

Afdeling 50 Ejby

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22.01.2026



Huslejeregulering 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
Beboelse Bredgade	853,47	3,40%	28,98	882,45	27.719
Beboelse Gelstedvej	781,20	5,95%	46,47	827,68	59.765
TOTAL					87.484

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	67 m²	3,40%	4.797 kr.	163 kr.	4.960 kr.
Familiebolig	81 m²	3,40%	5.550 kr.	189 kr.	5.739 kr.
Familiebolig	85 m²	5,95%	5.763 kr.	343 kr.	6.106 kr.
Familiebolig	95 m²	5,95%	6.301 kr.	375 kr.	6.676 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	14.902
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	9.300
	Udgiften til opvarmning af fællesarealer stiger pga. prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	12.443
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	6.300
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til tab ved fraflytninger	
203	Øvrige ordinære indtægter	36.221
	Indtægten vedr. husleje driftskontor i kælderen	
	Øvrige	1.318
I alt		87.484

Afdeling 50 Ejby

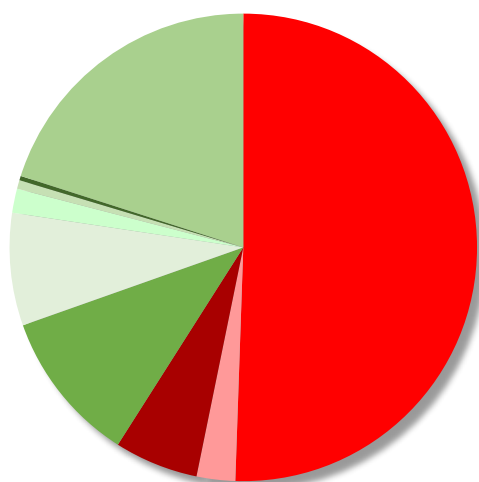
Budget for 2026/27

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 50 Ejby Bredgade, Gelstedvej 5591 Gelsted	Kommunenummer 410 Middelfart Kommune Østergade 11 5500 Middelfart Tlf. 88885500 E-mail middelfart@middelfart.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	2	110	1	2
	2	23	1.851	1	23
	3	3	244	1	3
Boligoplysninger i alt		28	2.205		28

Lejemålsoplysninger i alt	28	2.205	28
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

50,54%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,67%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,80%	112 - Administrationsbidrag
10,58%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,78%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,67%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,60%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,30%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
20,06%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 50 Ejby

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	967.243	945.800	966.682	14.902	981.584
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	17.944	21.700	20.500	-2.100	18.400
107	Vandafgift	35.417	38.000	32.000	4.500	36.500
109	Renovation	57.216	56.000	62.200	-1.200	61.000
110	Forsikringer	31.383	30.600	32.900	1.500	34.400
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	109.519	84.700	102.500	9.300	111.800
112	Administrationsbidrag	114.800	114.800	114.800		114.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	366.278	345.800	364.900	12.000	376.900
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	142.474	159.855	141.558	12.443	154.001
115	Almindelig vedligeholdelse	18.473	29.000	32.000	1.000	33.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	227.551	311.558	278.729	332.371	611.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-227.551	-311.558	-278.729	-332.371	-611.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	9.230	11.500	8.600	1.000	9.600
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.750	1.000	2.567	-320	2.247
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)		1.000			
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.785	4.500	4.700	200	4.900
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		500	500		500
119.6	Andre udgifter	569	200	400	200	600
119.9	Variable udgifter i alt	177.281	207.555	190.325	14.523	204.848
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	340.000	340.000	363.000	7.000	370.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	14.000	14.000	13.000		13.000
123	Tab ved fraflytninger	3.600	3.600	7.600	6.300	13.900
124.8	Henlæggelser i alt	357.600	357.600	383.600	13.300	396.900
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.868.402	1.856.755	1.905.507	54.725	1.960.232

Afdeling 50 Ejby

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.	17.800	17.800	18.170	380	18.550
130	1. Tab ved fraflytninger	1.860				
134	Korrektion vedr. tidligere år	488				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	20.148	17.800	18.170	380	18.550
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	22.820				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.911.370	1.874.555	1.923.677	55.105	1.978.782

