

Afdeling 41 Mellemløddet/Møllerkeret

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 27.01.2026



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
Melml.25-41	833,75	0%	0,00	833,75	0
Skoleg./H.S.V.	849,65	0%	0,00	849,65	0
Melml.19-23B	845,91	0%	0,00	845,91	0
Borgm. Ung.b.	778,30	0%	0,00	778,30	0
Ejendomsmesterkontor	723,76	0%	0,00	723,76	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

106	Ejendomsskatter	22.200
	Ejendomsskatter stiger og er tilpasset til forventet niveau	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	32.224
	Lønninger stiger som følge af generelle lønstigninger og behov for øgede ressourcer til driftsmæssige opgaver	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-46.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
202	Renter	-13.400
	Renteindtægten stiger, da der forventes en positiv rente	
	Øvrige	4.976
I alt		0

Afdeling 41

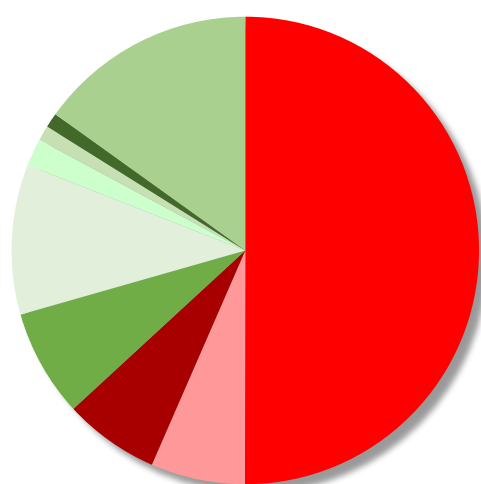
Mellemløddet/Møllerkæret

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 41 Mellemløddet/Møllerkæret Mellemløddet 19-41 m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	2	109	1	2
	2	52	3.398	1	52
	3	49	3.971	1	49
Ungdomsboliger	1	11	357	1	11
	2	3	147	1	3
Boligoplysninger i alt		117	7.981		117
Andre lejemål					
- Garager		10	143	1/5	2
Andre lejemålsoplysninger i alt		10	143		2
Lejemålsoplysninger i alt		127	8.124		119

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



50,02%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
6,52%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,61%	112 - Administrationsbidrag
7,42%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
10,38%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,90%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,05%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,00%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
15,10%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 41

Mellemeddet/Møllerkæret

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.926.173	2.926.172	2.926.172	1	2.926.173
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	316.141	305.500	313.900	22.200	336.100
109	Renovation	338.302	385.700	358.400	-8.800	349.600
110	Forsikringer	131.630	129.100	134.600	11.100	145.700
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	193.648	202.900	195.400	3.200	198.600
112	Administrationsbidrag	487.900	487.900	487.900		487.900
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.467.621	1.511.100	1.490.200	27.700	1.517.900
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	618.293	514.555	733.986	32.224	766.210
115	Almindelig vedligeholdelse	162.188	131.000	129.000	11.000	140.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	697.747	447.566	893.595	240.505	1.134.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-697.747	-447.566	-893.595	-240.505	-1.134.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	37.591	46.700	36.700	2.200	38.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	26.974	28.000	27.200	600	27.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	8.974	17.400	18.200	-7.500	10.700
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	19.995	18.500	19.900	500	20.400
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.780	16.500	16.500		16.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	26.900	34.000	34.000		34.000
119.6	Andre udgifter	181	2.000	500	-206	294
119.9	Variable udgifter i alt	902.876	811.655	1.018.986	38.818	1.057.804
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.194.000	1.194.000	1.099.000		1.099.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	133.000	133.000	50.000	-46.000	4.000
123	Tab ved fraflytninger	52.900	52.900	12.000		12.000
124.8	Henlæggelser i alt	1.379.900	1.379.900	1.161.000	-46.000	1.115.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.676.570	6.628.827	6.596.358	20.519	6.616.877

Afdeling 41

Mellemløbet/Møllerkæret

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.	605.105	533.700	610.100	-1.627	608.473
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	166.541	197.728	133.580	25.530	159.110
130	1. Tab ved fraflytninger	46.441				
134	Korrektion vedr. tidligere år	12.614				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	830.700	731.428	743.680	23.903	767.583
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	77.003				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.584.273	7.360.255	7.340.038	44.422	7.384.460

