

Afdeling 51 Højstrupparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.02.2026



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 lejeregulering
Beboelse	804,26	0,50%	4,05	808,31	167.287
Ungdomsbolig	836,84	0,50%	4,21	841,05	3.713
TOTAL					171.000

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	38 m²	0,50%	2.614 kr.	13 kr.	2.627 kr.
Familiebolig	59 m²	0,50%	3.004 kr.	15 kr.	3.019 kr.
Familiebolig	85 m²	0,50%	4.605 kr.	23 kr.	4.628 kr.
Familiebolig	133 m²	0,50%	6.680 kr.	34 kr.	6.714 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	647.970
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt øgede udgifter til trappevask mv.	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	46.600
	Udgifter til varmemeforbrug mv. er steget pga. prisstigninger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-894.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til planlagt vedligeholdelse	
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	377.064
	Driftslån fra Landbyggefonden aftrappes med kr. 9 pr. kvm	
	Øvrige	-6.634
I alt		171.000

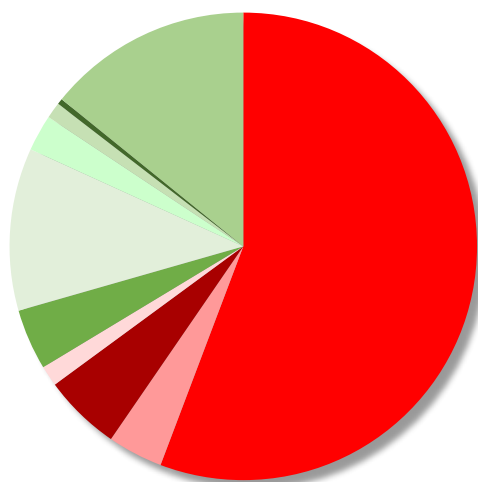
Afdeling 51 Højstrupparken

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 51 Højstrupparken Bystævnevej m.fl. 5200 Odense V	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	3	169	1	3
	2	152	8.844	1	152
	3	390	27.158	1	390
	4	19	1.950	1	19
	5	20	2.568	1	20
	6	3	441	1	3
Ungdomsboliger	1	24	882	1	24
Boligoplysninger i alt		611	42.011		611
Andre lejemål - Garager		64	992	1/5	13
Andre lejemålsoplysninger i alt		64	992		13
Lejemålsoplysninger i alt		675	43.002		624

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



55,76%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,82%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,35%	112 - Administrationsbidrag
1,43%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
4,21%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,25%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,52%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,12%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,39%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
14,17%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 51 Højstrupparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	914.059	909.900	987.100	-71.605	915.495
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	1.020.303	1.006.900	1.025.400	20.400	1.045.800
107	Vandafgift	15.812	9.000	14.400	1.900	16.300
109	Renovation	1.289.642	1.327.300	1.371.100	-40.200	1.330.900
110	Forsikringer	712.893	698.200	708.200	75.300	783.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	647.582	934.000	915.000	-247.900	667.100
112	Administrationsbidrag	2.558.400	2.558.400	2.558.400		2.558.400
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	662.442	676.800	662.400	20.300	682.700
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.907.074	7.210.600	7.254.900	-170.200	7.084.700
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	5.054.998	4.675.595	4.733.915	647.970	5.381.885
115	Almindelig vedligeholdelse	888.728	1.227.000	1.231.000	-26.000	1.205.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.571.529	4.040.162	8.458.784	-2.727.684	5.731.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-6.571.529	-4.040.162	-8.458.784	2.727.684	-5.731.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	397.429	351.300	367.300	22.900	390.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.849	21.600	35.700	-29.700	6.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	121.923	75.600	93.600	46.600	140.200
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	104.420	98.000	101.600	6.400	108.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	7.720	30.000	30.000		30.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		14.000	14.000		14.000
119.4	Fritidsaktiviteter	15.895	27.000	27.000		27.000
119.6	Andre udgifter	6.528	17.900	10.300	-3.909	6.391
119.9	Variable udgifter i alt	6.599.491	6.537.995	6.644.415	664.261	7.308.676

Afdeling 51 Højstrupparken

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	7.674.000	7.674.000	7.674.000	-894.000	6.780.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	200.000	200.000			
123	Tab ved fraflytninger	230.000	230.000	267.500	-267.500	
124	Andre henlæggelser	5.653.844				
124.8	Henlæggelser i alt	13.757.844	8.104.000	7.941.500	-1.161.500	6.780.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	28.178.467	22.762.495	22.827.915	-739.044	22.088.871
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	440.993	440.993	437.164	-258.054	179.110
127	Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering		24.928.000	25.389.479	201.848	25.591.327
130	1. Tab ved fraflytninger	21.169				
131	Øvrige renter	1.107.619				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			14.900	-14.900	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.569.780	25.368.993	25.841.543	-71.106	25.770.437
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	534.215				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	160.126				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	30.442.589	48.131.488	48.669.458	-810.150	47.859.308

