

Afdeling 49 Sydfyn

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 09.03.2026



Huslejereregulering 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 lejereregulering
Sv.II Østerm. 2-66	916,94	1,78%	16,29	933,23	43.737
SV.III Østerm.31-117	916,86	1,78%	16,31	933,18	52.267
Egense	803,94	3,00%	24,09	828,03	5.058
Skårup	803,89	3,02%	24,30	828,18	10.205
Degnetofte	799,45	3,58%	28,65	828,10	22.751
Svendborg	916,96	1,78%	16,35	933,31	20.909
TOTAL					154.927

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Sv.II og III Østermarken	67 m²	1,78%	5.129 kr.	91 kr.	5.220 kr.
Egense	92 m²	3,00%	7.250 kr.	218 kr.	7.468 kr.
Sv.II og III Østermarken	94 m²	1,78%	7.214 kr.	128 kr.	7.342 kr.
Skårup	105 m²	3,02%	7.048 kr.	213 kr.	7.261 kr.
Svendborg	108 m²	3,58%	6.624 kr.	237 kr.	6.861 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

106	Ejendomsskatter	-111.100
	Ejendomsskatter, grundlaget for beregning af ejendomsskat er faldet	
110	Forsikringer	13.900
	Udgiften stiger og er tilpasset til de faktiske udgifter	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	80.690
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	104.000
	Udgiften stiger og er tilpasset til forventet forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	40.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	9.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)	
123	Tab ved fraflytninger	16.400
	Henlæggelser stiger for at sikre tilstrækkelige midler til dækning af tab v. fraflytning	
	Øvrige	2.037
	I alt	154.927

Der forventes inden for en 30-årig periode ikke at være tilstrækkeligt med henlæggelser til at udføre de planlagte

aktiviteter. Med den nuværende henlæggelse på konto 120 vil midlerne være utilstrækkelige i år 2054/55. Der er derfor i langtidsbudgettet budgetteret med en stigning i henlæggelser i de kommende år på konto 120 for at sikre tilstrækkeligheden i hele den 30-årige periode.

Afdeling 49 Sydfyn

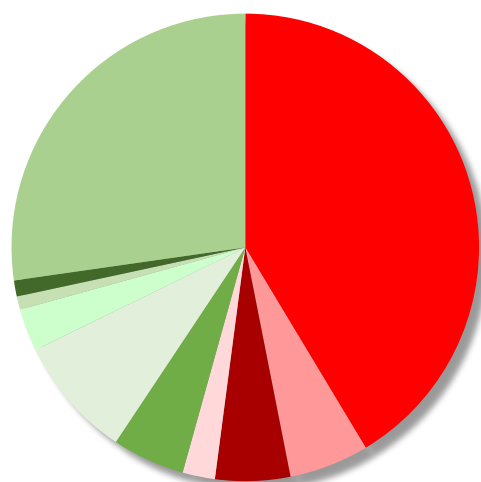
Budget for 2026/27

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 49 Sydfyn Østermarken, Kobbertoften m.fl. 5881 Skårup Fyn	Kommunenummer 479 Svendborg Kommune Ramsherred 5 5700 Svendborg Tlf. 62211904 E-mail okrsos@svendborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	20	1.355	1	20
	3	50	3.891	1	50
	4	36	3.344	1	36
Boligoplysninger i alt		106	8.591		106

Lejemålsoplysninger i alt	106	8.591	106
---------------------------	-----	-------	-----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



41,38%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
5,51%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,18%	112 - Administrationsbidrag
2,24%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
5,02%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,43%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,94%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,92%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,11%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
27,26%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 49 Sydfyn

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.374.443	2.374.580	2.373.622	822	2.374.444
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	293.040	517.300	411.500	-111.100	300.400
109	Renovation	336.818	339.400	344.700	7.700	352.400
110	Forsikringer	143.104	138.000	148.000	13.900	161.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	65.493	69.900	71.200	-2.400	68.800
112	Administrationsbidrag	434.600	434.600	434.600		434.600
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	180.883	173.800	184.200	3.900	188.100
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.453.937	1.673.000	1.594.200	-88.000	1.506.200
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	587.894	517.160	626.020	80.690	706.710
115	Almindelig vedligeholdelse	282.288	101.000	142.500	104.000	246.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	723.166	1.539.656	1.628.522	660.278	2.288.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-723.166	-1.539.656	-1.628.522	-660.278	-2.288.800
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	35.088	46.900	39.900	-7.400	32.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	12.101	15.200	16.200	-3.700	12.500
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	32.192	36.100	26.200	5.800	32.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	18.115	16.700	17.600	900	18.500
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	14.641	19.000	21.000	5.000	26.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		12.000	12.000	3.000	15.000
119.3	Beboerbladsdrift	4.623	5.000	7.500		7.500
119.4	Fritidsaktiviteter	20.097	20.000	20.000	5.000	25.000
119.6	Andre udgifter	1.698	2.400	1.200	100	1.300
119.9	Variable udgifter i alt	1.008.738	791.460	930.120	193.390	1.123.510

