

Afdeling 63 Gartnerpladsen

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 Roerslev Bygade	817,66	4,21%	34,42	852,08	56.962
Beboelse Lærkevej	955,96	1,00%	9,58	965,54	9.254
TOTAL					66.216

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	64 m²	4,21%	4.451 kr.	187 kr.	4.638 kr.
Ældrebolig	65 m²	1,00%	5.171 kr.	52 kr.	5.223 kr.
Familiebolig	85 m²	4,21%	5.804 kr.	244 kr.	6.048 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	55.238
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
121	Istandsættelse ved fraflytning	24.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	-13.800
	Henlæggelser falder, da henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt til tab ved fraflytninger	
	Øvrige	778
I alt		66.216

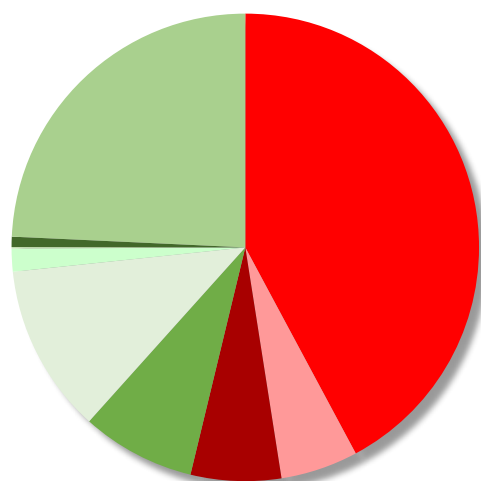
Afdeling 63 Gartnerpladsen

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 63 Gartnerpladsen Møllekæret 4-10 og 40-46, 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	11	723	1	11
	3	11	932	1	11
Ældreboliger	2	15	966	1	15
Boligoplysninger i alt		37	2.621		37
Lejemålsoplysninger i alt		37	2.621		37

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



42,17%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
5,36%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,25%	112 - Administrationsbidrag
7,87%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,69%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,59%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,10%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,71%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
24,27%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 63 Gartnerpladsen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	977.601	984.112	987.512	7.435	994.947
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	79.168	93.800	81.000		81.000
109	Renovation	150.670	143.400	130.800	25.300	156.100
110	Forsikringer	44.745	43.500	45.200	3.800	49.000
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	33.887	40.600	40.300	-5.300	35.000
112	Administrationsbidrag	151.700	151.700	151.700		151.700
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	460.170	473.000	449.000	23.800	472.800
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	225.108	202.431	228.567	55.238	283.805
115	Almindelig vedligeholdelse	31.276	34.900	37.500	1.000	38.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	455.553	644.168	883.878	-81.278	802.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-455.553	-644.168	-883.878	81.278	-802.600
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.399	2.300	2.200	300	2.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.323	5.900	6.200	400	6.600
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.760	7.000	7.000		7.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter		2.000	2.000		2.000
119.6	Andre udgifter	611	200	300	300	600
119.9	Variable udgifter i alt	270.477	255.731	284.767	57.238	342.005
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	534.000	534.000	553.000	-8.000	545.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	15.000	15.000	20.000	24.000	44.000
123	Tab ved fraflytninger	3.200	3.200	13.800	-13.800	
124.8	Henlæggelser i alt	552.200	552.200	586.800	2.200	589.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.260.447	2.265.043	2.308.079	90.673	2.398.752
	Ekstraordinære udgifter					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	10.917	10.110	10.420	18.120	28.540
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	10.917	10.110	10.420	18.120	28.540

Afdeling 63 Gartnerpladsen

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)	68.633				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.339.998	2.275.153	2.318.499	108.793	2.427.292

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	1.308.965	1.301.191	1.365.907	17.897	1.383.804
201.3	Ældreboliger	913.082	908.144	923.192	-20	923.172
202	Renter	51.043	11.600	23.900	3.700	27.600
203	Øvrige ordinære indtægter	54.218	54.218	5.500	21.000	26.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.327.308	2.275.153	2.318.499	42.577	2.361.076

