

Afdeling 62

Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 19.02.2026



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 lejeregulering
Elmevej	947,05	3,42%	32,39	979,44	73.748
Kirkebakken	1.108,10	2,92%	32,39	1.140,50	20.084
TOTAL					93.832

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	67 m²	2,92%	6.502 kr.	190 kr.	6.692 kr.
Familiebolig	71 m²	3,42%	5.796 kr.	198 kr.	5.994 kr.
Familiebolig	86 m²	2,92%	7.686 kr.	224 kr.	7.910 kr.
Familiebolig	97 m²	3,42%	7.584 kr.	259 kr.	7.843 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	38.706
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
106	Ejendomsskatter	-20.700
	Ejendomsskatter, grundlaget for beregning af ejendomsskat er faldet	
109	Renovation	6.200
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne	
110	Forsikringer	4.500
	Udgiften til forsikringer stiger pga. generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	36.037
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	25.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	4.089
I alt		93.832

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 2035/36.

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 62

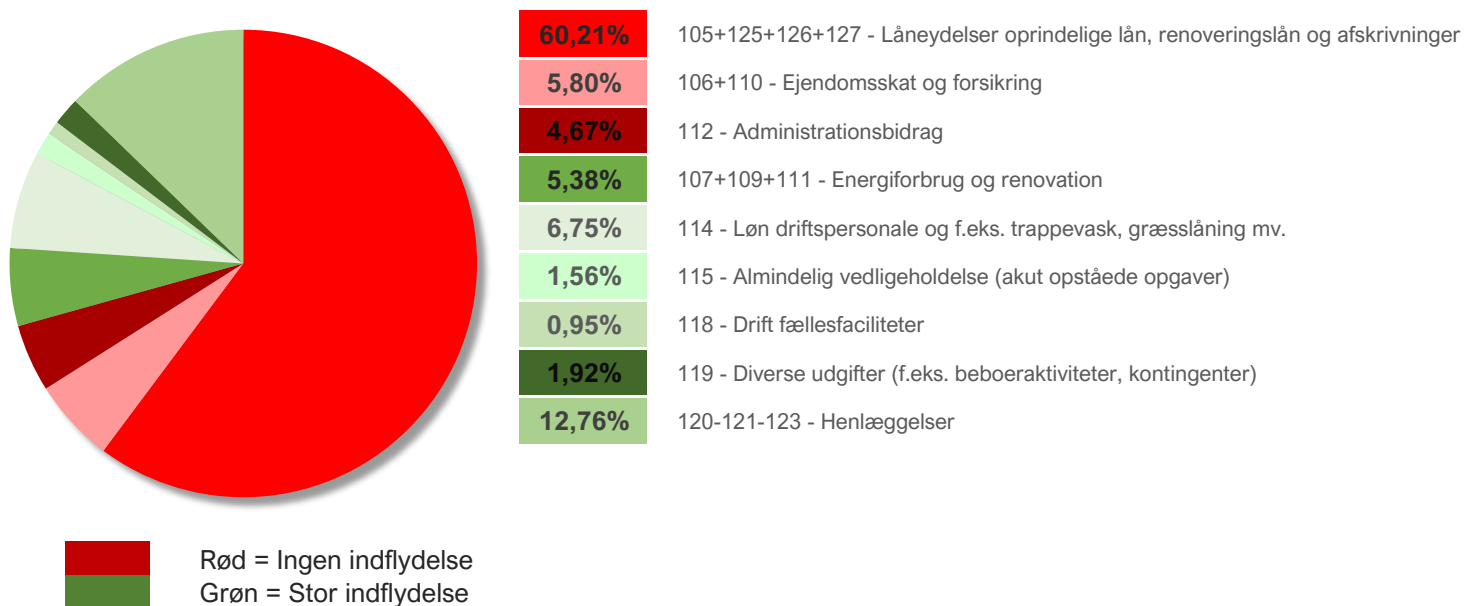
Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken

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 62 Bofællesskaberne Elmehaven & Kirke Elmevej m.fl. 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 3	14 20	993 1.904	1 1	14 20
Boligoplysninger i alt		34	2.897		34
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.897		34

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 62

Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.764.275	1.675.000	1.758.800	38.706	1.797.506
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	118.908	158.000	142.600	-20.700	121.900
109	Renovation	146.021	138.900	144.900	6.200	151.100
110	Forsikringer	46.726	42.400	46.800	4.500	51.300
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	9.133	17.000	10.000	-500	9.500
112	Administrationsbidrag	139.400	139.400	139.400		139.400
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	460.188	495.700	483.700	-10.500	473.200
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	193.309	198.018	165.361	36.037	201.398
115	Almindelig vedligeholdelse	36.649	42.100	45.500	1.000	46.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	127.948	206.291	159.343	231.157	390.500
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-127.948	-206.291	-159.343	-231.157	-390.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.203	1.800	1.900	400	2.300
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	23.781	23.200	25.800	400	26.200
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	5.811	5.000	5.700	400	6.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	3.804	12.500	12.500		12.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	21.642	23.000	23.000		23.000
119.6	Andre udgifter	12.579	12.800	12.700		12.700
119.9	Variable udgifter i alt	299.778	321.418	295.461	38.237	333.698
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	356.000	356.000	356.000	25.000	381.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	2.000	2.000			
123	Tab ved fraflytninger	1.000	1.000			
124.8	Henlæggelser i alt	359.000	359.000	356.000	25.000	381.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.883.241	2.851.118	2.893.961	91.443	2.985.404

