

Afdeling 68 Åparken-Egebjerg

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 26.02.2026



Huslejerregulering 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 lejerregulering
Beboelse Nr. Søby, b nr 29	436,00	2,58%	11,24	447,24	1.012
Beboelse Nr. Søby, b nr 30	537,73	2,58%	13,86	551,60	1.248
Beboelse Ådalen	819,65	2,58%	21,13	840,78	22.925
Beboelse Åvænget 3-9	824,35	2,58%	21,25	845,60	5.865
Beboelse Åvænget 11-13	819,34	2,58%	21,12	840,46	5.914
Beboelse Sdr. Nærå	537,37	2,58%	13,85	551,22	3.851
Beboelse Egebjerg	850,37	2,58%	21,92	872,29	33.649
TOTAL					74.463

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	60 m²	2,58%	2.912 kr.	75 kr.	2.987 kr.
Familiebolig	65 m²	2,58%	4.483 kr.	116 kr.	4.599 kr.
Ældrebolig	79 m²	2,58%	3.314 kr.	85 kr.	3.399 kr.
Familiebolig	114 m²	2,58%	7.981 kr.	206 kr.	8.187 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	54.415
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	92.270
	Lønninger stiger pga lønstigninger, tilpasning i fordelingsnøgler og behov for ressourcer til driftsmæssige opg.	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	24.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-26.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	-15.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til at dække afdelingens tab ved fraflytninger	
203	Øvrige ordinære indtægter	-49.400
	Indtægten vedr. tidligere års overskud stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	-5.822
	I alt	74.463

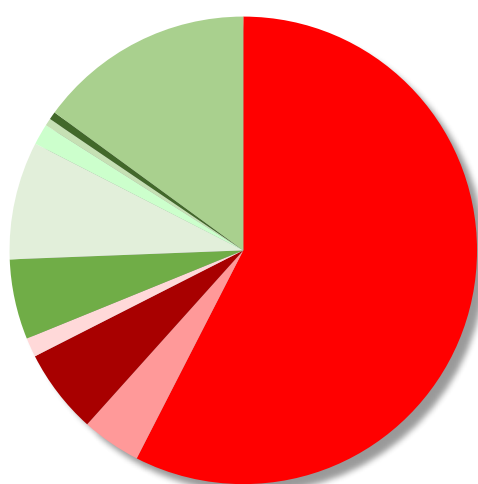
Afdeling 68 Åparken-Egebjerg

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 68 Åparken-Egebjerg Ådalen 2 a-t 5792 Årslev	Kommunenummer 430 Faaborg-Midtfyn Kommune Tingshøj Allé 2 5750 Ringe Tlf. 72530530 E-mail fmk@faaborgmidtfyn.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	16	1.044	1	16
	3	6	499	1	6
	4	14	1.535	1	14
Ældreboliger	2	8	556	1	8
Boligoplysninger i alt		44	3.634		44
Lejemålsoplysninger i alt		44	3.634		44

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



57,54%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,11%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,87%	112 - Administrationsbidrag
1,33%	113 - A&G indskud - pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden
5,54%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,16%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,45%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,51%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,54%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
14,96%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 68 Åparken-Egebjerg

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.665.634	1.655.028	1.635.078	54.415	1.689.493
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	67.392	139.400	69.400	-300	69.100
107	Vandafgift	6.437	6.800	6.400	200	6.600
109	Renovation	134.255	136.000	139.300	-500	138.800
110	Forsikringer	52.019	50.300	51.700	5.500	57.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	24.271	27.700	23.400	1.400	24.800
112	Administrationsbidrag	180.400	180.400	180.400		180.400
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	39.419	39.516	40.116	784	40.900
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	504.192	580.116	510.716	7.084	517.800
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	178.326	175.039	158.600	92.270	250.870
115	Almindelig vedligeholdelse	24.789	56.000	54.500	-10.000	44.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	294.239	331.222	333.315	49.285	382.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-294.239	-331.222	-333.315	-49.285	-382.600
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.242	16.300	16.000	-300	15.700
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.520	7.000	7.300	400	7.700
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.785	3.500	3.500		3.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter		4.000	4.000		4.000
119.6	Andre udgifter	882		100	300	400
119.9	Variable udgifter i alt	228.544	262.839	245.000	82.670	327.670
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	394.000	394.000	419.000	24.000	443.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	8.000	8.000	41.000	-26.000	15.000
123	Tab ved fraflytninger	4.200	4.200	16.800	-15.000	1.800
124.8	Henlæggelser i alt	406.200	406.200	476.800	-17.000	459.800
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.804.570	2.904.183	2.867.594	127.169	2.994.763

