

Afdeling 46 Nyborg

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
Solvænget 2-14	549,08	0%	0,00	549,08	0
Frisengårdsvej m.fl.	501,67	0%	0,00	501,67	0
Liljevej m.fl.	684,72	0%	0,00	684,72	0
Kløvervej	744,88	0%	0,00	744,88	0
Assensvej	635,86	0%	0,00	635,86	0
Ejendomsmesterkontor	683,85	0%	0,00	683,85	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	139.653
	Lønninger stiger pga tilpasning i fordelingsnøgler og behov for øgede ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
202	Renter	-16.500
	Renteindtægten stiger, da der forventes en positiv rente	
203	Øvrige ordinære indtægter	-129.624
	Indtægten vedr. overført fra opsamlet resultat stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	6.471
	I alt	0

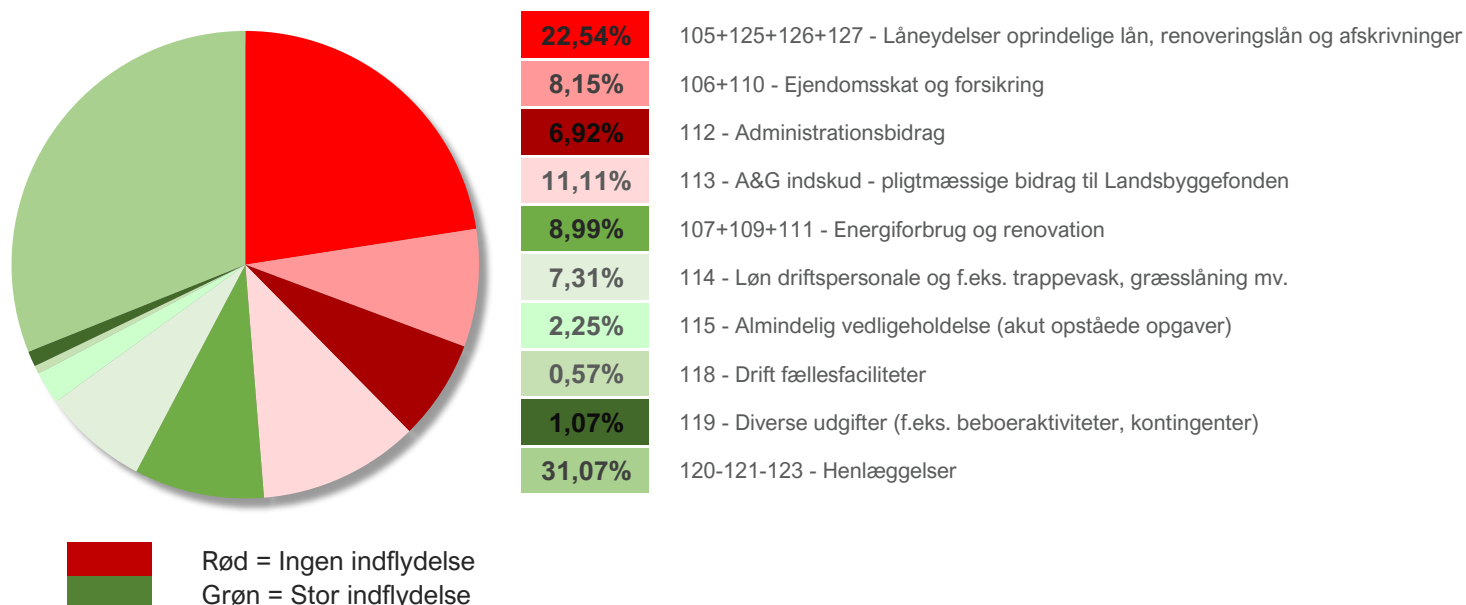
Afdeling 46 Nyborg

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 46 Nyborg Kløvervej m.fl. 5800 Nyborg	Kommunenummer 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg Tlf. 63311900 E-mail kommune@nyborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	3	56	4.622	1	56
	4	55	4.605	1	55
Boligoplysninger i alt		111	9.227		111
Andre lejemål					
- Garager		28	504	1/5	6
Andre lejemålsoplysninger i alt		28	504		6
Lejemålsoplysninger i alt		139	9.731		117

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 46 Nyborg

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	437.528	439.648	437.523		437.523
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskat	411.307	686.400	380.000		380.000
107	Vandafgift	9.414	11.500	9.300	400	9.700
109	Renovation	477.581	444.200	499.900	5.200	505.100
110	Forsikringer	166.130	159.600	165.400	17.200	182.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	103.135	104.100	96.500	9.600	106.100
112	Administrationsbidrag	479.700	479.700	479.700	-1.600	478.100
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	737.488	738.848	750.848	16.100	766.948
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.384.755	2.624.348	2.381.648	46.900	2.428.548
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	381.468	368.674	365.335	139.653	504.988
115	Almindelig vedligeholdelse	102.201	162.000	153.500	2.000	155.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	434.129	1.591.352	1.430.833	11.101.267	12.532.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-434.129	-1.591.352	-1.430.833	-11.101.267	-12.532.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	38.456	40.500	40.300	-700	39.600
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	18.970	17.500	18.400	900	19.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	7.631	21.000	21.000		21.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	3.163	28.000	28.000		28.000
119.6	Andre udgifter	449	500	500	19	519
119.9	Variable udgifter i alt	552.338	643.174	632.035	141.872	773.907
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.027.800	2.027.800	2.027.800	7.200	2.035.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	10.000	10.000	71.000	1.000	72.000
123	Tab ved fraflytninger	46.500	46.500	41.400	-3.000	38.400
124.8	Henlæggelser i alt	2.084.300	2.084.300	2.140.200	5.200	2.145.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	5.458.922	5.791.470	5.591.406	193.972	5.785.378

