

Afdeling 58 Sletten

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 25.02.2026



Huslejereregulering 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 lejereregulering
Beboelse Sletten	966,57	3,23%	31,27	997,84	57.712
TOTAL					57.712

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	77 m²	3,23%	6.261 kr.	203 kr.	6.464 kr.
Familiebolig	91 m²	3,23%	7.248 kr.	234 kr.	7.482 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	24.636
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
109	Renovation	1.200
	Renovationsudgiften stiger som følge af generelle prisstigninger	
110	Forsikringer	5.200
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	21.687
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	989
I alt		57.712

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 2055/56.

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.

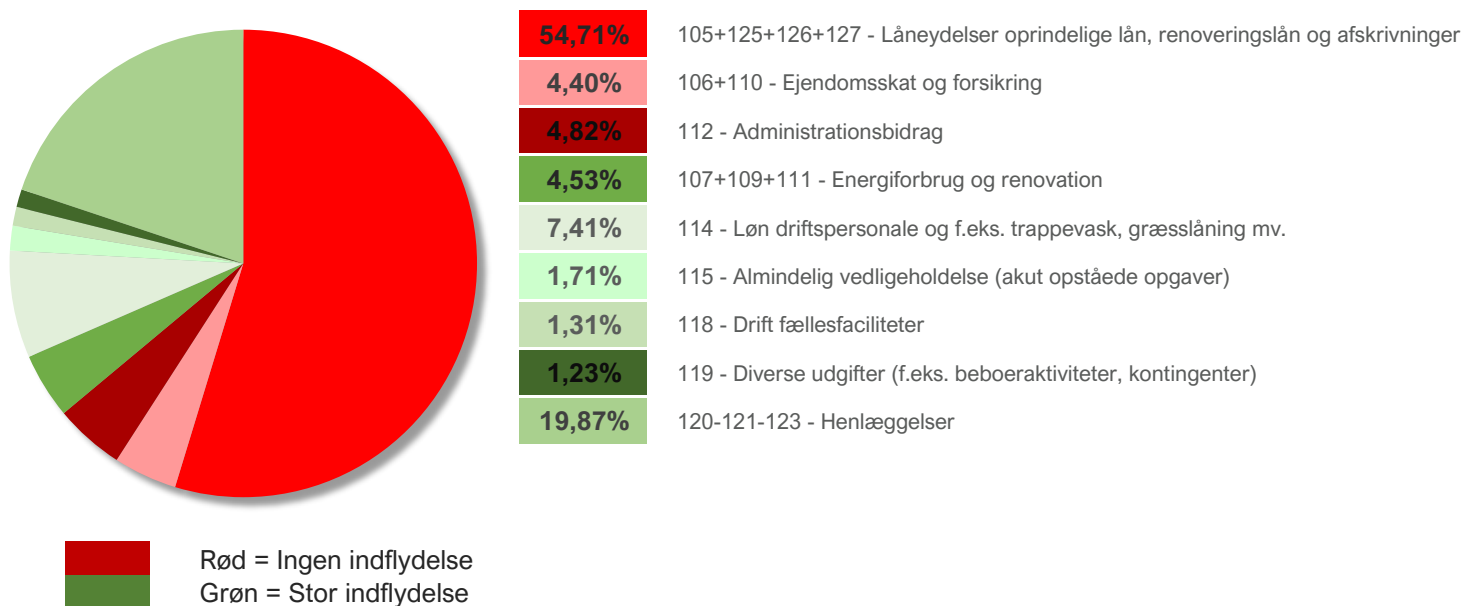
Afdeling 58 Sletten

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 58 Sletten Sletten 1-23 5450 Otterup	Kommunenummer 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf. 64828680 E-mail post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	11	845	1	11
	3	11	1.001	1	11
Boligoplysninger i alt		22	1.846		22
Lejemålsoplysninger i alt		22	1.846		22

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 58 Sletten

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.018.445	984.400	999.500	24.636	1.024.136
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	46.445	46.100	48.200	-600	47.600
109	Renovation	79.146	78.600	81.600	1.200	82.800
110	Forsikringer	31.619	28.200	29.600	5.200	34.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	2.000	2.000	2.000		2.000
112	Administrationsbidrag	90.200	90.200	90.200		90.200
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	249.409	245.100	251.600	5.800	257.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	123.511	142.102	117.093	21.687	138.780
115	Almindelig vedligeholdelse	24.172	28.500	30.500	1.500	32.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	403.231	500.636	138.646	72.454	211.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-403.231	-500.636	-138.646	-72.454	-211.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	1.426	1.300	1.300	200	1.500
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	27.337	15.600	22.900	100	23.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.760	3.600	3.800	100	3.900
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	560	6.000	6.000	5.000	11.000
119.4	Fritidsaktiviteter	3.153	8.000	8.000		8.000
119.6	Andre udgifter	63	100	100		100
119.9	Variable udgifter i alt	183.980	205.202	189.693	28.587	218.280
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	330.000	330.000	368.000	4.000	372.000
123	Tab ved fraflytninger	1.000	1.000			
124.8	Henlæggelser i alt	331.000	331.000	368.000	4.000	372.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.782.835	1.765.702	1.808.793	63.023	1.871.816
	Ekstraordinære udgifter					
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			3.800	-3.800	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt			3.800	-3.800	

