

Afdeling 6 Ullerslev

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.02.2026



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
Skrænten	1.047,84	2,62%	27,41	1.075,25	12.203
Enggårdsvænget	905,18	2,62%	23,67	928,85	10.922
Lervadparken	978,66	2,62%	25,60	1.004,25	46.134
U.b. Lervadp. 8-9	820,00	2,62%	21,45	841,45	1.795
U.b. Lervadp. 29-30, 32-36	864,43	2,62%	22,61	887,04	4.187
Ellinge	935,86	2,62%	24,48	960,34	10.991
Uller. II + Langtved	994,55	2,62%	26,01	1.020,56	56.328
Hindemævej 69	1.012,34	2,62%	26,48	1.038,81	16.898
Grivesholm 9-37 & 10-30	874,80	2,62%	22,88	897,68	49.972
Kirsebærhaven 1-49	941,73	2,62%	24,63	966,36	51.044
Kirkebakken 2-28	956,01	2,62%	25,00	981,02	31.952
TOTAL					292.426

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	28 m²	2,62%	1.887 kr.	49 kr.	1.936 kr.
Familiebolig	53 m²	2,62%	4.625 kr.	121 kr.	4.746 kr.
Ældrebolig	63 m²	2,62%	4.592 kr.	120 kr.	4.712 kr.
Familiebolig	77 m²	2,62%	6.198 kr.	162 kr.	6.360 kr.
Familiebolig	98 m²	2,62%	7.596 kr.	199 kr.	7.795 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	56.890
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettopris- eller lønindekset (laveste sats)	
109	Renovation	47.900
	Renovationsudgiften stiger og er tilpasset til forventet niveau	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	92.182
	Lønninger stiger i.h.t. overenskomst samt tilpasning i fordelingsnøgler	
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	44.790
	Fordelt driftsandel til driftskontor forventes at stige og er indarbejdet i budgettet	
123	Tab ved fraflytninger	33.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler for afdelingens dækning af tab ved fraflytninger	
	Øvrige	17.664
	I alt	292.426