Afdeling 46 Nyborg

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.	774.984	775.100	773.550	-1.542	772.008
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	348.073	292.800	351.460	-4.534	346.926
130	1. Tab ved fraflytninger	6.902				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.129.959	1.067.900	1.125.010	-6.076	1.118.934
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	565.470				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.154.350	6.859.370	6.716.416	187.896	6.904.312

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.424.357	6.368.477	6.435.364	41.772	6.477.136
201.7	Garager/carporte/p-pladser	81.840	81.840	81.840		81.840
201.9	Merleje	-15.664	-15.664	-15.664		-15.664
202	Renter	274.749	55.400	150.400	16.500	166.900
203	Øvrige ordinære indtægter	369.376	369.318	64.476	129.624	194.100
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.134.658	6.859.370	6.716.416	187.896	6.904.312
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	19.692				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	19.692				
209.9	Indtægter i alt	7.154.350	6.859.370	6.716.416	187.896	6.904.312
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.154.350	6.859.370	6.716.416	187.896	6.904.312

Huslejeændring

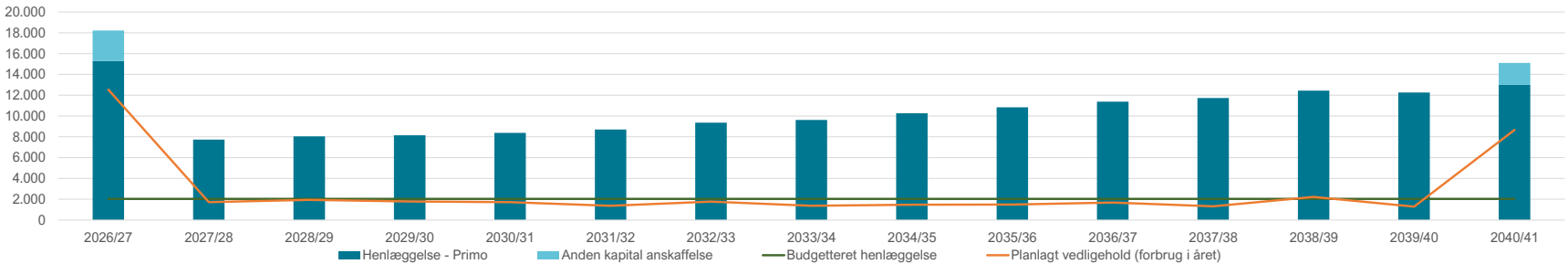
0

Rød = Ingen indflydelse

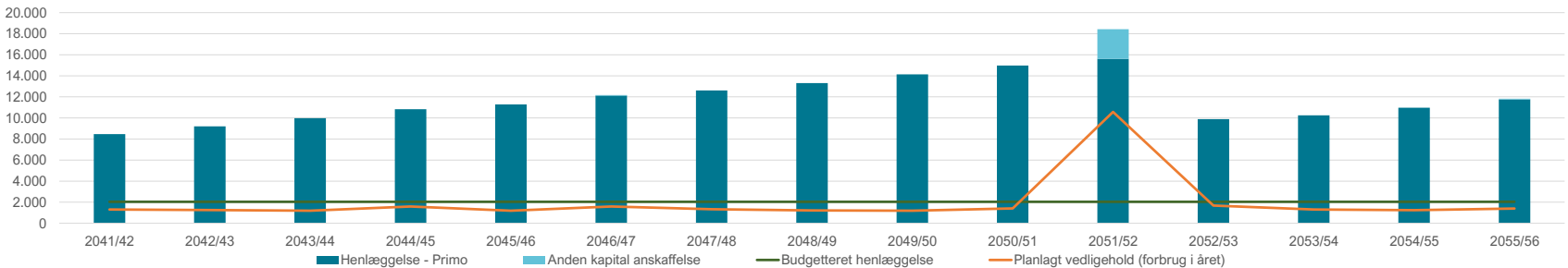
Grøn = Stor indflydelse

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	15.299	7.728	8.047	8.142	8.385	8.705	9.361	9.618	10.274	10.839	11.382	11.732	12.446	12.255	13.000
Budgetteret henlæggelse	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035
Anden kapital anskaffelse	2.926	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.103
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	12.532	1.716	1.940	1.792	1.715	1.379	1.779	1.379	1.470	1.492	1.685	1.320	2.226	1.290	8.668
Henlæggelse - Ultimo	7.728	8.047	8.142	8.385	8.705	9.361	9.618	10.274	10.839	11.382	11.732	12.446	12.255	13.000	8.471



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	8.471	9.203	9.981	10.826	11.277	12.123	12.611	13.313	14.136	14.982	15.613	9.891	10.244	10.977	11.765
Budgetteret henlæggelse	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035	2.035
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	2.814	0	0	0	63
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.303	1.257	1.190	1.584	1.190	1.596	1.333	1.212	1.190	1.404	10.571	1.682	1.303	1.246	1.401
Henlæggelse - Ultimo	9.203	9.981	10.826	11.277	12.123	12.611	13.313	14.136	14.982	15.613	9.891	10.244	10.977	11.765	12.463



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 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.