

Afdeling 59 Ejby Ældrecenter

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 29.01.2026



Huslejeregulering 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 lejeregulering
Beboelse Anlægsvej	1.187,95	3,77%	44,81	1.232,77	123.025
TOTAL					123.025

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	36 m ²	3,77%	4.041 kr.	152 kr.	4.193 kr.
Ældrebolig	68 m ²	3,77%	6.651 kr.	251 kr.	6.902 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	13.043
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	129.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-20.000
	Henlæggelser er falder, da der er tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
	Øvrige	982

I alt	123.025
--------------	----------------

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 2050/51.

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.

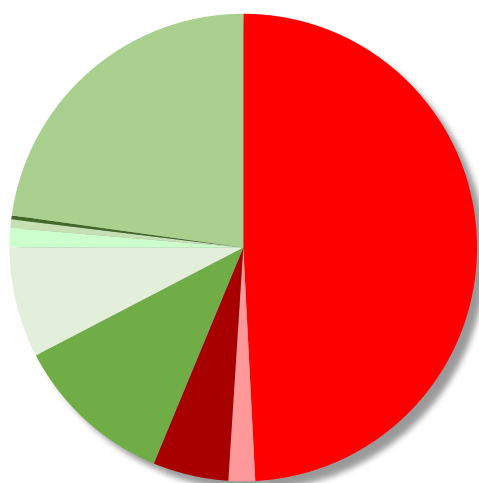
Afdeling 59 Ejby Ældrecenter

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 59 Ejby Ældrecenter Anlægsvej 11-19 5592 Ejby	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
Ældreboliger	1	44	2.745	1	44
Boligoplysninger i alt		44	2.745		44
Lejemålsoplysninger i alt		44	2.745		44

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



49,18%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
1,84%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,23%	112 - Administrationsbidrag
11,11%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,65%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,33%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,58%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,27%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
22,80%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 59 Ejby Ældrecenter

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.669.425	1.616.200	1.666.200	30.515	1.696.715
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	11.754	12.100	12.100		12.100
107	Vandafgift	33.097	54.000	54.000	-19.900	34.100
109	Renovation	143.201	146.800	149.200	-200	149.000
110	Forsikringer	47.160	46.900	50.000	1.500	51.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	196.231	268.000	195.000	5.200	200.200
112	Administrationsbidrag	180.400	180.400	180.400		180.400
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	611.843	708.200	640.700	-13.400	627.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	239.356	243.903	250.704	13.043	263.747
115	Almindelig vedligeholdelse	72.591	41.500	41.000	5.000	46.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	683.561	277.357	328.945	510.455	839.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-683.561	-277.357	-328.945	-510.455	-839.400
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	2.522	15.500	18.000	-3.000	15.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	4.569	3.400	5.925	-794	5.131
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.520	7.300	7.500	200	7.700
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		500	500		500
119.6	Andre udgifter	1.032	400	400	700	1.100
119.9	Variable udgifter i alt	327.590	312.503	324.029	15.149	339.178
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	505.000	505.000	631.000	129.000	760.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	9.000	9.000	40.000	-20.000	20.000
123	Tab ved fraflytninger	7.300	7.300	3.100	3.600	6.700
124.8	Henlæggelser i alt	521.300	521.300	674.100	112.600	786.700
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.130.159	3.158.203	3.305.029	144.864	3.449.893
	Ekstraordinære udgifter					
134	Korrektion vedr. tidligere år	766				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	766				

Afdeling 59 Ejby Ældrecenter

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)	78.862				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.209.787	3.158.203	3.305.029	144.864	3.449.893

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.3	Ældreboliger	3.148.896	3.148.973	3.261.029	139	3.261.168
202	Renter	52.415	9.000	24.200	2.000	26.200
203	Øvrige ordinære indtægter	230	230	19.800	19.700	39.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.201.541	3.158.203	3.305.029	21.839	3.326.868

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	8.246				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	8.246				
209.9	Indtægter i alt	3.209.787	3.158.203	3.305.029	21.839	3.326.868
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.209.787	3.158.203	3.305.029	21.839	3.326.868

