

Afdeling 55 Vissenbjerg

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22.01.2026



Huslejereregulering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m ²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m ²	Ny gns. årlig leje pr. m ²	Samlet årlig lejereregulering
Beboelse	808,09	2,00%	16,15	824,25	15.104
TOTAL					15.104

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	85 m ²	2,00%	5.724 kr.	114 kr.	5.838 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

106	Ejendomsskatter	1.300
	Ejendomsskatter, grundlaget for beregning af ejendomsskat stiger	
109	Renovation	2.100
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	2.164
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	2.600
	Udgiften vedr. overført fra opsamlet resultat (tidligere års underskud) stiger	
	Øvrige	-60
I alt		15.104

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 2040/41.

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.

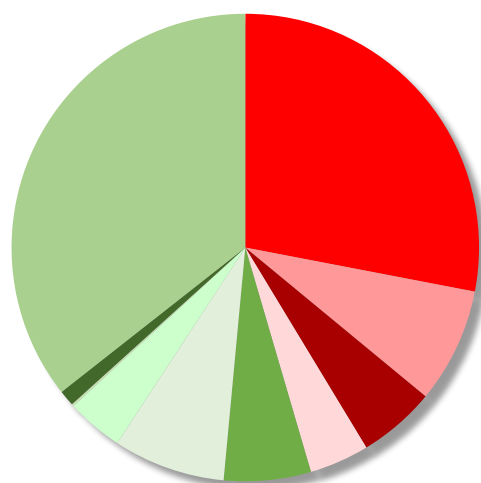
Afdeling 55 Vissenbjerg

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 55 Vissenbjerg Ternevænget 1-5 og 2-16 5492 Vissenbjerg	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	4	11	935	1	11
Boligoplysninger i alt		11	935		11
Lejemålsoplysninger i alt		11	935		11

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



28,02%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
7,96%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,35%	112 - Administrationsbidrag
4,13%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
6,02%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,75%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,92%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,15%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,10%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
35,60%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 55 Vissenbjerg

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	87.491	87.520	86.805	685	87.490
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	51.261	58.000	51.200	1.300	52.500
109	Renovation	46.856	44.400	46.800	2.100	48.900
110	Forsikringer	13.262	13.000	13.900	700	14.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	1.644	1.700	1.700	100	1.800
112	Administrationsbidrag	45.100	45.100	45.100		45.100
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	33.473	33.400	34.100	700	34.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	191.596	195.600	192.800	4.900	197.700
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	68.817	68.660	63.143	2.164	65.307
115	Almindelig vedligeholdelse	16.332	33.000	34.000	-1.000	33.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	111.403	216.121	240.918	149.382	390.300
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-111.403	-216.121	-240.918	-149.382	-390.300
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.137	900	1.432	-149	1.283
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.880	1.700	1.800	200	2.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.285	4.000	4.000		4.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter		2.000	2.000		2.000
119.6	Andre udgifter	0	100	100	151	251
119.9	Variable udgifter i alt	89.451	111.360	107.475	1.366	108.841
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	269.000	269.000	293.000	7.000	300.000
123	Tab ved fraflytninger	1.000	1.000			
124.8	Henlæggelser i alt	270.000	270.000	293.000	7.000	300.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	638.538	664.480	680.080	13.951	694.031

Afdeling 55 Vissenbjerg

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.	72.181	72.300	72.000	-183	71.817
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	53.740	22.230	58.390	11.930	70.320
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			3.900	2.600	6.500
134	Korrektion vedr. tidligere år	191				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	126.112	94.530	134.290	14.347	148.637
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	36.986				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	801.636	759.010	814.370	28.298	842.668

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	768.006	732.077	812.306	10.694	823.000
201.9	Merleje	-2.536	-2.536	-2.536		-2.536
202	Renter	10.297	3.600	4.600	2.500	7.100
203	Øvrige ordinære indtægter	25.869	25.869			
203.9	Samlede ordinære indtægter	801.636	759.010	814.370	13.194	827.564
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	801.636	759.010	814.370	13.194	827.564
220	Indtægter og evt. underskud i alt	801.636	759.010	814.370	13.194	827.564