Afdeling 6 Ullerslev

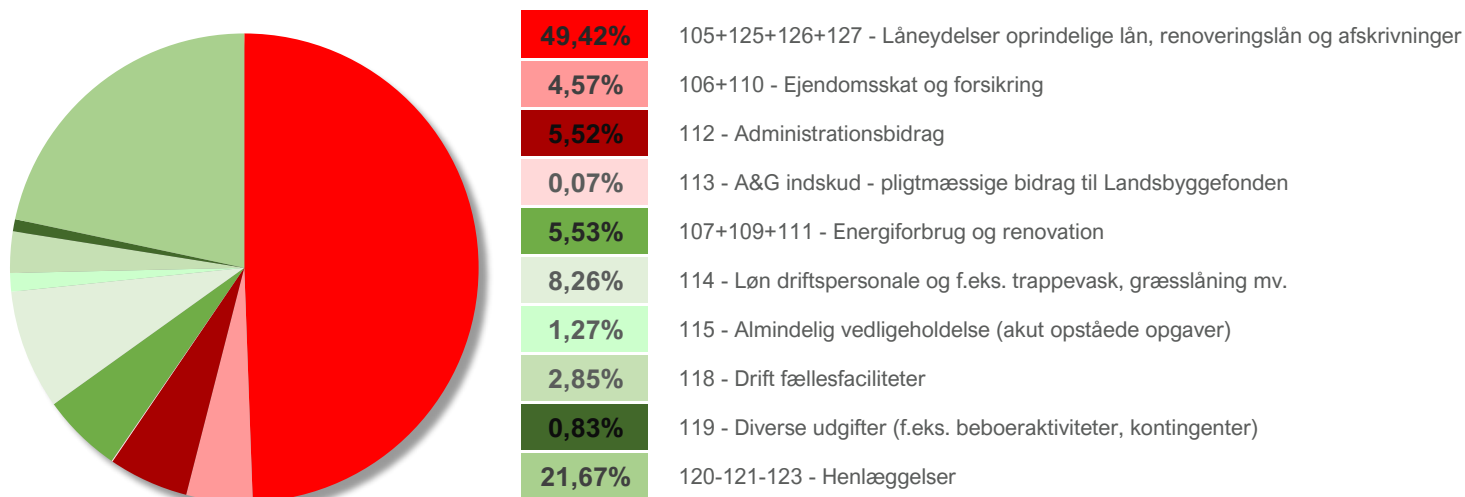
Budget for 2026/27

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 06 Ullerslev Lervadparken 1 m.fl. 5540 Ullerslev	Kommunenummer 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg Tlf. 63311900 E-mail kommune@nyborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	3	132	1	3
	2	59	3.825	1	59
	3	77	6.544	1	77
	4	6	554	1	6
Ungdomsboliger	1	8	240	1	8
Ældreboliger	2	7	438	1	7
Boligoplysninger i alt		160	11.733		160

Lejemålsoplysninger i alt	160	11.733	160
---------------------------	-----	--------	-----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 6 Ullerslev

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	5.359.222	5.316.455	5.364.254	56.890	5.421.144
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	335.388	418.800	345.300	1.100	346.400
107	Vandafgift	68.401	40.400	35.500	11.752	47.252
109	Renovation	584.028	480.900	514.100	47.900	562.000
110	Forsikringer	179.044	174.800	184.300	12.500	196.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	46.737	68.300	54.400	-6.600	47.800
112	Administrationsbidrag	656.000	656.000	656.000		656.000
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	8.561	8.506	556	8.344	8.900
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.878.159	1.847.706	1.790.156	74.996	1.865.152
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	894.704	863.775	889.522	92.182	981.704
115	Almindelig vedligeholdelse	204.874	147.500	148.500	3.000	151.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.278.621	3.974.671	2.135.933	-652.033	1.483.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.278.621	-3.974.671	-2.135.933	652.033	-1.483.900
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	19.663	10.900	11.100	-1.900	9.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	228.324	228.480	228.400	44.790	273.190
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	51.906	24.800	48.500	7.900	56.400
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	27.344	25.400	26.700	1.200	27.900
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	17.779	21.000	11.000	4.000	15.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		4.000			
119.4	Fritidsaktiviteter	26.353	31.000	45.000		45.000
119.6	Andre udgifter	10.819	2.400	1.700	9.400	11.100
119.9	Variable udgifter i alt	1.481.766	1.359.255	1.410.422	160.572	1.570.994

Afdeling 6 Ullerslev

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Henlæggelser						
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.461.000	2.461.000	2.466.000		2.466.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	35.000	35.000	97.000	-50.000	47.000
123	Tab ved fraflytninger	23.300	23.300	30.200	33.000	63.200
124.8	Henlæggelser i alt	2.519.300	2.519.300	2.593.200	-17.000	2.576.200
124.9	Samlede ordinære udgifter	11.238.447	11.042.716	11.158.032	275.458	11.433.490
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	343.071	343.600	342.859	-2.301	340.558
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	102.280	87.400	95.253	17.917	113.170
130	1. Tab ved fraflytninger	33.583				
134	Korrektion vedr. tidligere år	93				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	479.027	431.000	438.112	15.616	453.728
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	161.250				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	11.878.725	11.473.716	11.596.144	291.074	11.887.218

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	10.055.979	10.037.778	10.470.723	248.757	10.719.480
201.2	Ungdomsboliger	183.864	184.360	193.072	11.192	204.264
201.3	Ældreboliger	369.852	370.198	386.664	9.984	396.648
202	Renter	384.594	74.400	204.900	11.000	215.900
203	Øvrige ordinære indtægter	816.024	806.980	340.785	-282.285	58.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	11.810.313	11.473.716	11.596.144	-1.352	11.594.792

Afdeling 6 Ullerslev

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	68.412				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	68.412				
209.9	Indtægter i alt	11.878.725	11.473.716	11.596.144	-1.352	11.594.792
220	Indtægter og evt. underskud i alt	11.878.725	11.473.716	11.596.144	-1.352	11.594.792