Afdeling 49 Sydfyn

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	2.103.500	2.103.500	2.182.500	40.000	2.222.500
121	Istandsættelse ved fraflytning	50.000	50.000	13.000	9.000	22.000
123	Tab ved fraflytninger	32.200	32.200	25.200	16.400	41.600
124.8	Henlæggelser i alt	2.185.700	2.185.700	2.220.700	65.400	2.286.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.022.818	7.024.740	7.118.642	171.612	7.290.254
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	672.310	672.700	670.800	-1.787	669.013
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	408.500	358.500	381.900	400	382.300
130	1. Tab ved fraflytninger	1.800				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			43.600	1.400	45.000
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.082.610	1.031.200	1.096.300	13	1.096.313
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	83.288				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	8.188.717	8.055.940	8.214.942	171.625	8.386.567

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	7.972.063	7.911.240	8.165.842	3.398	8.169.240
202	Renter	83.751	12.400	34.000	15.900	49.900
203	Øvrige ordinære indtægter	130.700	132.300	15.100	-2.600	12.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	8.186.514	8.055.940	8.214.942	16.698	8.231.640
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	2.203				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	2.203				
209.9	Indtægter i alt	8.188.717	8.055.940	8.214.942	16.698	8.231.640
220	Indtægter og evt. underskud i alt	8.188.717	8.055.940	8.214.942	16.698	8.231.640

Afdeling 49 Sydfyn

Budget 2026/27

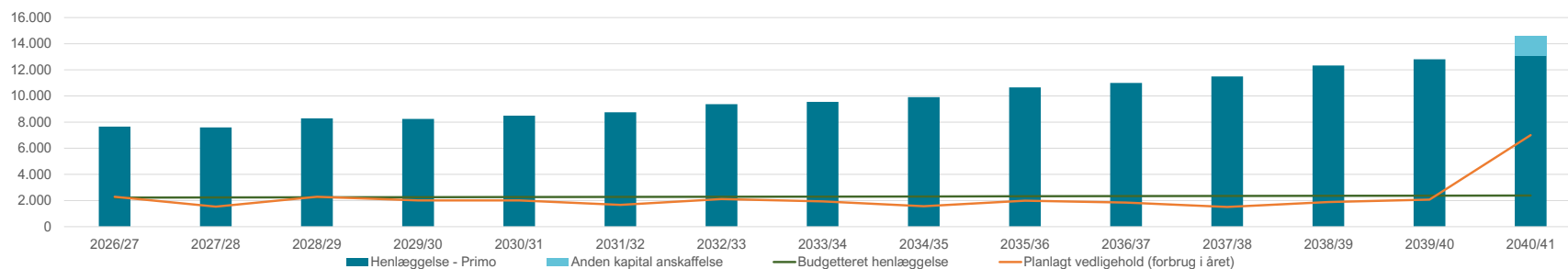
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Huslejeændring					154.927



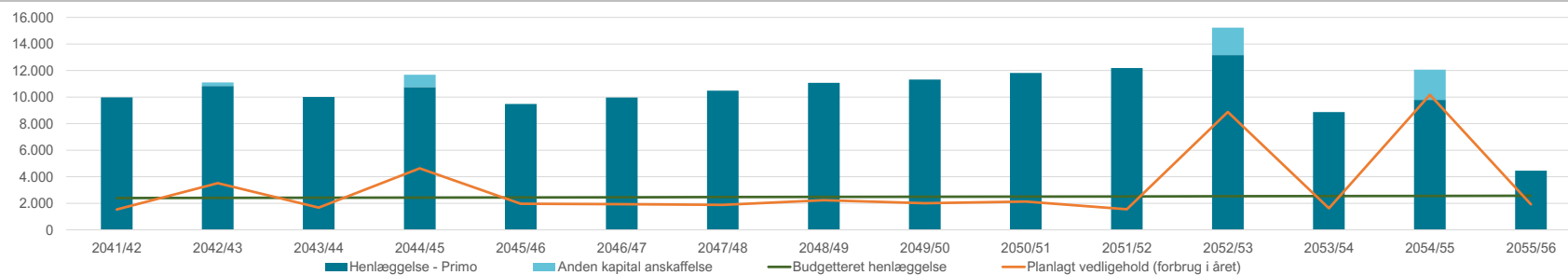
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	7.659	7.593	8.289	8.249	8.493	8.754	9.369	9.545	9.912	10.658	10.998	11.492	12.332	12.807	13.107
Budgetteret henlæggelse	2.223	2.234	2.245	2.256	2.267	2.279	2.290	2.301	2.313	2.325	2.336	2.348	2.360	2.371	2.383
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.492
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.289	1.537	2.285	2.012	2.007	1.663	2.114	1.935	1.566	1.985	1.843	1.508	1.884	2.071	7.006
Henlæggelse - Ultimo	7.593	8.289	8.249	8.493	8.754	9.369	9.545	9.912	10.658	10.998	11.492	12.332	12.807	13.107	9.977



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	9.977	10.838	10.003	10.750	9.484	9.968	10.486	11.071	11.322	11.812	12.189	13.158	8.873	9.788	4.451
Budgetteret henlæggelse	2.395	2.407	2.419	2.431	2.443	2.456	2.468	2.480	2.493	2.505	2.518	2.530	2.543	2.556	2.568
Anden kapital anskaffelse	0	270	0	930	0	0	0	0	0	0	0	2.070	0	2.280	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.534	3.512	1.673	4.627	1.960	1.937	1.883	2.229	2.003	2.129	1.548	8.885	1.628	10.173	1.925
Henlæggelse - Ultimo	10.838	10.003	10.750	9.484	9.968	10.486	11.071	11.322	11.812	12.189	13.158	8.873	9.788	4.451	5.095



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.