

Afdeling 65 Kerteminde

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.03.2026



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
Beboelse	698,35	0,42%	2,94	701,30	16.311
TOTAL					16.311

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	72 m²	0,42%	4.195 kr.	18 kr.	4.213 kr.
Familiebolig	81 m²	0,42%	4.166 kr.	17 kr.	4.183 kr.
Familiebolig	85 m²	0,42%	5.574 kr.	23 kr.	5.597 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

110	Forsikringer	8.100
	Udgiften til forsikringer stiger som følge af generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	28.260
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	11.000
	Budgettet er øget, da forbruget de seneste år har været stigende	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-16.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	11.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-26.909
	Ydelsen til et lån vedrørende tagrenovering bortfalder, da lånet er indfriet	
	Øvrige	860
I alt		16.311

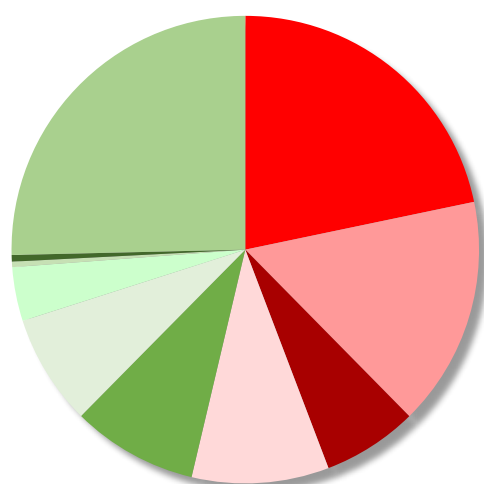
Afdeling 65 Kerteminde

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 65 Kerteminde Sybergsvej, m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	3	14	1.087	1	14
	4	52	4.315	1	52
	6	1	141	1	1
Boligoplysninger i alt		67	5.543		67
Andre lejemål					
- Garager		5	90	1/5	1
Andre lejemålsoplysninger i alt		5	90		1
Lejemålsoplysninger i alt		72	5.633		68

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



21,72%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
15,90%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,59%	112 - Administrationsbidrag
9,49%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
8,71%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,67%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,73%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,38%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,45%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
25,37%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 65 Kerteminde

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	365.295	365.237	365.193	104	365.297
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskat	557.512	668.100	557.500		557.500
107	Vandafgift	47.652	45.300	46.600	1.400	48.000
109	Renovation	329.809	351.000	340.800	-20.800	320.000
110	Forsikringer	105.213	103.000	107.500	8.100	115.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	600	800	500	100	600
112	Administrationsbidrag	278.800	278.800	278.800		278.800
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	386.365	386.876	393.276	8.300	401.576
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.705.952	1.833.876	1.724.976	-2.900	1.722.076
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	339.067	301.889	296.468	28.260	324.728
115	Almindelig vedligeholdelse	197.665	144.000	147.000	11.000	158.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	554.163	2.570.523	866.705	8.195	874.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-554.163	-2.570.523	-866.705	-8.195	-874.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.445	16.000	15.600	300	15.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.450	10.600	11.300	900	12.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	2.944	4.500	4.500		4.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.6	Andre udgifter	2.999	400	286	214	500
119.9	Variable udgifter i alt	569.570	479.389	477.154	40.674	517.828
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.041.000	1.041.000	1.041.000	-16.000	1.025.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	50.000	50.000	38.000	11.000	49.000
123	Tab ved fraflytninger	25.800	25.800	15.800	-15.800	
124.8	Henlæggelser i alt	1.116.800	1.116.800	1.094.800	-20.800	1.074.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.757.617	3.795.302	3.662.123	17.078	3.679.201

Afdeling 65

Kerteminde

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	379.910	379.900	353.000	-26.909	326.091
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	231.512	196.990	215.089	13.221	228.310
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			69.500	-69.500	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	611.421	576.890	637.589	-83.188	554.401
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	72.420				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712	-66.110	4.233.602