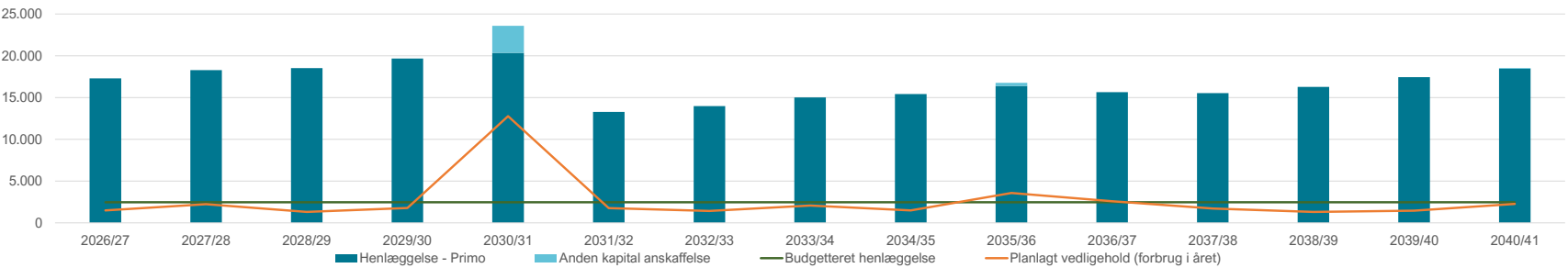
Huslejeændring

292.426

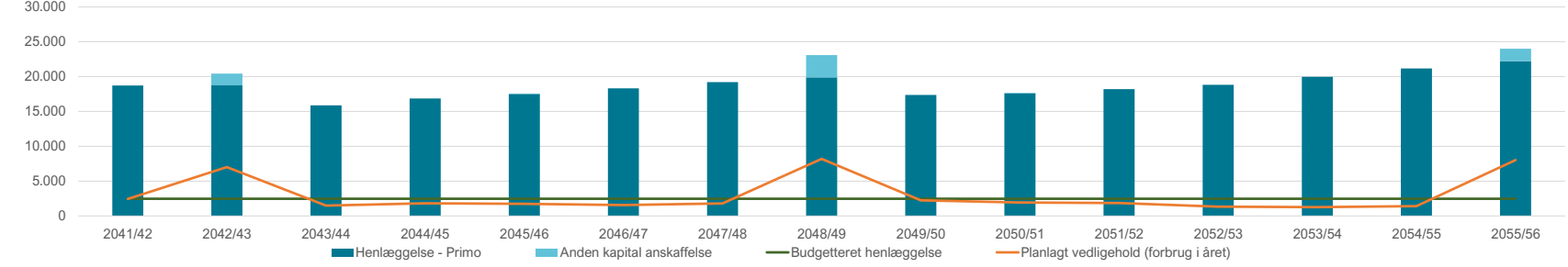
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	17.301	18.283	18.516	19.664	20.347	13.275	13.976	15.011	15.410	16.394	15.651	15.530	16.277	17.434	18.450
Budgetteret henlæggelse	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	3.231	0	0	0	0	363	0	0	0	0	81
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.484	2.232	1.318	1.783	12.769	1.765	1.431	2.067	1.482	3.572	2.587	1.719	1.309	1.450	2.272
Henlæggelse - Ultimo	18.283	18.516	19.664	20.347	13.275	13.976	15.011	15.410	16.394	15.651	15.530	16.277	17.434	18.450	18.725



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	18.725	18.752	15.882	16.856	17.507	18.320	19.214	19.884	17.358	17.592	18.209	18.817	19.960	21.162	22.221
Budgetteret henlæggelse	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466	2.466
Anden kapital anskaffelse	0	1.680	0	0	81	0	0	3.200	0	81	0	0	0	0	1.776
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.439	7.017	1.492	1.814	1.735	1.571	1.796	8.192	2.232	1.929	1.858	1.323	1.264	1.408	8.014
Henlæggelse - Ultimo	18.752	15.882	16.856	17.507	18.320	19.214	19.884	17.358	17.592	18.209	18.817	19.960	21.162	22.221	18.449



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.