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	12.690				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	12.690				
209.9	Indtægter i alt	2.339.998	2.275.153	2.318.499	42.577	2.361.076
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.339.998	2.275.153	2.318.499	42.577	2.361.076

Huslejeændring

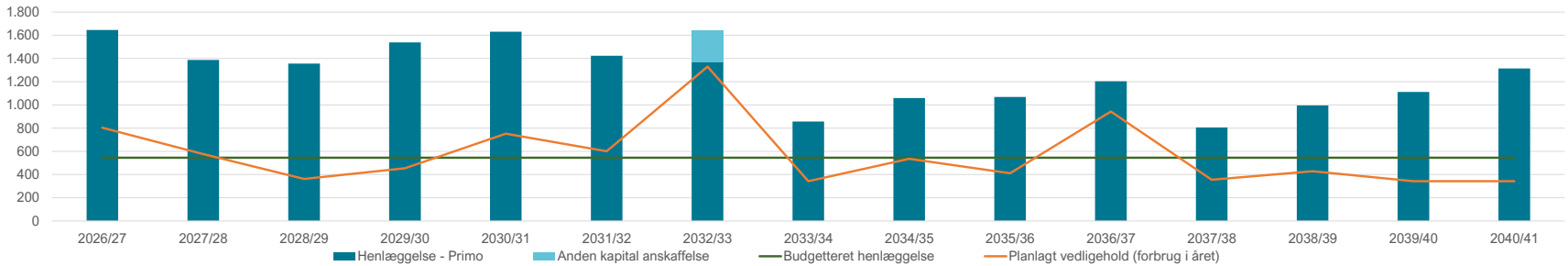
66.216

Rød = Ingen indflydelse

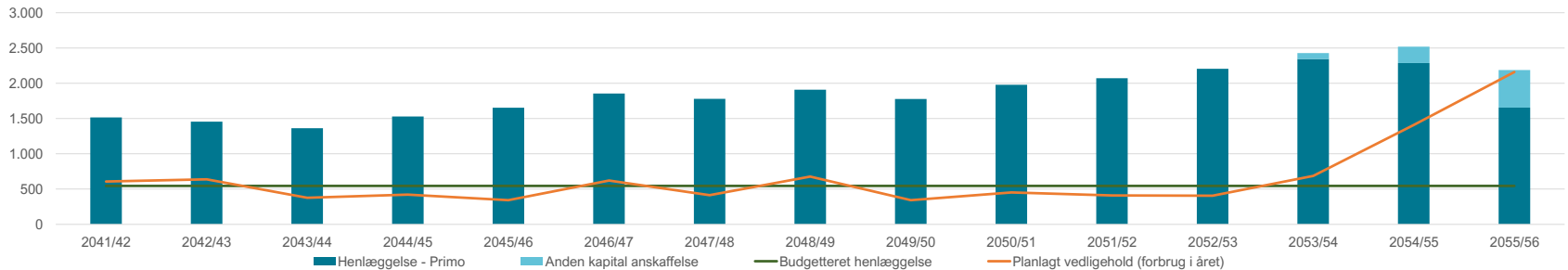
Grøn = Stor indflydelse

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	1.645	1.387	1.356	1.539	1.630	1.423	1.367	857	1.059	1.069	1.203	806	995	1.112	1.314
Budgetteret henlæggelse	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	274	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	803	577	362	454	752	601	1.330	343	535	410	942	356	429	343	343
Henlæggelse - Ultimo	1.387	1.356	1.539	1.630	1.423	1.367	857	1.059	1.069	1.203	806	995	1.112	1.314	1.516



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	1.516	1.455	1.362	1.529	1.652	1.855	1.778	1.909	1.776	1.979	2.071	2.206	2.344	2.286	1.655
Budgetteret henlæggelse	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83	232	534
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	606	638	378	422	343	621	414	678	343	453	410	406	686	1.409	2.159
Henlæggelse - Ultimo	1.455	1.362	1.529	1.652	1.855	1.778	1.909	1.776	1.979	2.071	2.206	2.344	2.286	1.655	574



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, arbejdsskadeborsikring, 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.