



Vestre Stationsvej 5
5000 Odense C

www.fabbo.dk
fab@fabbo.dk

tlf: 63 12 56 00

Budget til ordinært afdelingsmøde 2025

Kære beboer

Vedlagt finder du budgetmateriale til det ordinære afdelingsmøde 2025 i din boligafdeling.

Det vedhæftede materiale er til budgettet for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

Budgetmaterialet indeholder følgende:

1. Driftsbudget som indeholder alle udgifter og indtægter for det senest afsluttede regnskab, det gældende budget samt forslag til kommende budget
2. Langtidsbudget - 30 års plan
3. Budgetforudsætninger
4. Ordforklaring til de enkelte poster i budgetforslaget

Den budgetterede ændring i huslejen pr. 1. juli 2025 fremgår på side 2 i materialet.

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal svare til de udgifter og henlæggelser (opsparinger), der er i afdelingen. Budgettet lægges ud fra dette.

Budgettet handler om din og dine naboers husleje. Det er jer som beboere, der skal tage stilling til om budgettet kan godkendes. Til afdelingsmødet stemmes der om, hvorvidt budgetforslaget kan godkendes.

Hvis du ønsker indflydelse på budgettet, er det derfor vigtigt, at du møder op til det ordinære afdelingsmøde. Det er også en god mulighed for at være med til at bestemme, hvad der ellers skal ske i boligafdelingen det kommende år.

Du har tidligere fået tilsendt eller omdelt en indkaldelse til afdelingsmødet, hvor du finder information om tid og sted for afholdelse af afdelingsmødet.

Med venlig hilsen

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab



Driftsbudget 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Boligorganisation	Afdeling
Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C	1-67 Kongshøj Fjordvænget 2-50 5300 Kerteminde

Afdelingsdata

I brugtagningsår: 1998

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	1.450	20	1	20
Almene ungdomsboliger	141	5	1	5
Almene ældreboliger			1	
Boligoplysning i alt	1.591	25		25
Erhvervslejemål			1 pr påbeg. 60 m2	
Institutioner			1 pr påbeg. 60 m2	
Garager/Carporte			1/5	
Lejemålsoplysninger i alt	1.591	25		25

Huslejeforhøjelse 1. juli 2025:

	Nugældende gennemsnitlig årlig leje pr. m ²	Regulering %	Regulering gennemsnitlig årlig leje pr. m ²	Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ²	Samlet årlig leje- regulering
Beboelse	809,88	3,99%	32,34	842,22	46.893
Ungdomsboliger	652,51	3,99%	26,06	678,57	3.674
I alt					50.567

Lejeændringen betyder, at huslejen stiger mellem 58 og 212 kroner pr. bolig pr. måned.**Væsentligste årsag/er til lejeændring:**

Konto 114 - lønningerne falder som følge af tilpassede fordelingsnøgler	-23.564
Konto 120 - henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	18.000
Konto 203 - overført fra opsamlet resultat (tidligere års overskud) indtægten falder	51.064

Der forventes indenfor 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 2050/51. 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.