Afdeling 58 Sletten

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	23.925				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.806.760	1.765.702	1.812.593	59.223	1.871.816

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	1.715.772	1.715.770	1.784.093	-89	1.784.004
202	Renter	50.946	9.900	26.300	-100	26.200
203	Øvrige ordinære indtægter	40.042	40.032	2.200	1.700	3.900
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.806.760	1.765.702	1.812.593	1.511	1.814.104

Ekstraordinære indtægter

207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	1.806.760	1.765.702	1.812.593	1.511	1.814.104
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.806.760	1.765.702	1.812.593	1.511	1.814.104

Huslejeændring

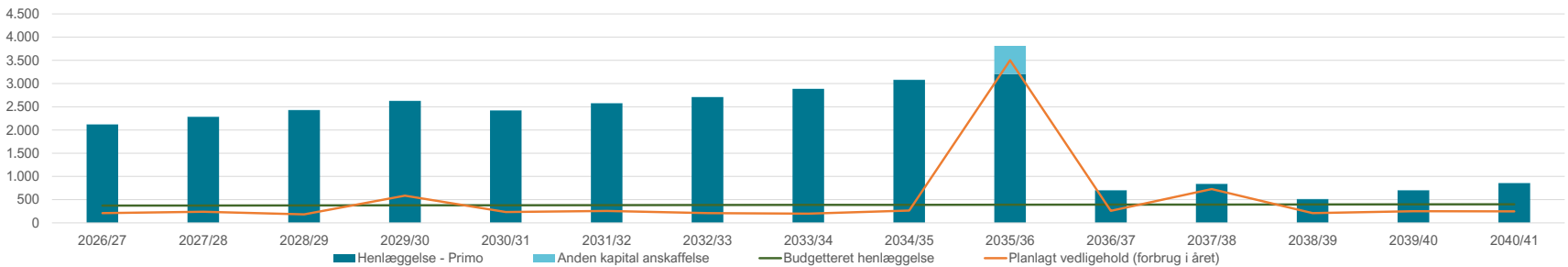
57.712



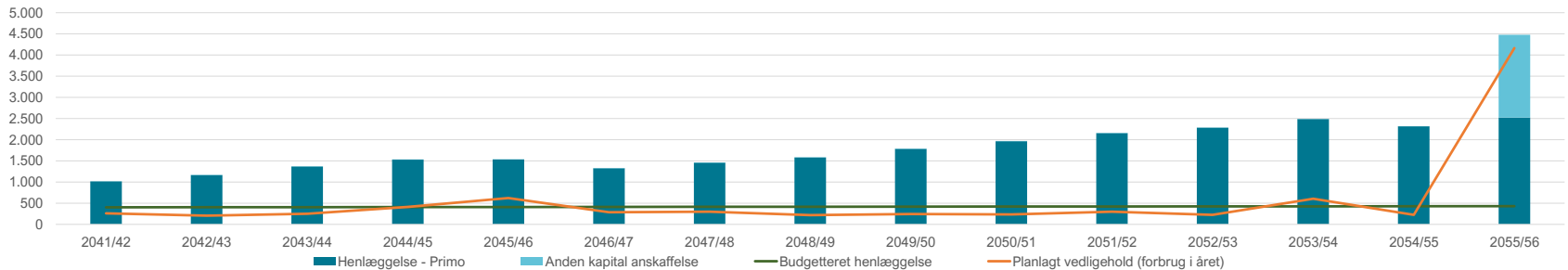
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.118	2.285	2.426	2.625	2.422	2.575	2.705	2.885	3.079	3.207	700	839	511	702	856
Budgetteret henlæggelse	372	374	376	378	380	382	384	386	388	390	392	394	396	398	400
Anden kapital anskaffelse	6	6	6	6	6	6	6	6	6	606	6	6	6	6	6
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	211	239	183	587	234	258	210	198	266	3.502	259	729	211	250	248
Henlæggelse - Ultimo	2.285	2.426	2.625	2.422	2.575	2.705	2.885	3.079	3.207	700	839	511	702	856	1.014



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	1.014	1.163	1.368	1.529	1.532	1.326	1.459	1.579	1.783	1.964	2.154	2.282	2.487	2.315	2.523
Budgetteret henlæggelse	402	404	406	408	410	412	414	416	418	420	422	424	426	428	430
Anden kapital anskaffelse	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	1.956
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	259	205	251	411	623	285	299	218	243	236	300	225	604	226	4.164
Henlæggelse - Ultimo	1.163	1.368	1.529	1.532	1.326	1.459	1.579	1.783	1.964	2.154	2.282	2.487	2.315	2.523	746



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.