INDTÆGTER

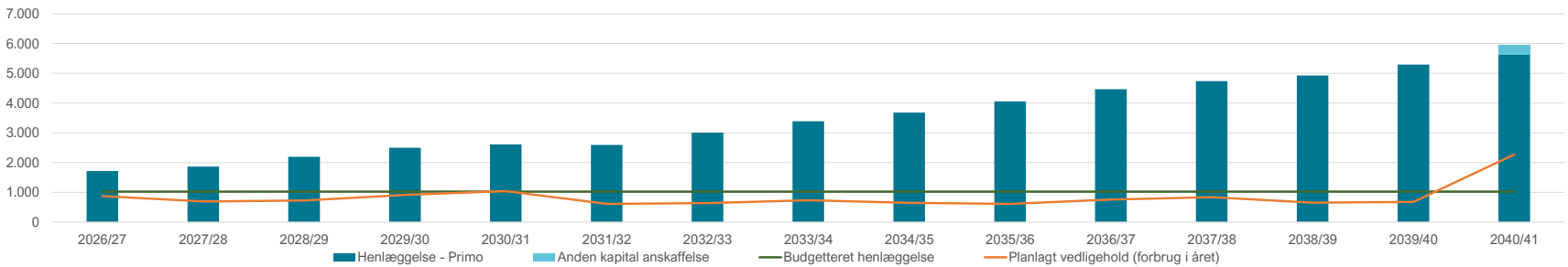
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.278.333	4.247.753	4.272.780	-86.836	4.185.944
201.7	Garager/carporte/p-pladser	6.600	6.600	6.600		6.600
201.9	Merleje	-3.168	-3.168	-3.168		-3.168
202	Renter	43.786	5.100	23.500	1.400	24.900
203	Øvrige ordinære indtægter	115.907	115.907		3.015	3.015
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.441.458	4.372.192	4.299.712	-82.421	4.217.291
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712	-82.421	4.217.291
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712	-82.421	4.217.291

Huslejeændring	16.311
-----------------------	--------

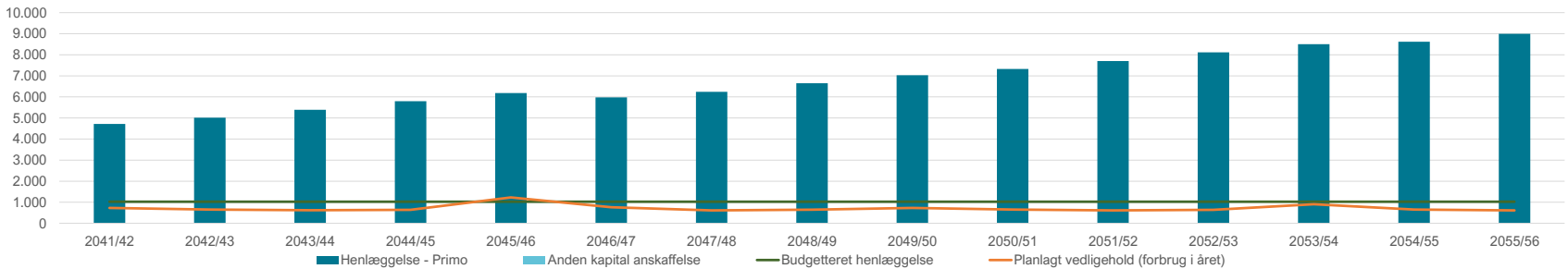
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.714	1.864	2.197	2.499	2.610	2.592	3.005	3.389	3.682	4.057	4.470	4.739	4.928	5.298	5.644
Budgetteret henlæggelse	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	875	692	723	914	1.043	613	641	732	650	613	756	836	655	679	2.271
Henlæggelse - Ultimo	1.864	2.197	2.499	2.610	2.592	3.005	3.389	3.682	4.057	4.470	4.739	4.928	5.298	5.644	4.718



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	4.718	5.016	5.392	5.799	6.183	5.979	6.239	6.652	7.031	7.329	7.704	8.117	8.501	8.619	8.994
Budgetteret henlæggelse	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025	1.025
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	727	650	618	641	1.229	765	613	646	727	650	613	641	907	650	613
Henlæggelse - Ultimo	5.016	5.392	5.799	6.183	5.979	6.239	6.652	7.031	7.329	7.704	8.117	8.501	8.619	8.994	9.407



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.