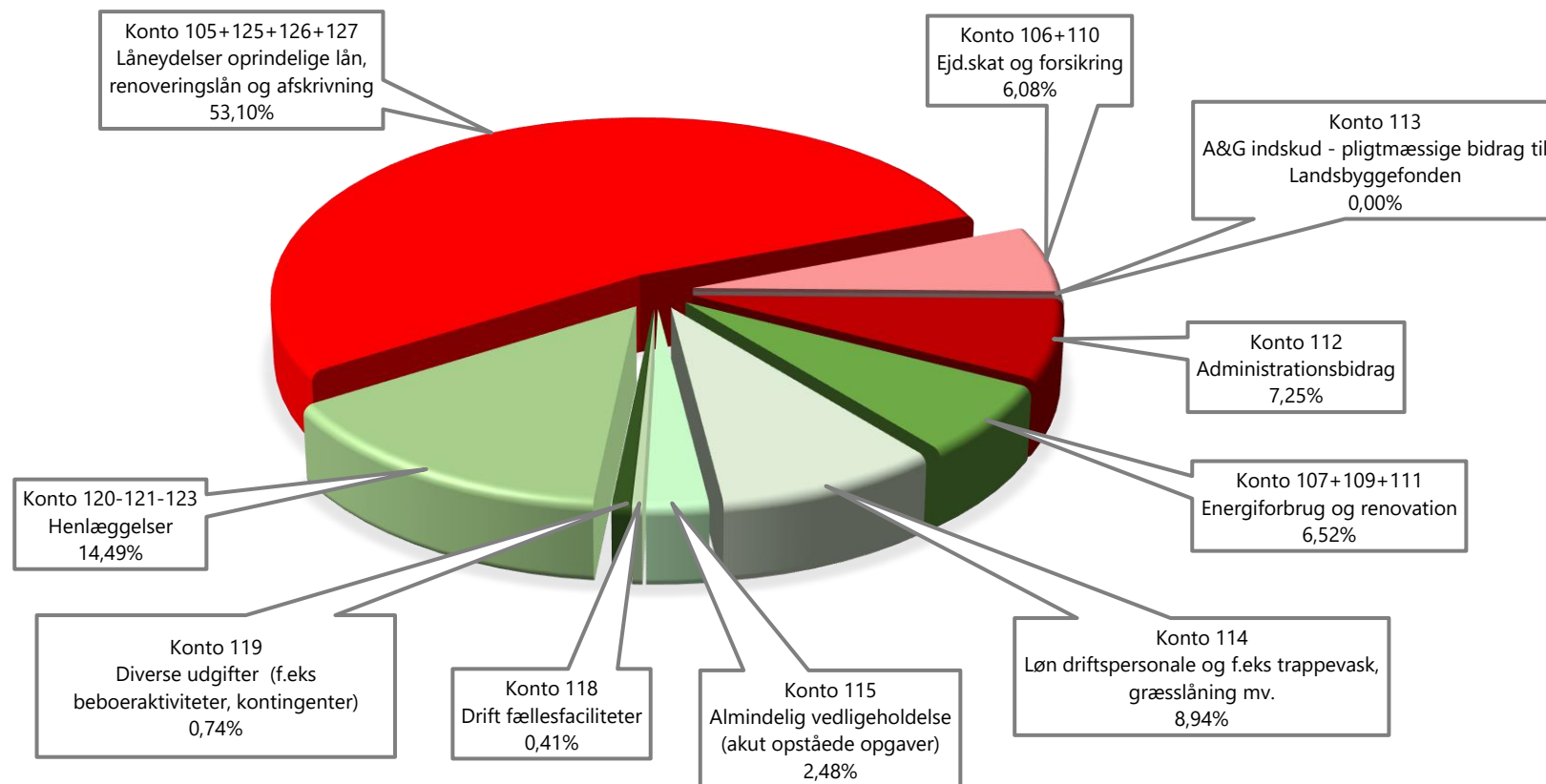
FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 1-67 Kongshøj

Driftsbudget 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Beboerindflydelse på grønne felter, det er f.eks. udgifter som er afhængige af forbruget i afdelingen, el, varme, ren- og vedligeholdelse, afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, fritidsaktiviteter mv.

Ingen indflydelse på røde felter, det er udgifter, som er uafhængige af afdelingens aktiviteter og forbrug, f.eks. renter og afdrag på lån (prioritetsydelse) og ejendomsskat, forsikring, administrationsbidrag mv.

SÅLEDES ANVENDES 100 HUSLEJEKRONER:



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 1-67 Kongshøj

Driftsbudget 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Konto	Specifikation	Regnskab		Budget		
		Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Gældende 2024/25	Ændring	Forslag 2025/26
	Ordinære udgifter					
105.9	 Låneydelser oprindelige lån	674.427	689.675	678.375	7.200	685.575
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	 Ejendomsskatter	60.811	60.900	61.800	500	62.300
107	 Vandafgift	3.694	3.300	3.700	200	3.900
109	 Renovation	69.654	80.300	75.500	-3.300	72.200
110	 Forsikringer	21.813	20.200	22.500	1.100	23.600
111	 Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	14.046	20.000	16.000	-	16.000
112	 Administrationsbidrag	94.200	94.200	102.500	-	102.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	264.218	278.900	282.000	-1.500	280.500
	Variable udgifter					
114	 Løn til driftspersonale, f.eks. trappevask, græsslåning mv.	145.381	151.580	149.896	-23.564	126.332
115	 Almindelig vedligeholdelse	7.381	40.500	35.000	-	35.000
116	 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	69.031	91.867	456.539	-343.873	112.666
	Heraf dækkes af henlæggelser	-69.031	-91.867	-456.539	343.873	-112.666
117	 Istandsættelse ved fraflytning	8.563	11.100	6.800	1.700	8.500
	Heraf dækkes af henlæggelser	-8.563	-11.100	-6.800	-1.700	-8.500
118.2	 Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.641	6.000	5.900	-100	5.800
119.1	 Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.072	3.700	3.900	300	4.200
119.2	 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.894	3.000	3.000	-	3.000
119.4	 Fritidsaktiviteter	-	3.000	3.000	-	3.000
119.6	 Andre udgifter	68	300	-	200	200
119.9	Variable udgifter i alt	164.437	208.080	200.696	-23.164	177.532