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	1.758.815	1.764.876	1.827.058	-58	1.827.000
202	Renter	42.627	9.100	22.700	3.900	26.600
203	Øvrige ordinære indtægter	106.568	100.579	73.919	-36.221	37.698
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.908.010	1.874.555	1.923.677	-32.379	1.891.298
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	3.360				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	3.360				
209.9	Indtægter i alt	1.911.370	1.874.555	1.923.677	-32.379	1.891.298
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.911.370	1.874.555	1.923.677	-32.379	1.891.298

Huslejeændring

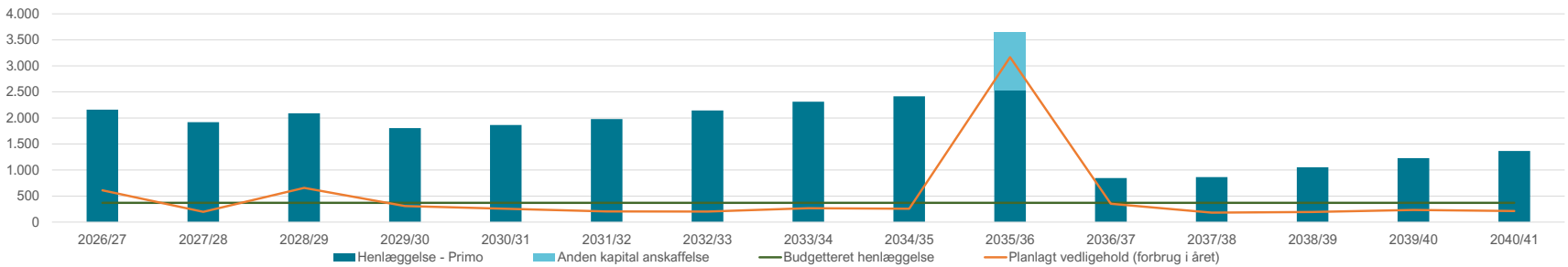
87.484

Rød = Ingen indflydelse

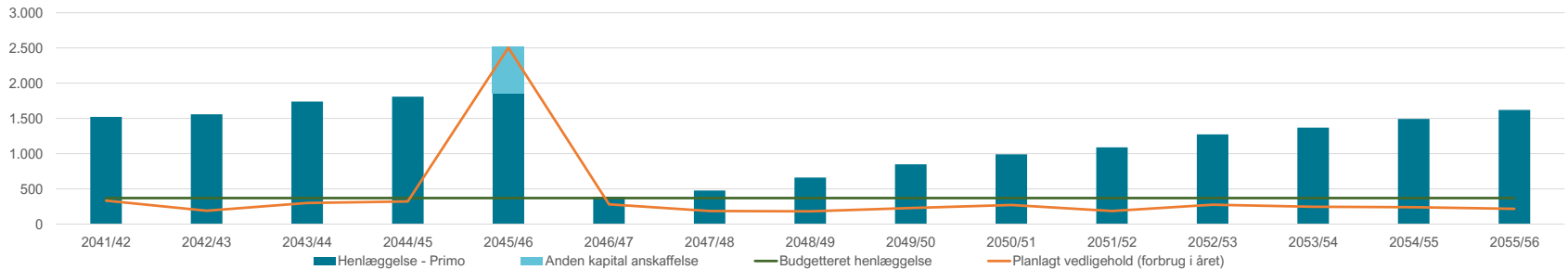
Grøn = Stor indflydelse

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	2.159	1.918	2.091	1.804	1.866	1.979	2.143	2.312	2.415	2.530	847	864	1.053	1.228	1.366
Budgetteret henlæggelse	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.115	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	611	197	656	309	257	205	202	266	256	3.167	353	182	194	232	214
Henlæggelse - Ultimo	1.918	2.091	1.804	1.866	1.979	2.143	2.312	2.415	2.530	847	864	1.053	1.228	1.366	1.523



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	1.523	1.558	1.739	1.809	1.857	388	476	661	849	991	1.090	1.274	1.369	1.492	1.621
Budgetteret henlæggelse	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	334	189	300	322	2.504	281	185	182	228	271	185	276	246	241	217
Henlæggelse - Ultimo	1.558	1.739	1.809	1.857	388	476	661	849	991	1.090	1.274	1.369	1.492	1.621	1.774



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.