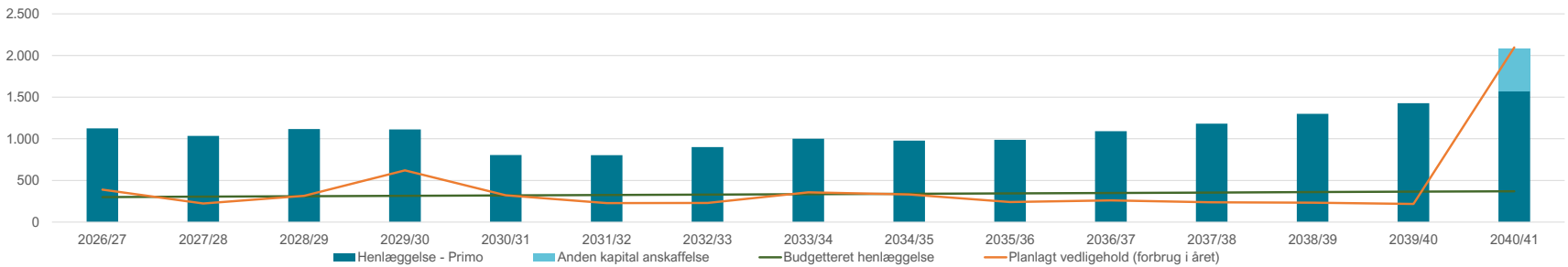
Huslejeændring

15.104

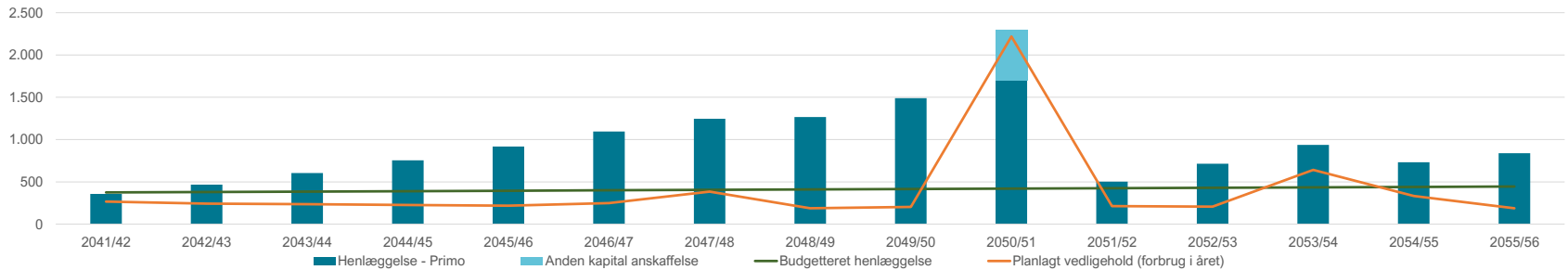
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.125	1.035	1.117	1.112	805	804	901	1.000	979	988	1.092	1.182	1.299	1.427	1.574
Budgetteret henlæggelse	300	305	310	315	320	325	330	335	340	345	350	355	360	365	370
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	510
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	390	223	315	621	322	228	230	357	331	241	260	237	232	218	2.097
Henlæggelse - Ultimo	1.035	1.117	1.112	805	804	901	1.000	979	988	1.092	1.182	1.299	1.427	1.574	357



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	357	466	604	754	918	1.095	1.246	1.266	1.489	1.701	503	715	937	731	838
Budgetteret henlæggelse	375	380	385	390	395	400	405	410	415	420	425	430	435	440	445
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	266	242	235	226	218	249	384	188	203	2.218	213	207	641	333	188
Henlæggelse - Ultimo	466	604	754	918	1.095	1.246	1.266	1.489	1.701	503	715	937	731	838	1.095



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.