

Afdeling 67 Kongshøj

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 24.02.2026



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 lejereregulering
Beboelse	871,12	1,07%	9,35	880,47	13.325
Ungdomsboliger	701,79	1,07%	7,53	709,32	1.296
TOTAL					14.621

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	28 m²	1,07%	1.635 kr.	17 kr.	1.652 kr.
Familiebolig	65 m²	1,07%	4.818 kr.	52 kr.	4.870 kr.
Familiebolig	80 m²	1,07%	5.708 kr.	61 kr.	5.769 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	13.111
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
	Øvrige	1.510
	I alt	14.621

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 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.

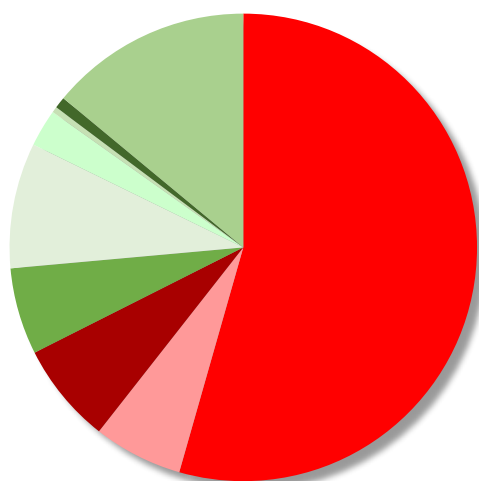
Afdeling 67 Kongshøj

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 67 Kongshøj Fjordvænget 2-50 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	2	10	650	1	10
	3	10	800	1	10
Ungdomsboliger	1	5	141	1	5
Boligoplysninger i alt		25	1.591		25
Lejemålsoplysninger i alt		25	1.591		25

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



54,42%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
6,17%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,98%	112 - Administrationsbidrag
6,00%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,68%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,59%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,40%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,78%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
13,98%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 67 Kongshøj

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	679.680	678.375	685.575	13.111	698.686
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	62.558	61.800	62.300	3.200	65.500
107	Vandafgift	3.850	3.700	3.900	100	4.000
109	Renovation	66.420	75.500	72.200	-1.800	70.400
110	Forsikringer	22.958	22.500	23.600	1.600	25.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	13.512	16.000	16.000	-2.200	13.800
112	Administrationsbidrag	102.500	102.500	102.500		102.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	271.798	282.000	280.500	900	281.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	165.672	149.896	126.332	1.175	127.507
115	Almindelig vedligeholdelse	19.089	35.000	35.000	3.000	38.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	33.664	456.539	112.666	60.634	173.300
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-33.664	-456.539	-112.666	-60.634	-173.300
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.761	5.900	5.800	100	5.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.273	3.900	4.200	200	4.400
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		3.000	3.000	-1.000	2.000
119.4	Fritidsaktiviteter		3.000	3.000	2.000	5.000
119.6	Andre udgifter	67		200	-100	100
119.9	Variable udgifter i alt	194.862	200.696	177.532	5.375	182.907
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	170.000	170.000	188.000		188.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	6.000	6.000	7.000	8.000	15.000
123	Tab ved fraflytninger	4.700	4.700	9.800	-7.300	2.500
124.8	Henlæggelser i alt	180.700	180.700	204.800	700	205.500
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.327.041	1.341.771	1.348.407	20.086	1.368.493
	Ekstraordinære udgifter					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	75.395	63.270	64.920	36.080	101.000
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	75.395	63.270	64.920	36.080	101.000

Afdeling 67 Kongshøj

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	32.296				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327	56.166	1.469.493

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	1.267.716	1.254.312	1.301.649	41.871	1.343.520
201.2	Ungdomsboliger	93.014	92.464	95.678	3.274	98.952
202	Renter	20.238	4.500	13.300	-2.700	10.600
203	Øvrige ordinære indtægter	53.764	53.764	2.700	-900	1.800
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.434.732	1.405.041	1.413.327	41.545	1.454.872

Ekstraordinære indtægter

207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327	41.545	1.454.872
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327	41.545	1.454.872

