

Afdeling 52 Båring I-II-III

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 05.02.2026



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 B I+II Samsøvej	965,30	3,07%	29,65	994,94	33.866
Beboelse B III Lyøvej	965,24	3,08%	29,71	994,94	26.886
Ungdomsboliger Båring II,	804,44	2,59%	20,83	825,28	1.125
H.C. Lumbyesvej, Strib	965,36	3,06%	29,59	994,95	12.575
Øster Allé, Vejby-Strib	556,31	8,00%	44,53	600,84	7.926
TOTAL					82.377

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	27 m²	2,59%	1.810 kr.	47 kr.	1.857 kr.
Familiebolig Lyøvej	65 m²	3,08%	5.279 kr.	163 kr.	5.442 kr.
Familiebolig H.C.Lumbyes	85 m²	3,06%	6.838 kr.	209 kr.	7.047 kr.
Familiebolig Øster Allé	89 m²	8,00%	4.126 kr.	330 kr.	4.456 kr.
Familiebolig Samsøvej	96 m²	3,07%	7.606 kr.	234 kr.	7.840 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.863
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	88.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-13.681
	Ydelsen på lånet vedr. tagrenoveringen falder pga. nedbringelse efter opgørelse af sag	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	6.300
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års underskud) stiger, da der er underskud der skal afvikles	
	Øvrige	-105
I alt		82.377

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 2035/36.

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 52

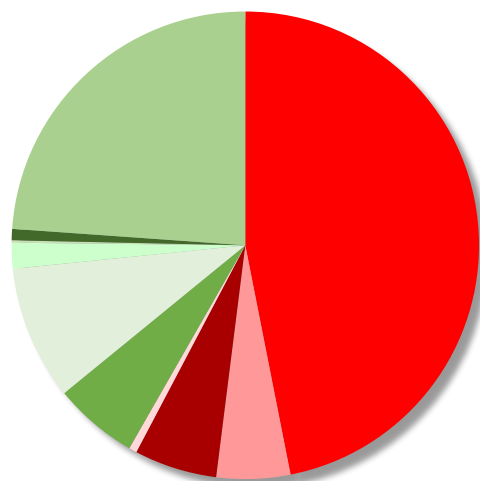
Båring I-II-III

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 52 Båring I-II-III Samsøvej m.fl. 5466 Asperup	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	1	44	1	1
	2	16	1.019	1	16
	3	15	1.219	1	15
	4	4	368	1	4
Ungdomsboliger	1	2	54	1	2
Boligoplysninger i alt		38	2.704		38
Lejemålsoplysninger i alt		38	2.704		38

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



46,90%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
5,10%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,73%	112 - Administrationsbidrag
0,54%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
5,84%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
9,29%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,78%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,16%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,78%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
23,88%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 52

Båring I-II-III

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	964.966	965.697	967.497	1.863	969.360
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	91.794	130.300	84.000	10.100	94.100
107	Vandafgift	1.177		1.500	-200	1.300
109	Renovation	129.653	128.000	131.500	2.700	134.200
110	Forsikringer	40.525	40.200	42.600	2.000	44.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	22.903	42.500	30.000	-6.600	23.400
112	Administrationsbidrag	155.800	155.800	155.800		155.800
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	14.249	14.300	14.500	300	14.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	456.101	511.100	459.900	8.300	468.200
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	231.584	229.452	258.279	-5.449	252.830
115	Almindelig vedligeholdelse	41.979	44.500	47.500	1.000	48.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	563.022	1.060.012	762.584	-170.184	592.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-563.022	-1.060.012	-762.584	170.184	-592.400
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.944	3.000	5.117	-667	4.450
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.494	6.200	6.400	400	6.800
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.373	8.000	8.000		8.000
119.4	Fritidsaktiviteter	3.549	5.000	5.000		5.000
119.6	Andre udgifter	1.459	1.200	1.200	300	1.500
119.9	Variable udgifter i alt	293.383	297.352	331.496	-4.416	327.080
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	452.000	452.000	522.000	88.000	610.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	12.000	12.000	30.000		30.000
123	Tab ved fraflytninger	3.200	3.200	14.400	-4.600	9.800
124.8	Henlæggelser i alt	467.200	467.200	566.400	83.400	649.800
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.181.650	2.241.349	2.325.293	89.147	2.414.440

Afdeling 52 Båring I-II-III

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.	186.247	111.800	204.400	-13.681	190.719
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	85.002	58.892	84.770	21.928	106.698
131	Øvrige renter	3.838				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			3.100	6.300	9.400
134	Korrektion vedr. tidligere år	662				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	275.749	170.692	292.270	14.547	306.817
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	71.482				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.528.881	2.412.041	2.617.563	103.694	2.721.257