INDTÆGTER

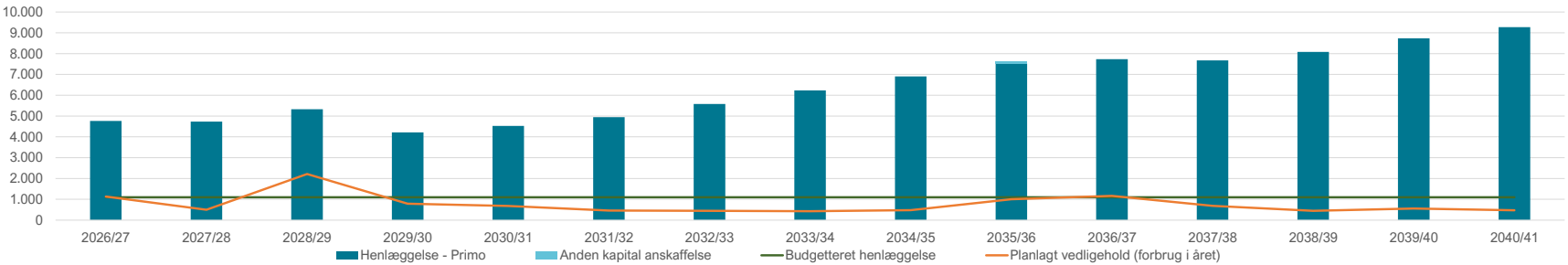
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.749.368	6.635.510	6.839.537	77.539	6.917.076
201.2	Ungdomsboliger	381.176	377.069	390.690	1.494	392.184
201.7	Garager/carporte/p-pladser	18.000	18.000	18.000		18.000
202	Renter	105.696	16.500	42.600	13.400	56.000
203	Øvrige ordinære indtægter	266.724	313.177	49.211	-48.011	1.200
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.520.964	7.360.255	7.340.038	44.422	7.384.460
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	63.309				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	63.309				
209.9	Indtægter i alt	7.584.273	7.360.255	7.340.038	44.422	7.384.460
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.584.273	7.360.255	7.340.038	44.422	7.384.460

Huslejeændring	0
----------------	---

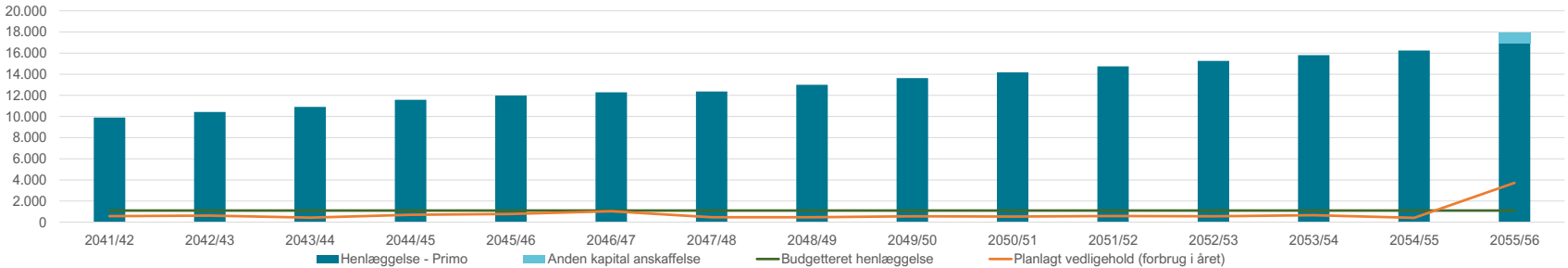
 Rød = Ingen indflydelse
 Grøn = Stor indflydelse

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	4.768	4.733	5.330	4.214	4.526	4.945	5.584	6.233	6.904	7.522	7.737	7.672	8.084	8.733	9.273
Budgetteret henlæggelse	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.134	502	2.216	787	680	460	450	428	481	1.001	1.164	688	450	559	473
Henlæggelse - Ultimo	4.733	5.330	4.214	4.526	4.945	5.584	6.233	6.904	7.522	7.737	7.672	8.084	8.733	9.273	9.899



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	9.899	10.428	10.905	11.576	11.974	12.292	12.361	12.999	13.630	14.171	14.742	15.262	15.800	16.242	16.932
Budgetteret henlæggelse	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099	1.099
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	980
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	570	622	428	701	781	1.029	461	467	559	527	579	561	657	409	3.718
Henlæggelse - Ultimo	10.428	10.905	11.576	11.974	12.292	12.361	12.999	13.630	14.171	14.742	15.262	15.800	16.242	16.932	15.293



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.