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	26.853.541	32.934.612	33.695.358	-256.266	33.439.092
201.2	Ungdomsboliger	720.768	720.768	737.780	-20	737.760
201.6	Kældre, mv.	24.780	25.080	24.780		24.780
201.7	Garager/carporte/p-pladser	103.500	103.500	103.500		103.500
202	Renter	1.732.691	129.200	1.011.000	-394.000	617.000
203	Øvrige ordinære indtægter	921.140	919.440	39.700	46.200	85.900
203.9	Samlede ordinære indtægter	30.356.420	34.832.600	35.612.118	-604.086	35.008.032

Afdeling 51 Højstrupparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære indtægter						
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		13.298.889	13.057.340	-377.064	12.680.276
206	Korrektion vedr. tidligere år	86.169				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	86.169	13.298.889	13.057.340	-377.064	12.680.276
209.9	Indtægter i alt	30.442.589	48.131.488	48.669.458	-981.150	47.688.308
220	Indtægter og evt. underskud i alt	30.442.589	48.131.488	48.669.458	-981.150	47.688.308

Huslejeændring

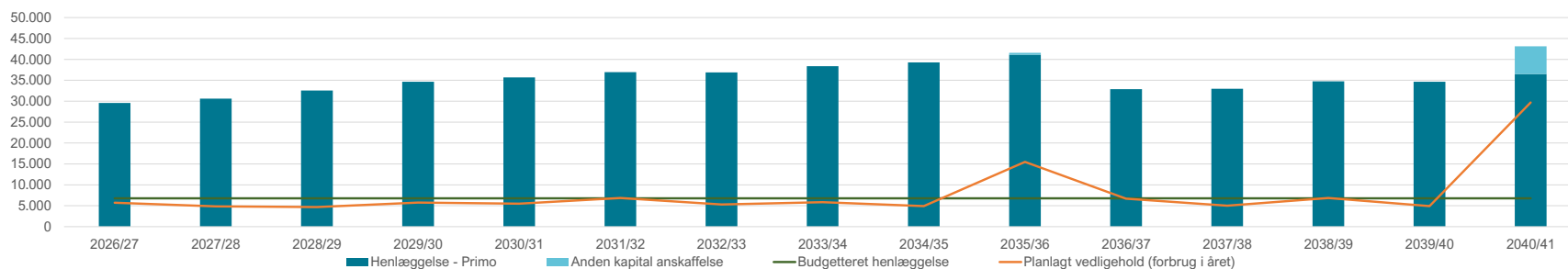
171.000

Rød = Ingen indflydelse

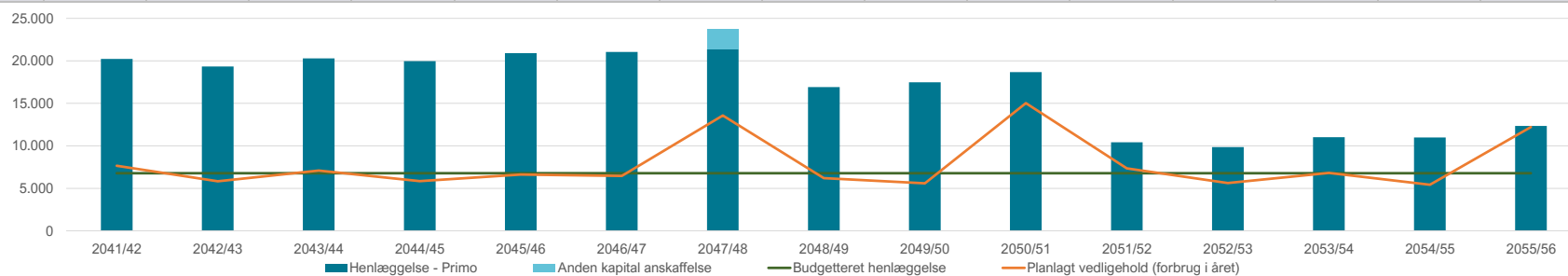
Grøn = Stor indflydelse

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	29.581	30.630	32.569	34.657	35.679	36.964	36.879	38.368	39.282	41.128	32.893	32.987	34.756	34.663	36.514
Budgetteret henlæggelse	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	463	0	0	0	0	6.623
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	5.731	4.840	4.693	5.758	5.495	6.864	5.291	5.867	4.933	15.478	6.686	5.011	6.873	4.930	29.695
Henlæggelse - Ultimo	30.630	32.569	34.657	35.679	36.964	36.879	38.368	39.282	41.128	32.893	32.987	34.756	34.663	36.514	20.221



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	20.221	19.343	20.290	19.970	20.896	21.049	21.365	16.914	17.484	18.670	10.426	9.852	11.015	10.984	12.341
Budgetteret henlæggelse	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780	6.780
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	2.340	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	7.659	5.833	7.100	5.854	6.627	6.464	13.571	6.211	5.594	15.024	7.354	5.617	6.811	5.423	12.205
Henlæggelse - Ultimo	19.343	20.290	19.970	20.896	21.049	21.365	16.914	17.484	18.670	10.426	9.852	11.015	10.984	12.341	6.916



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.