

Afdeling 45 Faaborg

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 Røde Kro	990,36	2,50%	24,72	1.015,07	104.404
Beboelse Odensevej	656,92	2,50%	16,39	673,31	9.640
Beboelse Bjernevej	784,94	2,50%	19,59	804,53	14.986
Ejendomsmesterkontor	989,40	2,50%	24,69	1.014,09	988
TOTAL					130.018

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig Røde Kro	40 m²	2,50%	3.551 kr.	89 kr.	3.640 kr.
Familiebolig Odensevej	77 m²	2,50%	3.874 kr.	97 kr.	3.971 kr.
Familiebolig Bjernevej	85 m²	2,50%	5.560 kr.	139 kr.	5.699 kr.
Familiebolig Røde Kro	107 m²	2,50%	8.326 kr.	208 kr.	8.534 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	-12.400
	Renovationsudgiften falder, da forbruget til afhentning af haveaffald mv. er faldet	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	95.760
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	100.500
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er stiger pga. stigende forbrug de seneste år	
123	Tab ved fraflytninger	-25.300
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til tab ved fraflytninger	
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	-28.100
	Afskrivning vedr. etablering af p-pladser bortfalder, da projektet er færdigafskrevet	
	Øvrige	-442
	I alt	130.018

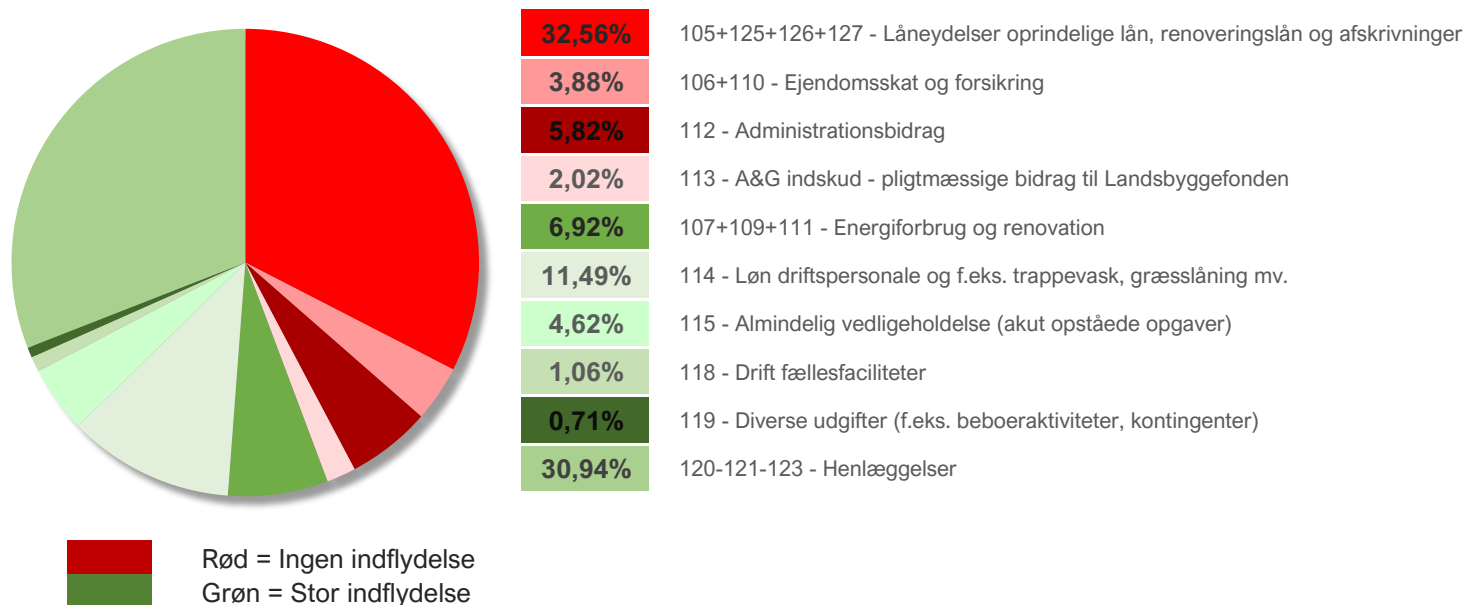
Afdeling 45 Faaborg

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 45 Faaborg Røde Kro, Odensevej m.fl. 5600 Faaborg	Kommunenummer 430 Faaborg-Midtfyn Kommune Tinghøj Allé 2 5750 Ringe Tlf. 72530530 E-mail fmk@faaborgmidtfyn.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	16	640	1	16
	2	5	280	1	5
	3	24	1.774	1	24
	4	32	2.923	1	32
Boligoplysninger i alt		77	5.617		77
Andre lejemål - Garager		12	173	1/5	2
Andre lejemålsoplysninger i alt		12	173		2
Lejemålsoplysninger i alt		89	5.790		79

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 45 Faaborg

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.295.694	1.295.695	1.295.695	-1	1.295.694
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	105.618	181.000	108.000		108.000
109	Renovation	256.250	258.900	279.000	-12.400	266.600
110	Forsikringer	98.642	99.300	100.700	7.400	108.100
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	114.299	138.600	118.500	300	118.800
112	Administrationsbidrag	323.900	323.900	323.900		323.900
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	108.228	108.400	110.200	2.400	112.600
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.006.937	1.110.100	1.040.300	-2.300	1.038.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	536.344	491.091	543.970	95.760	639.730