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.425.451	2.318.220	2.551.944	30.696	2.582.640
201.2	Ungdomsboliger	40.542	39.086	43.219	221	43.440
202	Renter	18.695	10.600	22.400	-9.600	12.800
203	Øvrige ordinære indtægter	44.135	44.135			
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.528.823	2.412.041	2.617.563	21.317	2.638.880
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	58				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	58				
209.9	Indtægter i alt	2.528.881	2.412.041	2.617.563	21.317	2.638.880
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.528.881	2.412.041	2.617.563	21.317	2.638.880

Huslejeændring

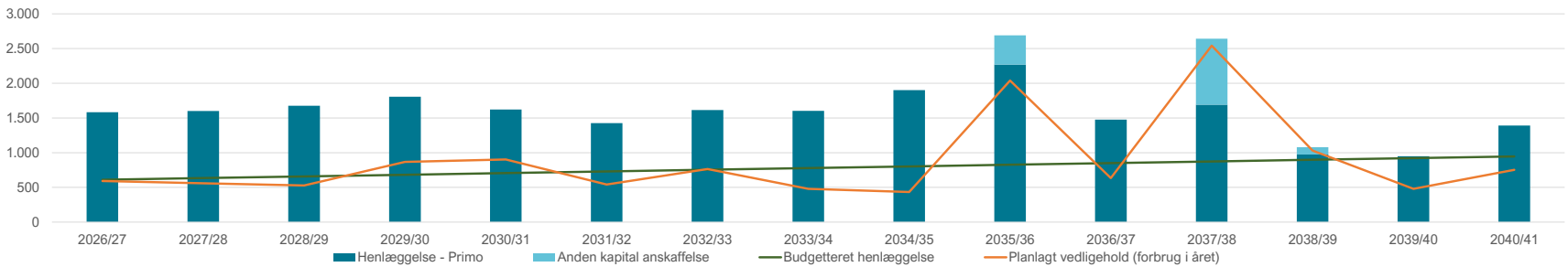
82.377

Rød = Ingen indflydelse

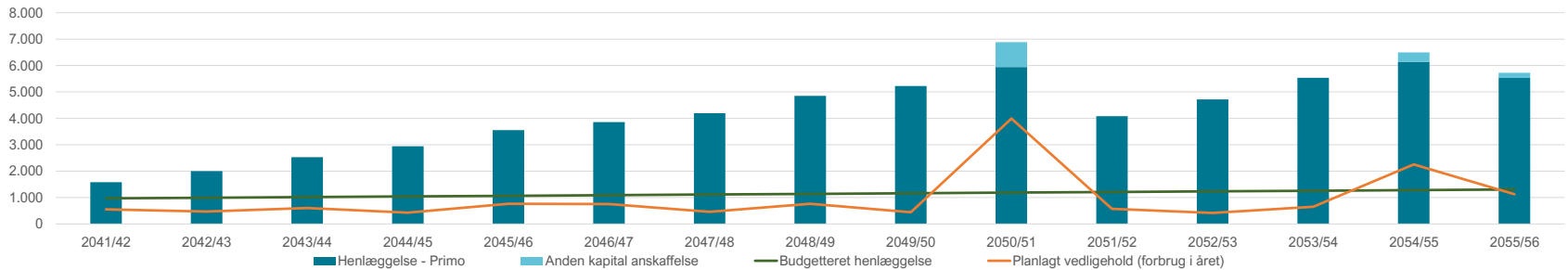
Grøn = Stor indflydelse

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	1.582	1.600	1.675	1.806	1.621	1.426	1.614	1.603	1.902	2.270	1.476	1.692	974	948	1.390
Budgetteret henlæggelse	610	634	658	682	706	730	754	778	802	826	850	874	898	922	946
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420	0	950	105	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	592	558	528	867	901	542	765	480	434	2.040	634	2.542	1.029	480	752
Henlæggelse - Ultimo	1.600	1.675	1.806	1.621	1.426	1.614	1.603	1.902	2.270	1.476	1.692	974	948	1.390	1.584



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	1.584	2.001	2.528	2.940	3.554	3.855	4.194	4.851	5.225	5.941	4.081	4.715	5.531	6.137	5.527
Budgetteret henlæggelse	970	994	1.018	1.042	1.066	1.090	1.114	1.138	1.162	1.186	1.210	1.234	1.258	1.282	1.306
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	945	0	0	0	360	198
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	553	467	605	429	764	752	457	763	446	3.992	575	418	653	2.252	1.129
Henlæggelse - Ultimo	2.001	2.528	2.940	3.554	3.855	4.194	4.851	5.225	5.941	4.081	4.715	5.531	6.137	5.527	5.902



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 vandafledningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandafledningsafgifter.
- 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.