

Afdeling 56 Assens

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 29.01.2026



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 lejeregulering
Beboelse Assens	761,31	3,64%	27,74	789,05	67.407
Beboelse Glamsbjerg	625,59	7,71%	48,24	673,83	8.008
TOTAL					75.415

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig Glamsbjerg	78 m²	7,71%	4.193 kr.	323 kr.	4.516 kr.
Familiebolig Glamsbjerg	88 m²	7,71%	4.461 kr.	344 kr.	4.805 kr.
Familiebolig Assens	90 m²	3,64%	5.461 kr.	199 kr.	5.660 kr.
Familiebolig Assens	90 m²	3,64%	5.768 kr.	210 kr.	5.978 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	24.536
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	46.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
123	Tab ved fraflytninger	23.700
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til tab ved fraflytning	
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	8.560
	Afskrivning på forbedringsarbejder stiger i henhold til afskrivningsopgørelser	
203	Øvrige ordinære indtægter	-29.600
	Indtægten vedr. overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) stiger	
	Øvrige	2.219
I alt		75.415

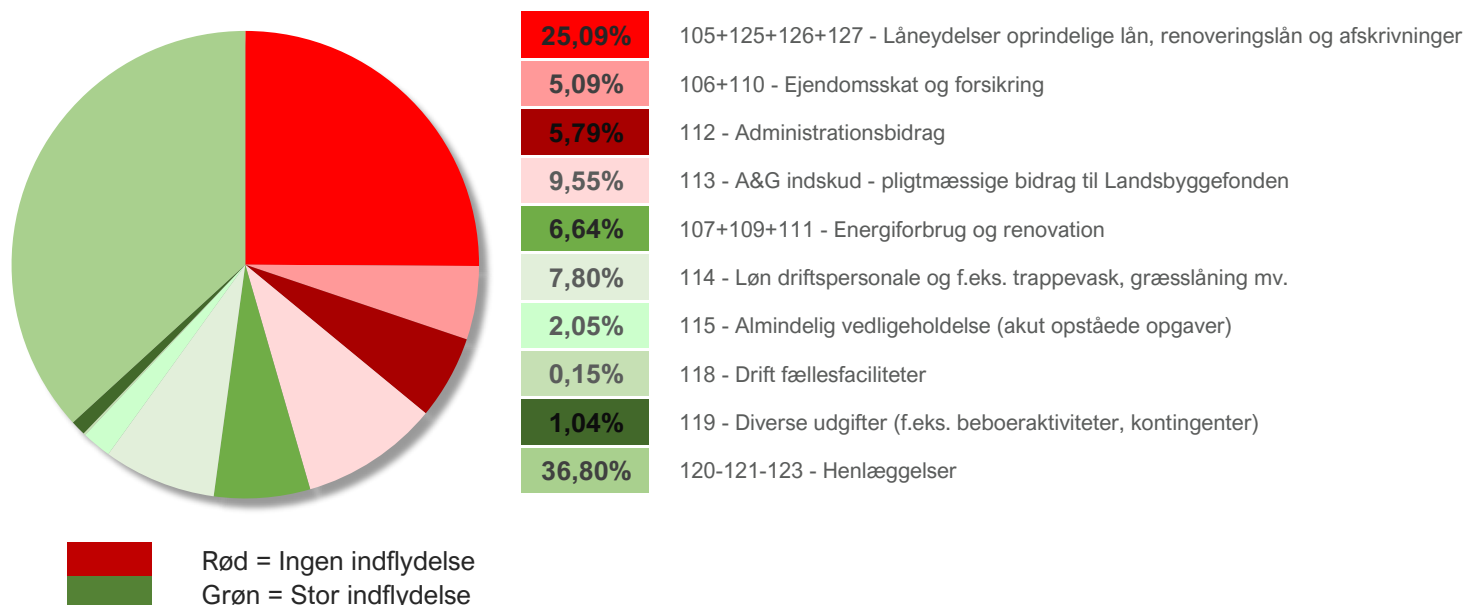
Afdeling 56 Assens

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 56 Assens Pilehaven, Lålesvej 5610 Assens	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	3 4	2 27	166 2.430	1 1	2 27
Boligoplysninger i alt		29	2.596		29
Andre lejemål - Garager		16	288	1/5	3
Andre lejemålsoplysninger i alt		16	288		3
Lejemålsoplysninger i alt		45	2.884		32

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 56

Assens

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	200.523	203.342	200.522		200.522
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	71.213	102.000	73.800	-800	73.000
109	Renovation	123.235	122.250	131.300	1.600	132.900
110	Forsikringer	38.553	37.300	40.600	1.700	42.300
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	16.665	15.900	16.400	1.300	17.700
112	Administrationsbidrag	131.200	131.200	131.200		131.200
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	208.286	208.676	212.076	4.500	216.576
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	589.152	617.326	605.376	8.300	613.676
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	121.277	132.662	152.379	24.536	176.915
115	Almindelig vedligeholdelse	50.885	41.000	43.000	3.500	46.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	548.849	626.557	739.853	66.647	806.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-548.849	-626.557	-739.853	-66.647	-806.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.146	2.500	3.956	-629	3.327
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.956	4.900	5.000	200	5.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	3.471	6.000	6.000		6.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.3	Beboerbladsdrift		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter	2.603	8.000	8.000		8.000
119.6	Andre udgifter	402	500	300	100	400
119.9	Variable udgifter i alt	186.740	199.562	222.635	27.707	250.342
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	764.000	764.000	764.000	46.000	810.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	22.000	22.000			
123	Tab ved fraflytninger	1.300	1.300	400	23.700	24.100
124.8	Henlæggelser i alt	787.300	787.300	764.400	69.700	834.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.763.714	1.807.530	1.792.933	105.707	1.898.640