115	Almindelig vedligeholdelse	384.245	144.000	157.000	100.500	257.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	832.687	1.157.645	3.798.653	-2.577.053	1.221.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-832.687	-1.157.645	-3.798.653	2.577.053	-1.221.600
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	39.857	50.800	44.600	-3.300	41.300
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.136	11.000	11.700	3.800	15.500
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	3.596	1.000	1.000	1.000	2.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	13.159	12.200	12.800	1.000	13.800
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	2.427	7.000	7.000		7.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	1.080	12.000	12.000		12.000
119.6	Andre udgifter	2.885	700	600	2.900	3.500
119.9	Variable udgifter i alt	998.730	732.791	793.670	201.660	995.330

Afdeling 45 Faaborg

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Henlæggelser						
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.560.000	1.560.000	1.693.000		1.693.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	44.000	44.000	13.000		13.000
123	Tab ved fraflytninger	35.400	35.400	42.400	-25.300	17.100
124.8	Henlæggelser i alt	1.639.400	1.639.400	1.748.400	-25.300	1.723.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	4.940.762	4.777.986	4.878.065	174.059	5.052.124
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	327.411	327.000	326.800	-1.050	325.750
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	183.925	166.500	176.700	-28.100	148.600
130	1. Tab ved fraflytninger	29.977				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			50.600	-7.100	43.500
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	541.313	493.500	554.100	-36.250	517.850
150	Udgifter og evt. overskud i alt	5.482.075	5.271.486	5.432.165	137.809	5.569.974

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	5.191.123	5.164.815	5.338.512	5.844	5.344.356
201.7	Garager/carporte/p-pladser	12.960	12.960	12.960		12.960
201.9	Merleje	-2.536	-2.536	-2.536		-2.536
202	Renter	80.177	15.100	43.500	1.500	45.000
203	Øvrige ordinære indtægter	80.502	81.147	39.729	447	40.176
203.9	Samlede ordinære indtægter	5.362.226	5.271.486	5.432.165	7.791	5.439.956

Afdeling 45 Faaborg

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	38.857				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	38.857				
209.9	Indtægter i alt	5.401.083	5.271.486	5.432.165	7.791	5.439.956
210	Årets underskud (407)	80.992				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	5.482.075	5.271.486	5.432.165	7.791	5.439.956