Huslejeændring

14.621

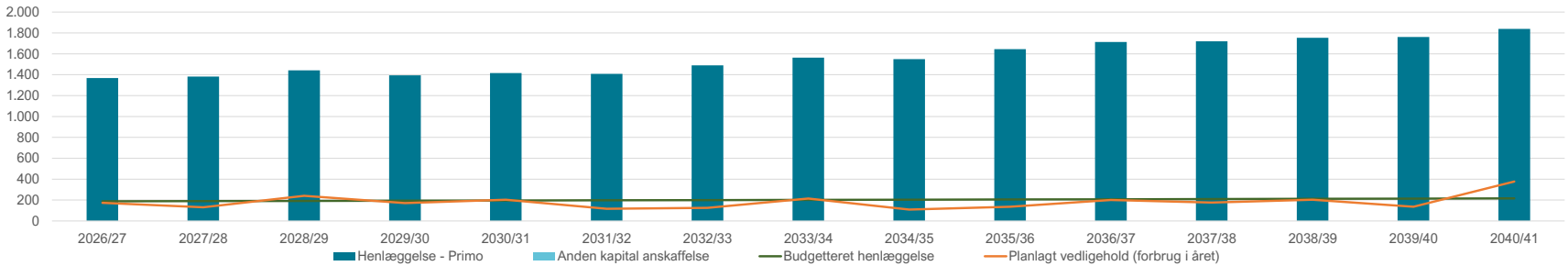


Rød = Ingen indflydelse

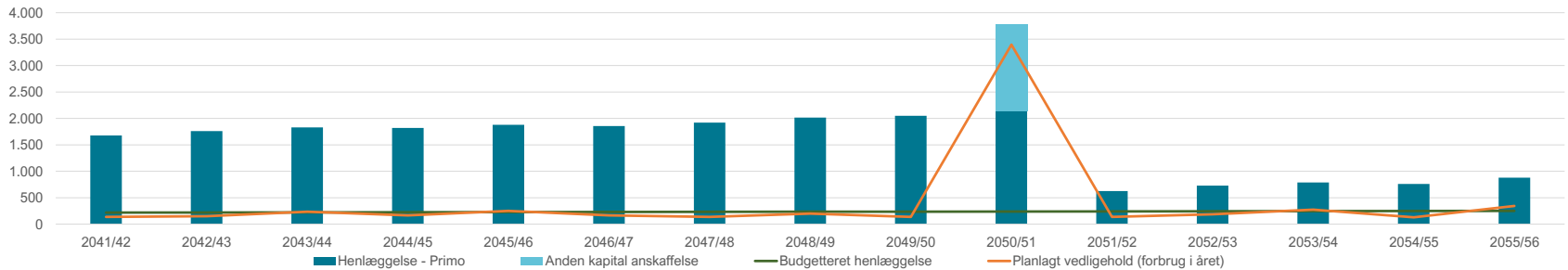
Grøn = Stor indflydelse

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	1.368	1.383	1.442	1.394	1.416	1.408	1.489	1.563	1.550	1.644	1.714	1.720	1.753	1.762	1.839
Budgetteret henlæggelse	188	190	192	194	196	198	200	202	204	206	208	210	212	214	216
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	173	130	240	171	204	117	126	215	109	137	201	176	203	137	377
Henlæggelse - Ultimo	1.383	1.442	1.394	1.416	1.408	1.489	1.563	1.550	1.644	1.714	1.720	1.753	1.762	1.839	1.678



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	1.678	1.760	1.831	1.819	1.878	1.855	1.920	2.015	2.049	2.149	625	730	788	759	878
Budgetteret henlæggelse	218	220	223	225	227	229	232	234	236	239	241	244	246	248	251
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.633	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	137	149	235	166	251	164	137	200	137	3.395	137	186	275	129	344
Henlæggelse - Ultimo	1.760	1.831	1.819	1.878	1.855	1.920	2.015	2.049	2.149	625	730	788	759	878	785



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 vandafledningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandafledningsafgifter.
- 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.