

Afdeling 61 Riisingsparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 10.03.2026



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
Familieboliger	769,92	2,96%	22,78	792,70	120.980
Ungdomsbolig	773,57	2,96%	22,89	796,46	66.418
TOTAL					187.398

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familie- og ungdomsbolig	52 m²	2,96%	3.377 kr.	100 kr.	3.477 kr.
Familiebolig	66 m²	2,96%	4.230 kr.	125 kr.	4.355 kr.
Familiebolig	82 m²	2,96%	5.266 kr.	156 kr.	5.422 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

109	Renovation	16.300
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
110	Forsikringer	16.900
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	6.800
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden stiger som følge af ændringer i prisindekset	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	369.772
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt behov for øgede ressourcer	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-190.000
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til istandsættelse ved fraflytning	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-30.100
	Overført fra opsamlet resultat (tidligere års underskud) falder, da underskuddet er afviklet	
	Øvrige	-2.274
I alt		187.398

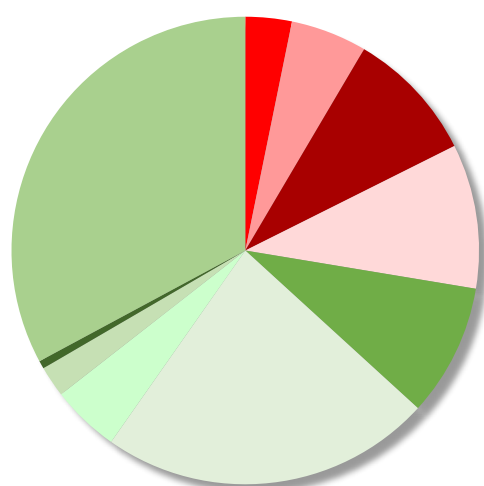
Afdeling 61 Riisingsparken

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 61 Riisingsparken Glentevej 47-87 og Risingsvej 27-37 5000 Odense C	Kommunennummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	24	1.228	1	24
	3	33	1.950	1	33
	4	25	1.656	1	25
Ungdomsboliger	2	51	2.626	1	51
	3	14	752	1	14
Boligoplysninger i alt		147	8.211		147
Andre lejemål					
- Garager		18	152	1/5	4
Andre lejemålsoplysninger i alt		18	152		4
Lejemålsoplysninger i alt		165	8.363		151

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



3,21%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
5,28%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
9,14%	112 - Administrationsbidrag
9,99%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
9,16%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
22,95%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
4,72%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
2,15%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,55%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
32,85%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 61 Riisingsparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	211.556	211.556	211.556		211.556
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	175.389	170.900	173.400	15.600	189.000
107	Vandafgift	1	100	100		100
109	Renovation	400.798	360.800	397.300	16.300	413.600
110	Forsikringer	153.907	150.000	151.900	16.900	168.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	202.086	228.000	211.800	-4.500	207.300
112	Administrationsbidrag	619.100	619.100	619.100		619.100
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	658.619	659.828	670.528	6.800	677.328
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.209.900	2.188.728	2.224.128	51.100	2.275.228
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	929.581	883.871	1.185.543	369.772	1.555.315
115	Almindelig vedligeholdelse	279.772	292.000	331.000	-11.000	320.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	855.442	1.047.048	21.490.141	-20.131.641	1.358.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-855.442	-1.047.048	-21.490.141	20.131.641	-1.358.500
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	73.527	87.200	67.400	5.800	73.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	30.660	30.100	31.300	300	31.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	34.322	18.600	39.500	1.100	40.600
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	25.122	23.200	24.900	1.100	26.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	112	5.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter		3.000	3.000		3.000
119.6	Andre udgifter	1.139	600	2.100	-900	1.200
119.9	Variable udgifter i alt	1.374.233	1.345.571	1.691.743	366.172	2.057.915

Afdeling 61 Riisingsparken

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	2.130.000	2.130.000	2.130.000		2.130.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	244.000	244.000	244.000	-190.000	54.000
123	Tab ved fraflytninger	59.300	59.300	42.400		42.400
124.8	Henlæggelser i alt	2.433.300	2.433.300	2.416.400	-190.000	2.226.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.228.989	6.179.155	6.543.827	227.272	6.771.099
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	101.500	101.500	21.600	-15.823	5.777
130	1. Tab ved fraflytninger	14.100				
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			30.100	-30.100	
134	Korrektion vedr. tidligere år	1.574				
137	Ekstraordinære udgifter i alt	117.174	101.500	51.700	-45.923	5.777
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	241.249				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	6.587.412	6.280.655	6.595.527	181.349	6.776.876