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 1-67 Kongshøj

Driftsbudget 1. juli 2025 - 30. juni 2026

Driftsbudget 1. juli 2025 - 30. juni 2026		Regnskab		Budget		
Konto	Specifikation	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Gældende 2024/25	Ændring	Forslag 2025/26
	Henlæggelser					
120	 Planl. og periodisk vedligelseholdelse og fornyelser (konto 401)	125.000	125.000	170.000	18.000	188.000
121	 Istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)	2.000	2.000	6.000	1.000	7.000
123	 Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	1.800	1.800	4.700	5.100	9.800
124.8	Henlæggelser i alt	128.800	128.800	180.700	24.100	204.800
124.9	Samlede udgifter i alt	1.231.883	1.305.455	1.341.771	6.636	1.348.407
	Ekstraordinære udgifter					
126	 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	61.660	45.400	63.270	1.650	64.920
129	 1.Tab ved lejeledighed mv.	948	-	-	-	-
	 2. Dækket af dispositionsfonden	-948	-	-	-	-
130	 1. Tab ved fraflytninger	33.970	-	-	-	-
	 2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.500	-	-	-	-
	 3. Dækket af Dispositionsfonden	-24.470	-	-	-	-
137	Ekstraordinære udgifter i alt	61.660	45.400	63.270	1.650	64.920
139	Udgifter i alt	1.293.543	1.350.855	1.405.041	8.286	1.413.327
140	Årets overskud, der anvendes til: 1. Afvikling af underfinansiering	95.051	-	-	-	-
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.388.595	1.350.855	1.405.041	8.286	1.413.327

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 1-67 Kongshøj

Driftsbudget 1. juli 2025 - 30. juni 2026

		Regnskab		Budget		
Konto	Specifikation	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Gældende 2024/25	Ændring	Forslag 2025/26
	Ordinære indtægter					
201	Boligafgifter og lejer:					
	1. Almene familieboliger	1.228.476	1.208.210	1.254.312	444	1.254.756
	2. Almene ungdomsboliger	89.952	89.952	92.464	-460	92.004
202	Renter	20.474	3.000	4.500	8.800	13.300
203	Andre ordinære indtægter:					
	6. Overført fra opsamlet resultat	49.693	49.693	53.764	-51.064	2.700
203.9	Ordinære indtægter i alt	<u>1.388.595</u>	<u>1.350.855</u>	<u>1.405.041</u>	<u>-42.281</u>	<u>1.362.760</u>
209	Indtægter i alt	<u>1.388.595</u>	<u>1.350.855</u>	<u>1.405.041</u>	<u>-42.281</u>	<u>1.362.760</u>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50.567</u>	<u>50.567</u>
220	Nødvendig indtægt	<u>1.388.595</u>	<u>1.350.855</u>	<u>1.405.041</u>	<u>8.286</u>	<u>1.413.327</u>

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 1-67 Kongshøj

Drift- og vedligeholdelsesbudget

Konto	Tekst	Regnskab	Budget	Drift- og vedligeholdelsesbudget, beløb i 1.000 kr.														
		23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	38/39	39/40
401100-401400	Henlæggelser primo	1.434	1.525	1.239	1.314	1.357	1.425	1.341	1.338	1.417	1.514	1.628	1.620	1.741	1.834	1.930	1.944	1.965
401400	Kursregulering	35																
116900	Uafsluttede aktiviteter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116000-116989	Planlagt forbrug	-69	-457	-113	-151	-133	-290	-217	-141	-130	-120	-250	-129	-165	-170	-260	-261	-178
	Saldo efter årets forbrug	1.400	1.069	1.126	1.163	1.224	1.135	1.125	1.197	1.287	1.394	1.378	1.492	1.576	1.664	1.669	1.682	1.787
120000	Henlæggelser	125	170	188	194	200	207	213	220	227	234	242	250	258	266	274	283	292
401100-401300	Henlæggelser ultimo	1.525	1.239	1.314	1.357	1.425	1.341	1.338	1.417	1.514	1.628	1.620	1.741	1.834	1.930	1.944	1.965	2.079

		Drift- og vedligeholdelsesbudget, beløb i 1.000 kr.														
Konto	Tekst	40/41	41/42	42/43	43/44	44/45	45/46	46/47	47/48	48/49	49/50	50/51	51/52	52/53	53/54	54/55
401100-401400	Henlæggelser primo	2.079	1.874	2.000	2.142	2.140	2.301	2.349	2.501	2.668	2.742	2.925	449	650	877	803
401400	Kursregulering															
116900	Uafsluttede aktiviteter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116000-116989	Planlagt forbrug	-506	-186	-179	-334	-181	-305	-213	-209	-313	-218	-2.889	-226	-212	-528	-227
	Saldo efter årets forbrug	1.573	1.689	1.821	1.809	1.959	1.996	2.136	2.292	2.354	2.525	36	223	437	349	576
120000	Henlæggelser	302	311	321	331	342	353	364	376	388	400	413	426	440	454	469
401100-401300	Henlæggelser ultimo	1.874	2.000	2.142	2.140	2.301	2.349	2.501	2.668	2.742	2.925	449	650	877	803	1.045



Kontonumrene henviser til afdelingsbudgettet. Enkelte kontonumre har flere underpunkter, som er specificeret i budgetoplægget. Alle %-angivelser er anført som årlige stigninger.

