

Afdeling 42 Thorsgården

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 17.02.2026



Huslejereregulering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m ²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m ²	Ny gns. årlig leje pr. m ²	Samlet årlig lejereregulering
Nyborgvej 28 - ungd.	1.289,70	0%	0,00	1.289,70	0
Nyborgvej 26	1.072,12	1,16%	12,49	1.084,61	13.689
TOTAL					13.689

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Nyborgvej 26	69 m ²	1,16%	2.999 kr.	35 kr.	3.034 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	27.212
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	26.500
	Udgiften stiger og er tilpasset til forventet forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	24.500
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	-17.000
	Udgiften til henlæggelser falder, da henlæggelserne er tilstrækkelige	
203	Øvrige ordinære indtægter	-51.300
	Indtægt vedr. opsamlet resultat stiger pga tidligere år overskud.	
	Øvrige	3.777
I alt		13.689

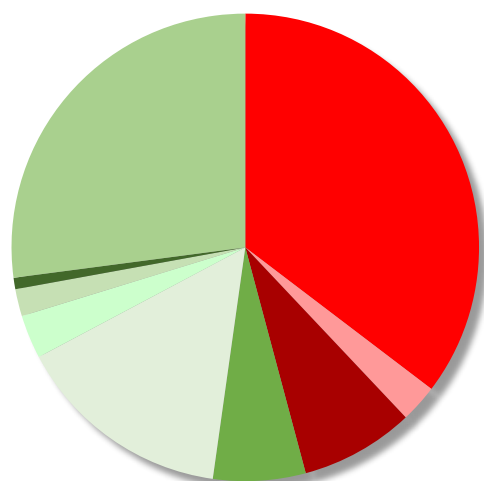
Afdeling 42 Thorsgården

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 42 Thorsgården Nyborgvej 26-28 5000 Odense C	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
Ungdomsboliger	1	30	810	1	30
	2	10	410	1	10
Ældreboliger	2	16	1.096	1	16
Boligoplysninger i alt		56	2.316		56
Lejemålsoplysninger i alt		56	2.316		56

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



35,35%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,61%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
7,87%	112 - Administrationsbidrag
6,39%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
15,01%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,02%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,88%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,79%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
27,08%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 42 Thorsgården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	992.846	1.041.900	1.019.000	11.637	1.030.637
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	37.754	36.700	36.600	2.100	38.700
107	Vandafgift	420	200	600	-200	400
109	Renovation	84.243	78.900	87.700	4.000	91.700
110	Forsikringer	34.146	32.300	35.900	1.600	37.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	91.811	111.700	94.300	-100	94.200
112	Administrationsbidrag	229.600	229.600	229.600		229.600
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	477.974	489.400	484.700	7.400	492.100
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	386.993	483.016	410.520	27.212	437.732
115	Almindelig vedligeholdelse	68.083	63.000	61.500	26.500	88.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	246.678	798.371	917.778	-195.978	721.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-246.422	-798.371	-917.778	195.978	-721.800
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	37.827	31.100	40.800	1.100	41.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.900	5.800	5.900	-1.900	4.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	12.565	8.884	9.500	-600	8.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.570	8.800	9.300	500	9.800
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	953	3.500	3.500		3.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.500	1.500		1.500
119.4	Fritidsaktiviteter	1.276	6.000	6.000		6.000
119.6	Andre udgifter	2.165	300	500	1.700	2.200
119.9	Variable udgifter i alt	523.588	611.900	549.020	54.512	603.532
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	632.000	632.000	742.000	24.500	766.500
121	Istandsættelse ved fraflytning			30.000	-7.000	23.000
123	Tab ved fraflytninger	17.000	17.000	17.000	-17.000	
124.8	Henlæggelser i alt	649.000	649.000	789.000	500	789.500
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.643.407	2.792.200	2.841.720	74.049	2.915.769

Afdeling 42 Thorsgården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	5.000				
134	Korrektion vedr. tidligere år	2.731				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	7.731				
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	11.375				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	202.732				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.865.246	2.792.200	2.841.720	74.049	2.915.769