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	3.980.899	4.396.134	4.176.003	-80.825	4.095.178
201.2	Ungdomsboliger	2.037.341	1.621.869	2.184.972	59.376	2.244.348
201.6	Kældre, mv.	15.009	13.200	13.200	2.600	15.800
201.7	Garager/carporte/p-pladser	19.176	19.176	19.176		19.176
202	Renter	358.211	71.500	182.500	1.300	183.800
203	Øvrige ordinære indtægter	162.676	158.776	19.676	11.500	31.176
203.9	Samlede ordinære indtægter	6.573.312	6.280.655	6.595.527	-6.049	6.589.478

Afdeling 61 Riisingsparken

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	14.100				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	14.100				
209.9	Indtægter i alt	6.587.412	6.280.655	6.595.527	-6.049	6.589.478
220	Indtægter og evt. underskud i alt	6.587.412	6.280.655	6.595.527	-6.049	6.589.478

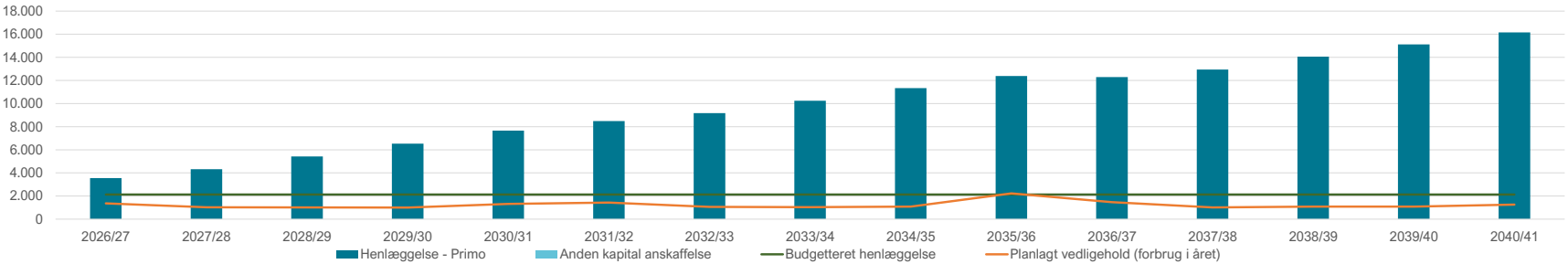
Huslejeændring	187.398
-----------------------	---------



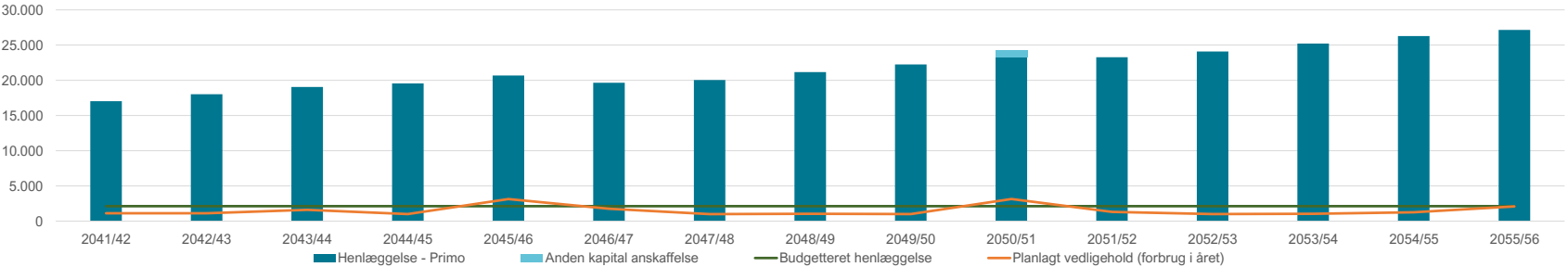
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	3.547	4.319	5.420	6.536	7.664	8.482	9.175	10.243	11.337	12.386	12.287	12.947	14.065	15.114	16.161
Budgetteret henlæggelse	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.358	1.029	1.014	1.001	1.313	1.437	1.062	1.036	1.081	2.229	1.470	1.012	1.081	1.084	1.259
Henlæggelse - Ultimo	4.319	5.420	6.536	7.664	8.482	9.175	10.243	11.337	12.386	12.287	12.947	14.065	15.114	16.161	17.032



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	17.032	18.033	19.047	19.561	20.677	19.663	20.035	21.163	22.244	23.363	23.280	24.096	25.212	26.293	27.154
Budgetteret henlæggelse	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	935	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.129	1.116	1.616	1.014	3.144	1.758	1.001	1.049	1.012	3.148	1.314	1.014	1.049	1.268	2.089
Henlæggelse - Ultimo	18.033	19.047	19.561	20.677	19.663	20.035	21.163	22.244	23.363	23.280	24.096	25.212	26.293	27.154	27.195



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.