

Afdeling 54 Tommerup

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 27.01.2026



Huslejerregulering 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 lejerregulering
Beboelse Tommerup I+II	883,09	0,48%	4,28	887,37	6.377
Beboelse Brunseg.27a+b	905,08	0,48%	4,39	909,46	684
Beboelse Tommerup III	840,37	0,48%	4,07	844,44	3.568
Beboelse Tom.IV/Brylle	905,13	0,48%	4,39	909,52	7.550
Beboelse Vibevænget	907,71	0,48%	4,40	912,11	1.821
TOTAL					20.000

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	17.422
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-61.081
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	67.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-25.709
	Ydelsen til lån vedrørende opførelse af maskinhus bortfalder, da lånet er indfriet	
203	Øvrige ordinære indtægter	20.629
	Indtægten fra de øvrige afdelinger i driftsfællesskabet til betaling af låneydelse bortfalder	
	Øvrige	1.739
I alt		20.000

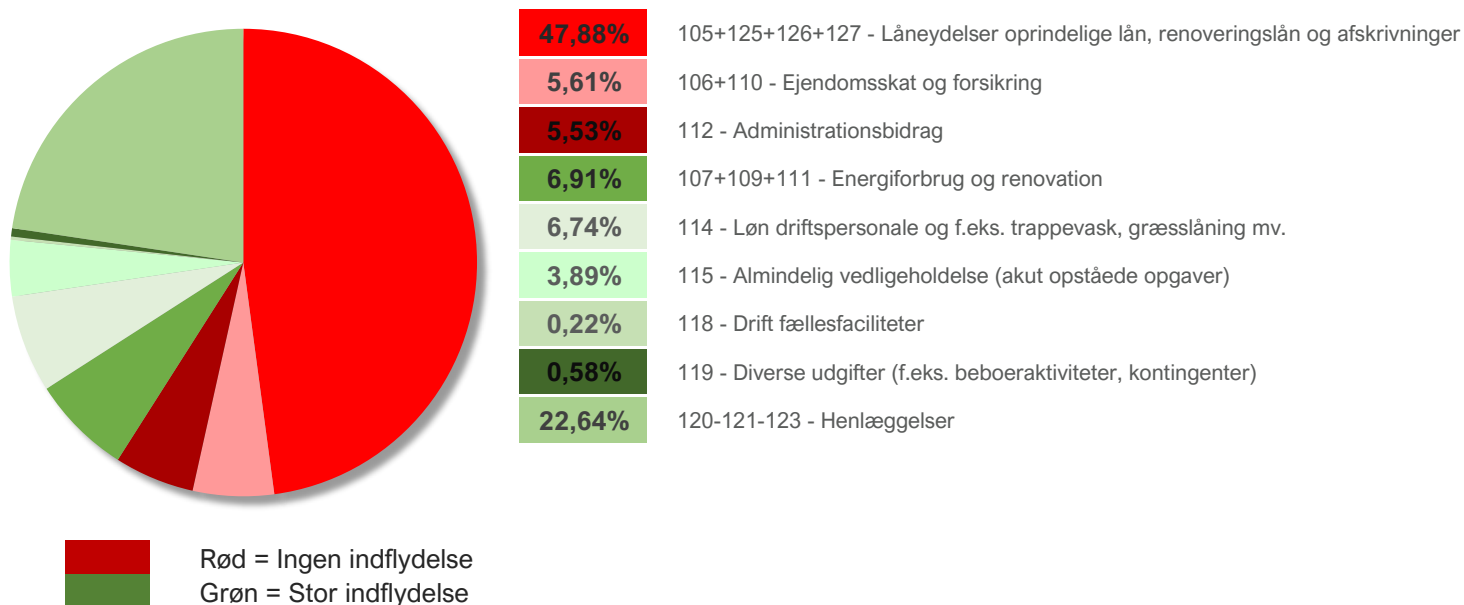
Afdeling 54 Tommerup

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 54 Tommerup Kirkebjerg m.fl. 5690 Tommerup	Kommunenummer 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf. 64747474 E-mail assens@assens.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	1	29	1	1
	2	3	202	1	3
	3	48	3.924	1	48
	4	5	502	1	5
Boligoplysninger i alt		57	4.657		57
Andre lejemål - Garager		5	79	1/5	1
Andre lejemålsoplysninger i alt		5	79		1
Lejemålsoplysninger i alt		62	4.736		58

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 54 Tommerup

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.833.013	1.819.757	1.833.884	17.422	1.851.306
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	151.465	199.000	154.900		154.900
109	Renovation	254.840	231.200	262.500	1.200	263.700
110	Forsikringer	78.592	70.900	74.200	11.800	86.000
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	30.688	36.000	31.600	1.600	33.200
112	Administrationsbidrag	237.800	237.800	237.800		237.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	753.384	774.900	761.000	14.600	775.600
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	321.504	317.067	350.580	-61.081	289.499
115	Almindelig vedligeholdelse	155.544	165.000	168.000	-1.000	167.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	335.429	496.654	710.473	1.259.428	1.969.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-335.429	-496.654	-710.473	-1.259.427	-1.969.900
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	4.660	3.700	3.600	2.200	5.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.614	3.300	3.500	300	3.800
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.741	9.000	9.500	1.000	10.500
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	5.591	8.000	8.000		8.000
119.4	Fritidsaktiviteter		5.000	5.000		5.000
119.6	Andre udgifter	1.213	2.400	2.700	-1.258	1.442
119.9	Variable udgifter i alt	501.867	513.467	550.880	-59.839	491.041
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	797.000	797.000	828.000	67.000	895.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	26.000	26.000	48.000		48.000
123	Tab ved fraflytninger	14.000	14.000	33.700	-3.700	30.000
124.8	Henlæggelser i alt	837.000	837.000	909.700	63.300	973.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.925.263	3.945.124	4.055.464	35.483	4.090.947