Konto nr.

- 101 Låne ydelser på oprindelige lån.
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 med uændret skattesats på grundlag af den senest kendte opkrævning tillagt 2,5 % pr. år.
- 107 Vandafgift og vandaflædningsafgift m.v.
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en prisstigning på 3 %, 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 2024/2025 tillagt en anslået stigning på 3 %.
For abonnement på alarmcentral og eftersyn af brandmateriel er stigningen anslået til 3 %.
- 111 El og varme til fællesarealer.

Ved budgetteringen er der taget udgangspunkt i den senest kendte opkrævning tillagt en forventet stigning på ca. 2%.
I enkelte tilfælde - hovedsageligt ungdomsboliger, der er fritaget for eller har fået dispensation fra kravet om individuel forbrugsmåling - indgår varmeudgiften i huslejen. Denne er også tillagt en stigning på ca. 2 %.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber er fastsat til udgiften for sidste periode med et tillæg på 3 %.
- 112.1 Administrationsbidrag til boligorganisationen.
Bidraget er uændret og udgør kr. 4.100,00 pr. enhed.
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, pligtmæssig birag til Landsbyggefonden.
En indskudspligt, der følger nogle afdelinger med et fast beløb.
- 113.2 G-indskud, pligtmæssig birag til Landsbyggefonden.
Der tages udgangspunkt i den gældende sats for 2024 tillagt en stigning 2 % for 1. halvår 2025.
- 114.1 Løn til driftspersonale.
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.
- 114.2 Trappevask, græsslåning og anden ekstern assistance.
Det kan f.eks. være måtteservice, vinduespolering, snerydning og hækklipning mv.. 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 driftsleder.
- 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 på ca. 3%. 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 fraflytning.
Budgetteres efter konkret vurdering. Tab ved lejeledighed dækkes af dispositionsfonden, og det tab, der overstiger kr. 395,00 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.
- 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 3,85% af den negative mellemregningssaldo (gæld til boligorganisationen). Jævnfør lovgivningen skal gæld forrentes med diskontoen + 1%, og diskontoen udgør 2,85% på budgetlægningstidspunktet.
- 133.1 Afvikling af underskud fra tidligere år
Skal afvikles over 3 år, i særlige tilfælde over max 10 år.
- 201 Boligafgifter og leje.
Beløbet er den senest kendte lejeindtægt på årsbasis.
- 202 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen

Ved budgetlægningen er der budgetteret med 1,25% af den positive mellemregningssaldo for budgetåret 2024-2025.
- 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 2025.

Bemærk at ikke alle poster forekommer i afdelingen, da der er tale om generelle bemærkninger.

101-105 Låneydelser på oprindelige 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.
113 A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbygge-fonden	Afdelinger taget i brug før 1963 skal bidrage med et fast beløb (A-indskud). Derudover skal afdelinger taget i brug før 1970 betale G-indskud, der forhøjes med prisudviklingen. En del af disse G-indskud kommer tilbage til selskabet og kan anvendes som tilskud til renoveringsarbejder i afdelingerne.
114 Løn til driftspersonale mv.	Omfatter løn m.v. til driftspersonalet i afdelingen samt evt. trappevask, græsslåning og anden ekstern assistance.
115 Almindelig vedligeholdelse	Her føres udgifter til den almindelige vedligeholdelse på bygninger, installationer, andre anlæg samt akut opståede opgaver.
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. Udgifter hertil kan f.eks. være el, vand, varme og løn til rengøringspersonale.
119.1-7 Diverse udgifter	Der er typisk tale om udgifter til medlemskab af Boligselskabernes Landsforening, afdelingsbestyrelsens udgifter til møder, bladudgivelser og lignende. Derudover kan der være udgifter til beboeraktiviteter.
121 Henlæggelser	Der spares op til de udgifter, der forventes at komme til normalistandsættelse ved fraflytning, som afdelingen skal betale.
123 Henlæggelser	Der spares op til de udgifter, der forventes at komme i forbindelse med eventuelle 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 2025, før en evt. lejeforhøjelse er gennemført. Der er således taget hensyn til evt. omlægninger af forbrugsregnskaber og andre ændringer frem til 30. juni 2024.
202 & 131 Renter	Afdelingens penge bliver forrentet af hovedselskabet.