Afdeling 56 Assens

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.	202.648	202.800	202.200	-607	201.593
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	156.810	146.990	158.070	8.560	166.630
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			4.300	-4.300	
134	Korrektion vedr. tidligere år	505				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	359.963	349.790	364.570	3.653	368.223
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	97.462				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503	109.360	2.266.863

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.016.204	2.003.146	2.106.975	145	2.107.120
201.7	Garager/carporte/p-pladser	23.040	23.040	23.040		23.040
201.9	Merleje	-7.612	-7.612	-7.612		-7.612
202	Renter	62.961	12.200	35.100	4.200	39.300
203	Øvrige ordinære indtægter	126.546	126.546		29.600	29.600
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.221.139	2.157.320	2.157.503	33.945	2.191.448
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503	33.945	2.191.448
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503	33.945	2.191.448

Huslejeændring

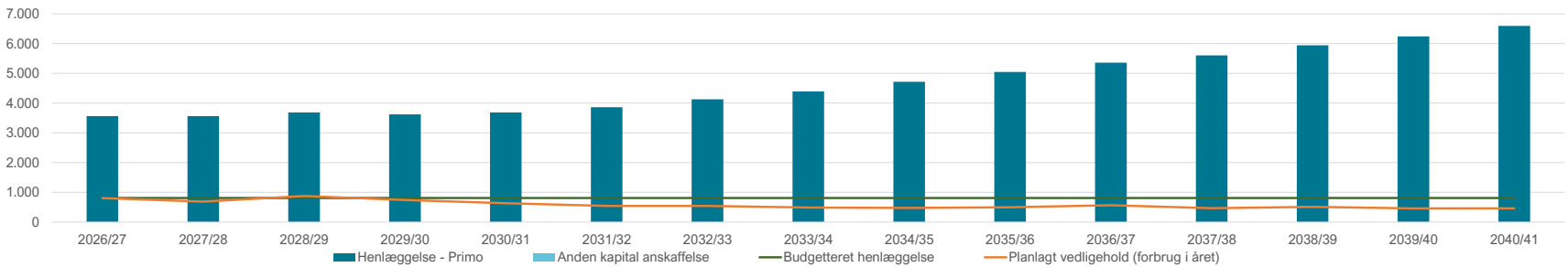
75.415

Rød = Ingen indflydelse

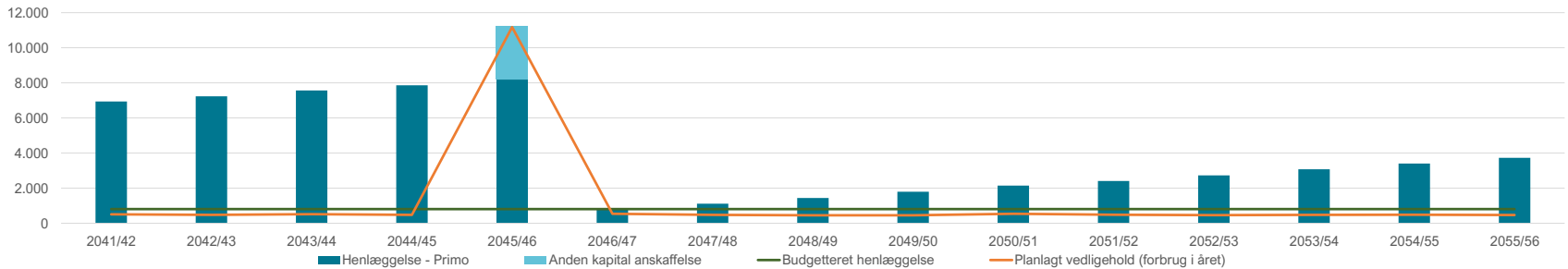
Grøn = Stor indflydelse

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	3.560	3.564	3.687	3.620	3.685	3.861	4.126	4.393	4.714	5.048	5.359	5.601	5.945	6.242	6.593
Budgetteret henlæggelse	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	807	687	877	745	634	545	544	488	476	499	568	467	512	460	464
Henlæggelse - Ultimo	3.564	3.687	3.620	3.685	3.861	4.126	4.393	4.714	5.048	5.359	5.601	5.945	6.242	6.593	6.939



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	6.939	7.235	7.566	7.859	8.186	851	1.116	1.443	1.796	2.145	2.409	2.732	3.075	3.404	3.729
Budgetteret henlæggelse	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810	810
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	3.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	514	478	517	484	11.175	545	484	457	461	546	487	467	481	485	476
Henlæggelse - Ultimo	7.235	7.566	7.859	8.186	851	1.116	1.443	1.796	2.145	2.409	2.732	3.075	3.404	3.729	4.063



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.