Afdeling 62

Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken

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)	9.123				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.892.365	2.851.118	2.893.961	91.443	2.985.404

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	2.746.788	2.746.791	2.843.161	11	2.843.172
202	Renter	46.030	5.800	24.600	-1.200	23.400
203	Øvrige ordinære indtægter	99.527	98.527	26.200	-1.200	25.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.892.345	2.851.118	2.893.961	-2.389	2.891.572

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	20				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	20				
209.9	Indtægter i alt	2.892.365	2.851.118	2.893.961	-2.389	2.891.572
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.892.365	2.851.118	2.893.961	-2.389	2.891.572

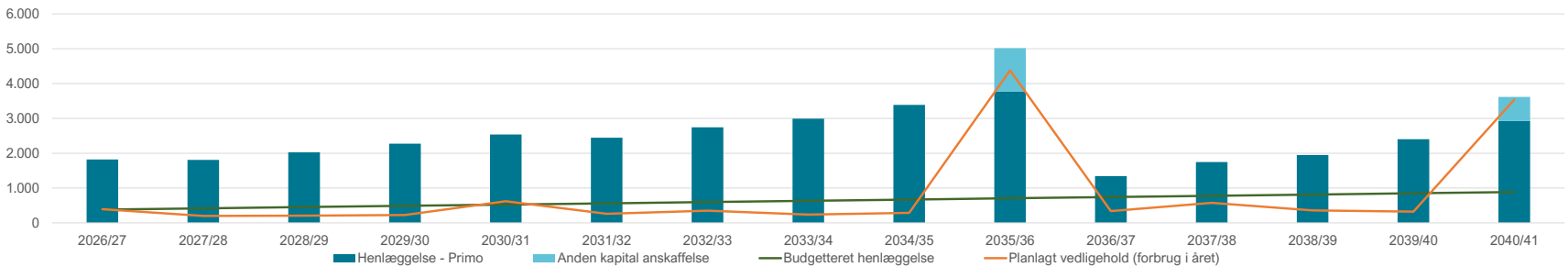
Huslejeændring

93.832

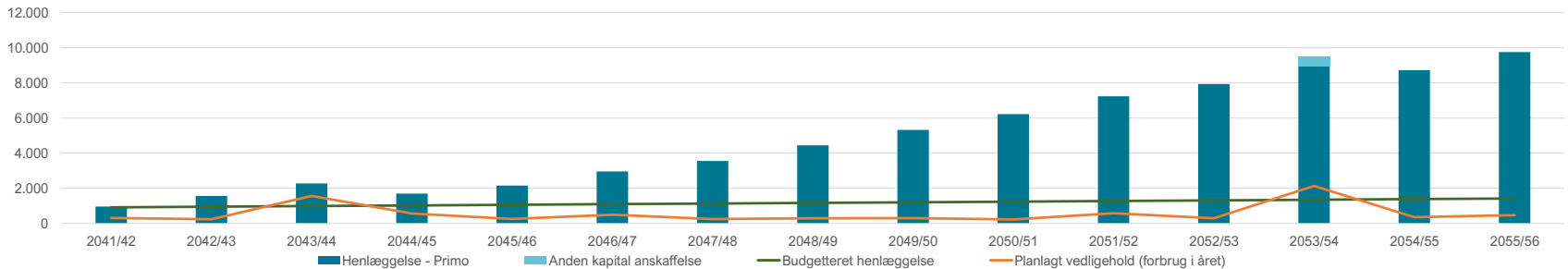
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.819	1.809	2.027	2.274	2.538	2.443	2.742	2.991	3.388	3.771	1.344	1.746	1.947	2.403	2.929
Budgetteret henlæggelse	381	417	453	489	525	561	597	633	669	705	741	777	813	849	885
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.245	0	0	0	0	686
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	391	199	206	225	620	262	348	235	286	4.376	339	577	357	323	3.539
Henlæggelse - Ultimo	1.809	2.027	2.274	2.538	2.443	2.742	2.991	3.388	3.771	1.344	1.746	1.947	2.403	2.929	961



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	961	1.570	2.279	1.700	2.158	2.963	3.563	4.449	5.323	6.227	7.241	7.939	8.954	8.727	9.758
Budgetteret henlæggelse	921	957	993	1.029	1.065	1.101	1.137	1.173	1.209	1.245	1.281	1.317	1.353	1.389	1.425
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	558	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	313	248	1.571	571	260	501	251	298	305	232	583	302	2.138	358	479
Henlæggelse - Ultimo	1.570	2.279	1.700	2.158	2.963	3.563	4.449	5.323	6.227	7.241	7.939	8.954	8.727	9.758	10.704



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.