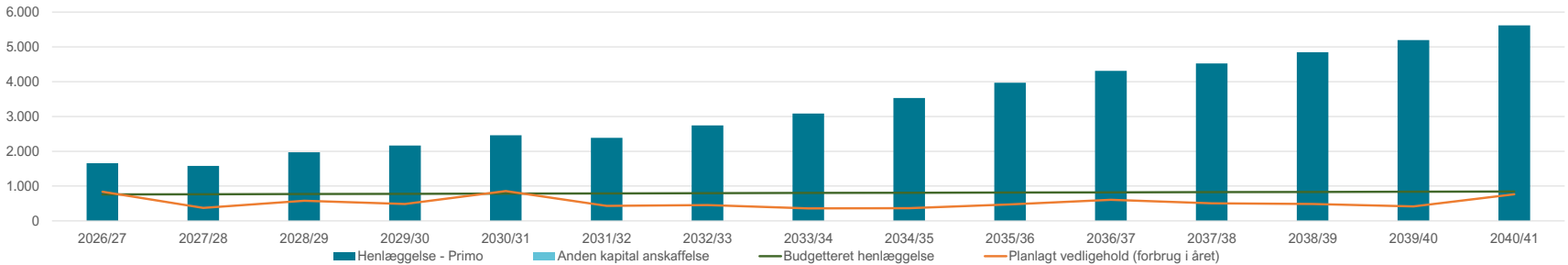
Huslejeændring	123.025
-----------------------	---------



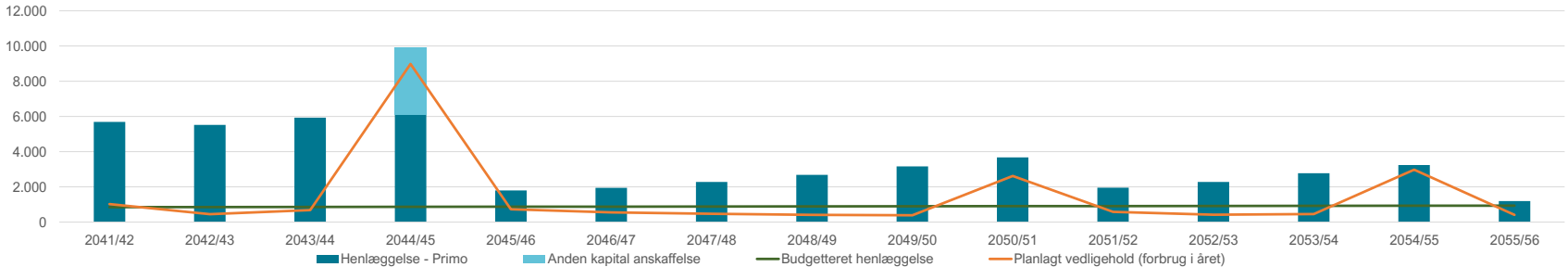
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.658	1.579	1.971	2.164	2.458	2.385	2.743	3.086	3.529	3.970	4.310	4.525	4.847	5.193	5.616
Budgetteret henlæggelse	760	766	772	778	784	790	796	802	808	814	820	826	832	838	844
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	839	374	579	484	858	432	453	359	367	475	604	504	486	415	766
Henlæggelse - Ultimo	1.579	1.971	2.164	2.458	2.385	2.743	3.086	3.529	3.970	4.310	4.525	4.847	5.193	5.616	5.694



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	5.694	5.522	5.931	6.113	1.798	1.945	2.277	2.686	3.164	3.674	1.956	2.283	2.778	3.242	1.195
Budgetteret henlæggelse	850	856	862	868	874	880	886	892	898	904	910	916	922	928	934
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	3.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.023	447	680	8.983	727	549	477	414	389	2.621	583	421	458	2.975	410
Henlæggelse - Ultimo	5.522	5.931	6.113	1.798	1.945	2.277	2.686	3.164	3.674	1.956	2.283	2.778	3.242	1.195	1.719



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.