Afdeling 54 Tommerup

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.	133.654	133.653	107.900	-25.709	82.191
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	118.738	118.738	111.760	2.270	114.030
130	1. Tab ved fraflytninger	3.600				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			14.500	-4.800	9.700
134	Korrektion vedr. tidligere år	4.044				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	260.035	252.391	234.160	-28.239	205.921
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	77.181				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.262.479	4.197.514	4.289.624	7.244	4.296.868

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.108.761	4.108.634	4.236.095	-827	4.235.268
201.7	Garager/carporte/p-pladser	13.500	13.500	13.500		13.500
202	Renter	50.096	6.000	19.400	8.700	28.100
203	Øvrige ordinære indtægter	69.383	69.380	20.629	-20.629	
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.241.740	4.197.514	4.289.624	-12.756	4.276.868
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	20.739				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	20.739				
209.9	Indtægter i alt	4.262.479	4.197.514	4.289.624	-12.756	4.276.868
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.262.479	4.197.514	4.289.624	-12.756	4.276.868

Huslejeændring

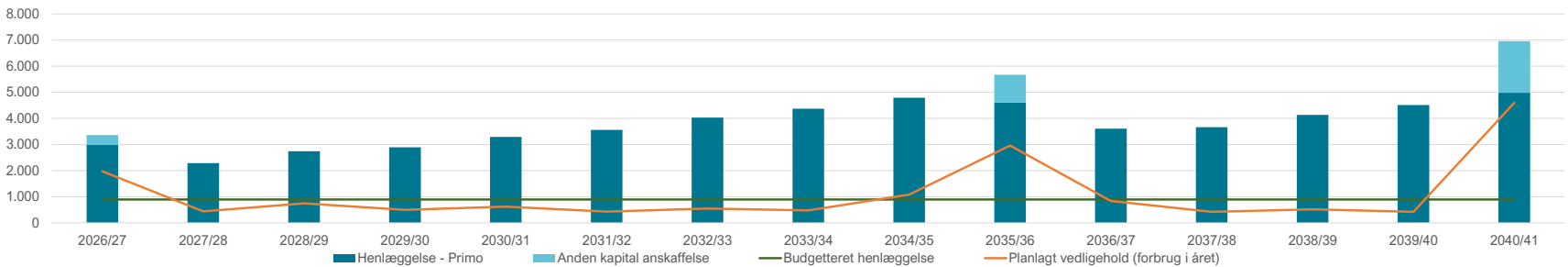
20.000

Rød = Ingen indflydelse

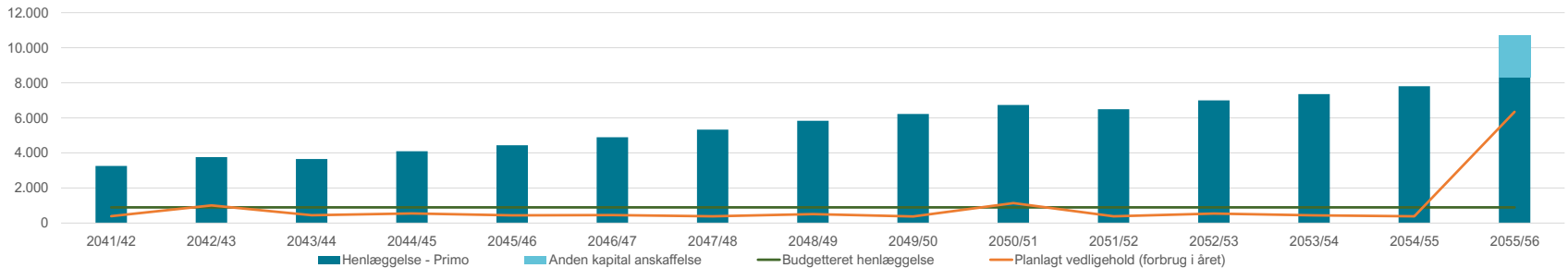
Grøn = Stor indflydelse

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	2.988	2.288	2.742	2.890	3.288	3.562	4.028	4.374	4.792	4.608	3.604	3.662	4.135	4.512	4.984
Budgetteret henlæggelse	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895
Anden kapital anskaffelse	375	0	0	0	0	0	0	0	0	1.060	0	0	0	0	1.975
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.970	441	748	497	622	429	549	477	1.079	2.958	837	423	518	423	4.597
Henlæggelse - Ultimo	2.288	2.742	2.890	3.288	3.562	4.028	4.374	4.792	4.608	3.604	3.662	4.135	4.512	4.984	3.257



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	3.257	3.759	3.650	4.097	4.440	4.893	5.329	5.837	6.218	6.735	6.489	7.000	7.352	7.807	8.316
Budgetteret henlæggelse	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895	895
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.410
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	393	1.004	447	552	443	459	387	514	378	1.141	384	543	441	385	6.343
Henlæggelse - Ultimo	3.759	3.650	4.097	4.440	4.893	5.329	5.837	6.218	6.735	6.489	7.000	7.352	7.807	8.316	5.278



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.