense NV	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	8	549	1	8
	3	20	1.774	1	20
	4	17	1.955	1	17
	5	1	115	1	1
Boligoplysninger i alt		46	4.393		46
Lejemålsoplysninger i alt		46	4.393		46

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



58,39%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,56%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,10%	112 - Administrationsbidrag
2,55%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
5,25%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,31%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,81%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,48%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
21,54%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 38

Stjerneæblehaven

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.625.436	2.625.437	2.676.879	6.401	2.683.280
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	49.475	51.500	48.800	1.900	50.700
109	Renovation	113.592	109.400	114.400	2.800	117.200
110	Forsikringer	60.960	58.300	60.400	6.500	66.900
112	Administrationsbidrag	188.600	188.600	188.600		188.600
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	412.627	407.800	412.200	11.200	423.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	277.339	289.482	275.307	-33.894	241.413
115	Almindelig vedligeholdelse	143.354	143.000	145.000	7.000	152.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	396.422	520.114	538.303	72.697	611.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-396.422	-520.114	-538.303	-72.697	-611.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	10.365	14.200	9.000	-8.000	1.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	37.678	37.800	36.300	100	36.400
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.861	7.300	7.700	400	8.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	5.466	7.500	7.500		7.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter	9.979	10.000	10.000		10.000
119.6	Andre udgifter	39.478	40.400	40.900	-333	40.567
119.9	Variable udgifter i alt	531.519	551.682	533.707	-34.727	498.980
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	910.000	910.000	925.000		925.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	15.000	15.000	25.000	20.000	45.000
123	Tab ved fraflytninger	1.700	1.700	14.000	6.000	20.000
124.8	Henlæggelser i alt	926.700	926.700	964.000	26.000	990.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	4.496.281	4.511.619	4.586.786	8.874	4.595.660

Afdeling 38 Stjerneæblehaven

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.2	Overført til resultatkonto (407)	120.704				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.616.986	4.511.619	4.586.786	8.874	4.595.660

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	4.279.032	4.278.884	4.474.777	-217	4.474.560
202	Renter	125.629	23.300	55.300	16.400	71.700
203	Øvrige ordinære indtægter	212.325	209.435	56.708	-7.308	49.400
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.616.986	4.511.619	4.586.786	8.874	4.595.660

Ekstraordinære indtægter

207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	4.616.986	4.511.619	4.586.786	8.874	4.595.660
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.616.986	4.511.619	4.586.786	8.874	4.595.660

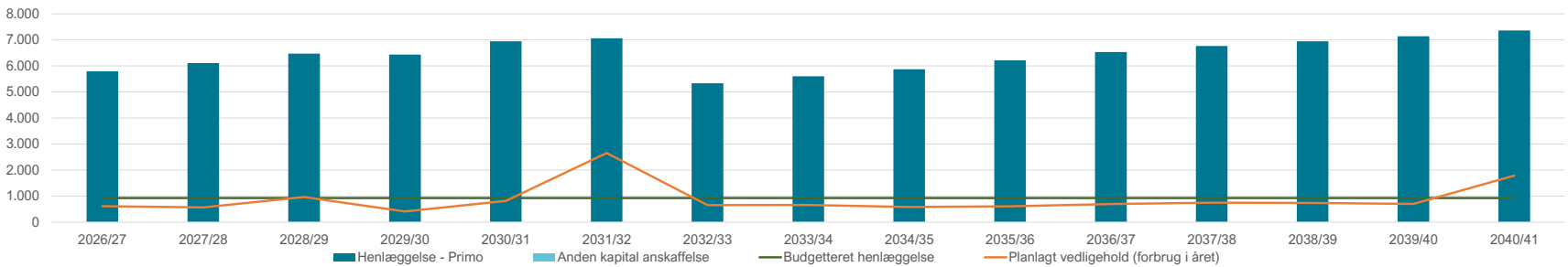
Huslejeændring

0

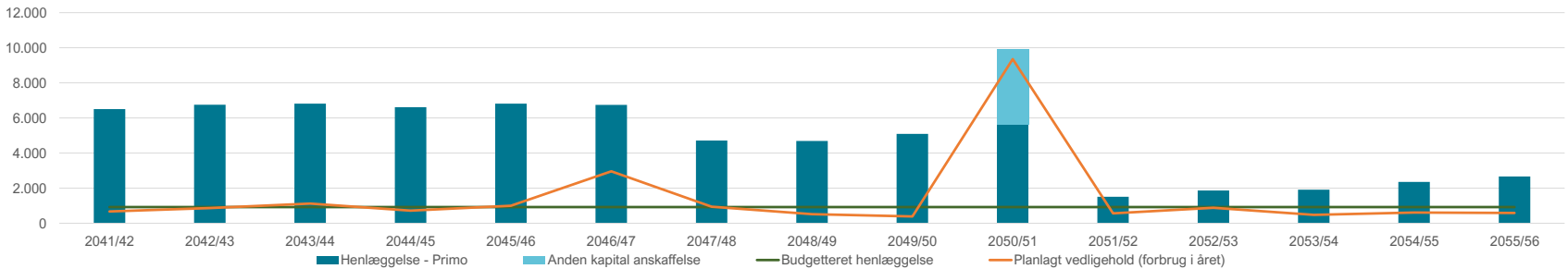
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	5.796	6.110	6.469	6.433	6.950	7.061	5.332	5.604	5.871	6.215	6.532	6.766	6.948	7.137	7.363
Budgetteret henlæggelse	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	611	566	961	408	814	2.653	653	658	582	607	692	743	735	700	1.785
Henlæggelse - Ultimo	6.110	6.469	6.433	6.950	7.061	5.332	5.604	5.871	6.215	6.532	6.766	6.948	7.137	7.363	6.502



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	6.502	6.754	6.813	6.614	6.818	6.745	4.712	4.688	5.092	5.626	1.512	1.872	1.913	2.354	2.669
Budgetteret henlæggelse	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.316	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	674	866	1.124	721	998	2.959	949	521	391	9.355	565	884	483	610	590
Henlæggelse - Ultimo	6.754	6.813	6.614	6.818	6.745	4.712	4.688	5.092	5.626	1.512	1.872	1.913	2.354	2.669	3.004



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.