Afdeling 68 Åparken-Egebjerg

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.	74.638	74.700	74.500	-108	74.392
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	10.400	16.500	10.200	-5.600	4.600
134	Korrektion vedr. tidligere år	1.050				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	86.088	91.200	84.700	-5.708	78.992
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	164.926				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.055.584	2.995.383	2.952.294	121.461	3.073.755

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.419.848	2.420.359	2.443.844	-5.588	2.438.256
201.3	Ældreboliger	452.304	451.924	456.750	186	456.936
202	Renter	63.667	11.000	35.000	3.000	38.000
203	Øvrige ordinære indtægter	112.100	112.100	16.700	49.400	66.100
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.047.919	2.995.383	2.952.294	46.998	2.999.292
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	7.665				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	7.665				
209.9	Indtægter i alt	3.055.584	2.995.383	2.952.294	46.998	2.999.292
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.055.584	2.995.383	2.952.294	46.998	2.999.292

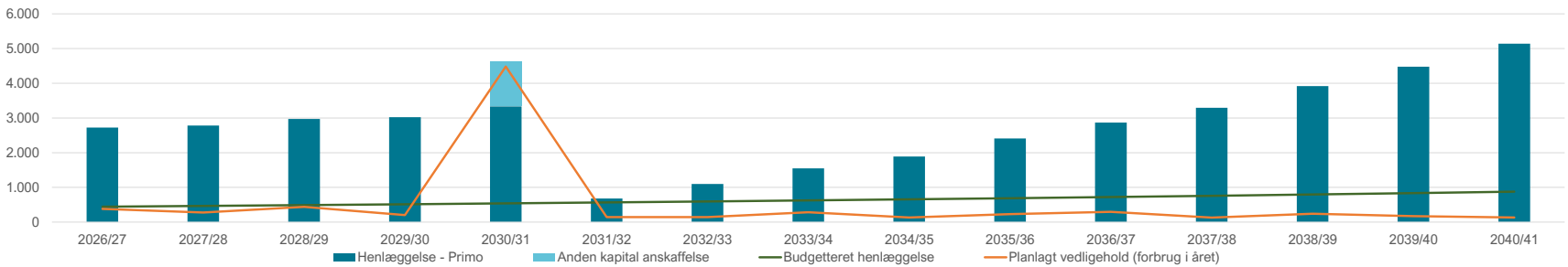
Huslejeændring

74.463

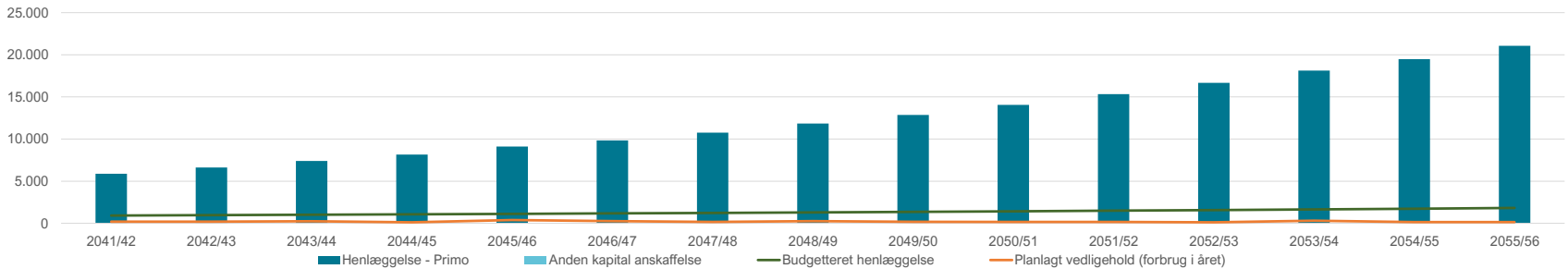
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.723	2.784	2.973	3.021	3.332	679	1.099	1.548	1.888	2.409	2.866	3.293	3.920	4.476	5.141
Budgetteret henlæggelse	443	465	488	513	538	565	594	623	655	687	722	758	796	835	877
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	383	276	440	202	4.482	145	145	283	134	230	294	130	240	171	134
Henlæggelse - Ultimo	2.784	2.973	3.021	3.332	679	1.099	1.548	1.888	2.409	2.866	3.293	3.920	4.476	5.141	5.883



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	5.883	6.617	7.394	8.163	9.111	9.844	10.758	11.834	12.866	14.055	15.327	16.663	18.120	19.474	21.056
Budgetteret henlæggelse	921	967	1.015	1.066	1.119	1.175	1.234	1.296	1.361	1.429	1.500	1.575	1.654	1.737	1.823
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	187	190	247	118	387	261	158	264	172	156	165	118	300	154	144
Henlæggelse - Ultimo	6.617	7.394	8.163	9.111	9.844	10.758	11.834	12.866	14.055	15.327	16.663	18.120	19.474	21.056	22.736



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.