Huslejeændring

130.018

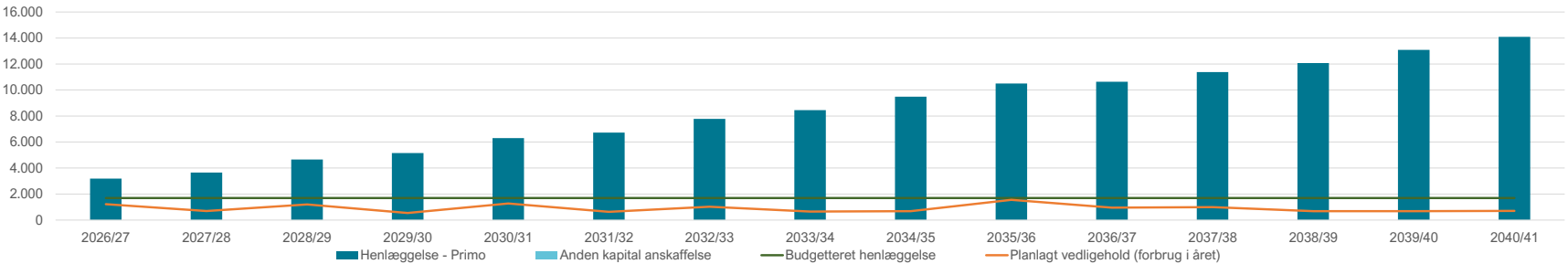


Rød = Ingen indflydelse

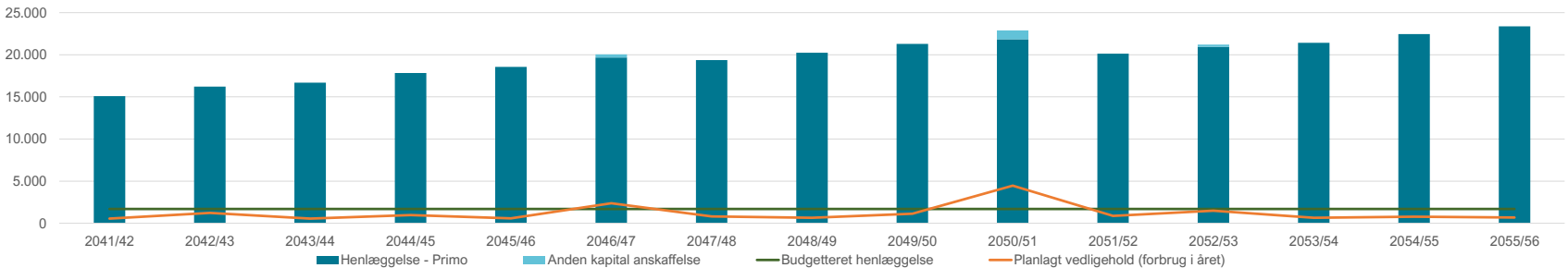
Grøn = Stor indflydelse

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	3.185	3.657	4.657	5.149	6.299	6.721	7.782	8.449	9.492	10.499	10.636	11.380	12.079	13.089	14.095
Budgetteret henlæggelse	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.222	693	1.201	543	1.271	632	1.025	650	687	1.555	950	994	682	687	707
Henlæggelse - Ultimo	3.657	4.657	5.149	6.299	6.721	7.782	8.449	9.492	10.499	10.636	11.380	12.079	13.089	14.095	15.081



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	15.081	16.224	16.693	17.836	18.563	19.669	19.361	20.242	21.285	21.839	20.122	20.940	21.413	22.460	23.381
Budgetteret henlæggelse	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693	1.693
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	375	0	0	0	1.050	0	270	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	550	1.224	550	965	587	2.377	812	650	1.139	4.460	874	1.490	645	773	674
Henlæggelse - Ultimo	16.224	16.693	17.836	18.563	19.669	19.361	20.242	21.285	21.839	20.122	20.940	21.413	22.460	23.381	24.399



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.