

Afdeling 5 Skovparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 17.02.2026



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
Højvang 1-77	846,65	-0,51%	-4,34	842,31	-16.618
Kildeg. 101-173	936,97	-0,51%	-4,80	932,17	-11.990
Kildeg. 201-267	855,26	-0,51%	-4,38	850,87	-12.372
TOTAL					-40.980

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	60 m²	-0,51%	5.849 kr.	-30 kr.	5.819 kr.
Familiebolig	84 m²	-0,51%	6.564 kr.	-33 kr.	6.531 kr.
Familiebolig	115 m²	-0,51%	7.394 kr.	-38 kr.	7.356 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

106	Ejendomsskatter	13.500
	Ejendomsskatter stiger og er tilpasset til forventet niveau	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-38.072
	Lønninger falder pga tilpasning i fordelingsnøgler	
123	Tab ved fraflytninger	-45.800
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til dækning af tab ved fraflytninger	
203	Øvrige ordinære indtægter	18.700
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) falder, da der er mindre overskud at afvikle af	
	Øvrige	10.692
I alt		-40.980

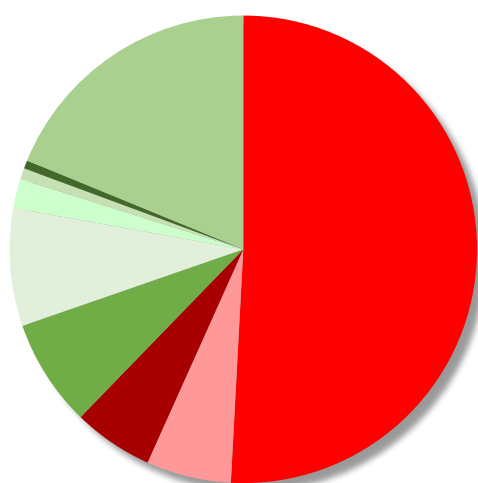
Afdeling 5 Skovparken

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 05 Skovparken Højvangen 1-77 5330 Munkebo	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	2	33	2.009	1	33
	3	40	3.356	1	40
	4	33	3.304	1	33
	5	4	460	1	4
Boligoplysninger i alt		110	9.129		110
Lejemålsoplysninger i alt		110	9.129		110

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



50,85%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
5,87%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,54%	112 - Administrationsbidrag
7,44%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,14%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,03%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,77%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,57%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
18,80%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 5 Skovparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.884.428	2.884.427	2.884.427	2	2.884.429
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	311.188	308.400	312.500	13.500	326.000
107	Vandafgift	73.513	71.500	75.200	500	75.700
109	Renovation	513.517	518.100	522.600	6.200	528.800
110	Forsikringer	141.384	133.200	138.700	13.600	152.300
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	1.579	2.300	2.400	-800	1.600
112	Administrationsbidrag	451.000	451.000	451.000		451.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.492.181	1.484.500	1.502.400	33.000	1.535.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	584.911	503.803	701.433	-38.072	663.361
115	Almindelig vedligeholdelse	159.205	154.000	161.000	4.000	165.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.555.871	1.123.748	1.069.194	-194.794	874.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.555.871	-1.123.748	-1.069.194	194.794	-874.400
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	9.718	10.000	10.000		10.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	49.698	46.800	45.200	7.900	53.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	18.799	17.400	18.300	900	19.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	3.183	13.000	13.000	4.000	17.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		4.000	4.000	-4.000	
119.4	Fritidsaktiviteter	5.762	9.000	9.000		9.000
119.6	Andre udgifter	19.982	600	700	200	900
119.9	Variable udgifter i alt	851.259	758.603	962.633	-25.072	937.561
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.482.000	1.482.000	1.497.000		1.497.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	48.000	48.000			
123	Tab ved fraflytninger	54.300	54.300	80.800	-45.800	35.000
124.8	Henlæggelser i alt	1.584.300	1.584.300	1.577.800	-45.800	1.532.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.812.167	6.711.830	6.927.260	-37.870	6.889.390

Afdeling 5 Skovparken

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.	1.078.360	1.031.900	1.029.700	90.328	1.120.028
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	148.238	82.108	158.410	-19.680	138.730
130	1. Tab ved fraflytninger	27.125				
134	Korrektion vedr. tidligere år	19.903				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.273.626	1.114.008	1.188.110	70.648	1.258.758
150	Udgifter og evt. overskud i alt	8.085.793	7.825.838	8.115.370	32.778	8.148.148