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.2	Ungdomsboliger	1.504.200	1.499.814	1.567.897	5.543	1.573.440
201.3	Ældreboliger	1.123.392	1.127.586	1.180.623	-5.583	1.175.040
202	Renter	93.761	21.900	44.200	9.100	53.300
203	Øvrige ordinære indtægter	142.900	142.900	49.000	51.300	100.300
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.864.253	2.792.200	2.841.720	60.360	2.902.080
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	993				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	993				
209.9	Indtægter i alt	2.865.246	2.792.200	2.841.720	60.360	2.902.080
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.865.246	2.792.200	2.841.720	60.360	2.902.080

Huslejeændring

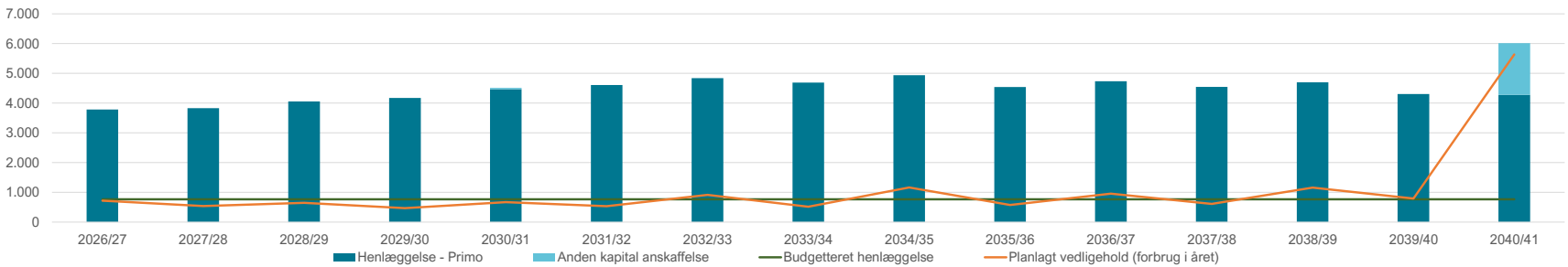
13.689

Rød = Ingen indflydelse

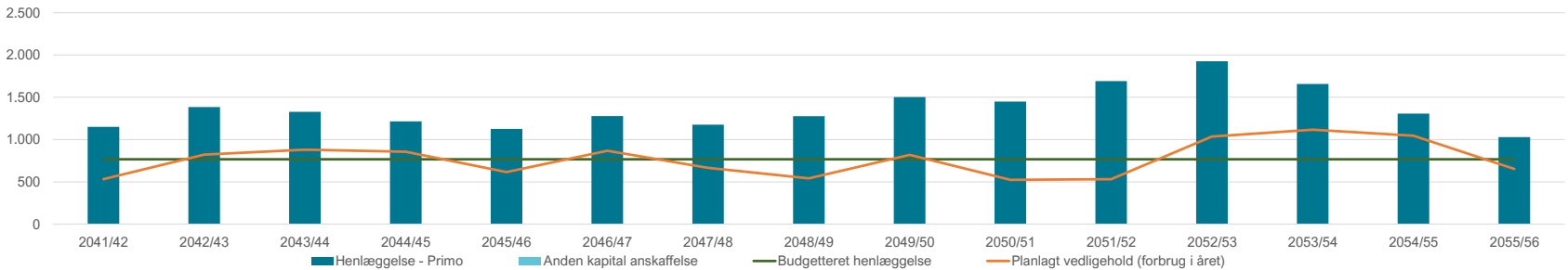
Grøn = Stor indflydelse

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	3.785	3.830	4.055	4.172	4.469	4.608	4.840	4.690	4.938	4.541	4.733	4.545	4.699	4.307	4.279
Budgetteret henlæggelse	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.739
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	722	541	650	469	673	534	917	519	1.164	574	954	613	1.159	794	5.635
Henlæggelse - Ultimo	3.830	4.055	4.172	4.469	4.608	4.840	4.690	4.938	4.541	4.733	4.545	4.699	4.307	4.279	1.149



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	1.149	1.384	1.328	1.215	1.125	1.277	1.175	1.276	1.502	1.449	1.692	1.926	1.657	1.307	1.029
Budgetteret henlæggelse	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767	767
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	532	822	880	856	615	868	666	540	819	524	532	1.035	1.117	1.044	652
Henlæggelse - Ultimo	1.384	1.328	1.215	1.125	1.277	1.175	1.276	1.502	1.449	1.692	1.926	1.657	1.307	1.029	1.144



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.