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	7.808.028	7.691.184	7.994.258	93.358	8.087.616
202	Renter	127.448	25.900	67.000	-900	66.100
203	Øvrige ordinære indtægter	101.704	108.754	54.112	-18.700	35.412
203.9	Samlede ordinære indtægter	8.037.180	7.825.838	8.115.370	73.758	8.189.128
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	27.125				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	27.125				
209.9	Indtægter i alt	8.064.305	7.825.838	8.115.370	73.758	8.189.128
210	Årets underskud (407)	21.488				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	8.085.793	7.825.838	8.115.370	73.758	8.189.128

Huslejeændring

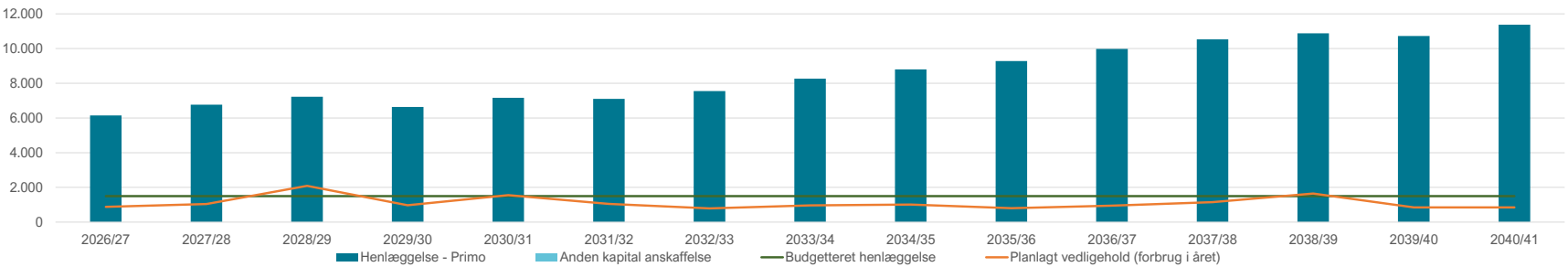
-40.980

Rød = Ingen indflydelse

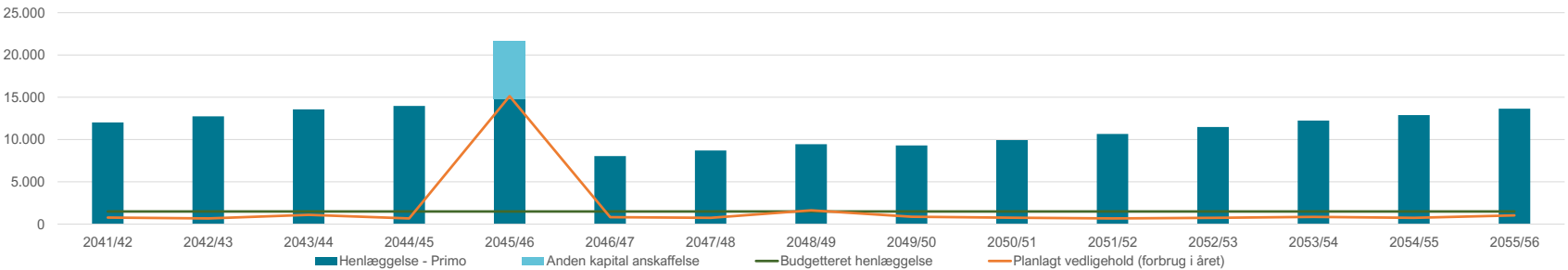
Grøn = Stor indflydelse

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	6.143	6.766	7.224	6.633	7.160	7.103	7.553	8.261	8.796	9.283	9.977	10.527	10.878	10.726	11.376
Budgetteret henlæggelse	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	874	1.039	2.088	969	1.554	1.047	789	962	1.010	803	946	1.147	1.649	846	848
Henlæggelse - Ultimo	6.766	7.224	6.633	7.160	7.103	7.553	8.261	8.796	9.283	9.977	10.527	10.878	10.726	11.376	12.025



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	12.025	12.746	13.570	13.974	14.797	8.038	8.704	9.453	9.311	9.937	10.667	11.490	12.252	12.897	13.651
Budgetteret henlæggelse	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497	1.497
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	6.876	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	776	673	1.093	673	15.132	831	748	1.639	871	767	673	736	852	743	1.033
Henlæggelse - Ultimo	12.746	13.570	13.974	14.797	8.038	8.704	9.453	9.311	9.937	10.667	11.490	12.252	12.897	13.651	14.115



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.