

Afdeling 69 Ringe

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 27.01.2026



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
Carl Alb.Vej/Degnem./Toft	895,53	1,47%	13,15	908,68	8.126
Banevænget	835,34	1,47%	12,26	847,61	6.828
Søgårdsvej	954,17	1,47%	14,01	968,18	15.422
TOTAL					30.376

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	72 m²	1,47%	5.725 kr.	84 kr.	5.809 kr.
Familiebolig	87 m²	1,47%	6.496 kr.	95 kr.	6.591 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	51.607
	Lønninger stiger som følge af lønstigninger samt behov for øgede ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	16.500
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-14.900
	Afvikling af underskud er bortfaldet, da der ikke er noget underskud at afvikle af	
202	Renter	-5.100
	Renteindtægten stiger, da der forventes en positiv rente	
203	Øvrige ordinære indtægter	-17.800
	Indtægten vedr. overført fra opsamlet resultat stiger, da der er overskud der skal afvikles	
	Øvrige	69
I alt		30.376

Afdeling 69

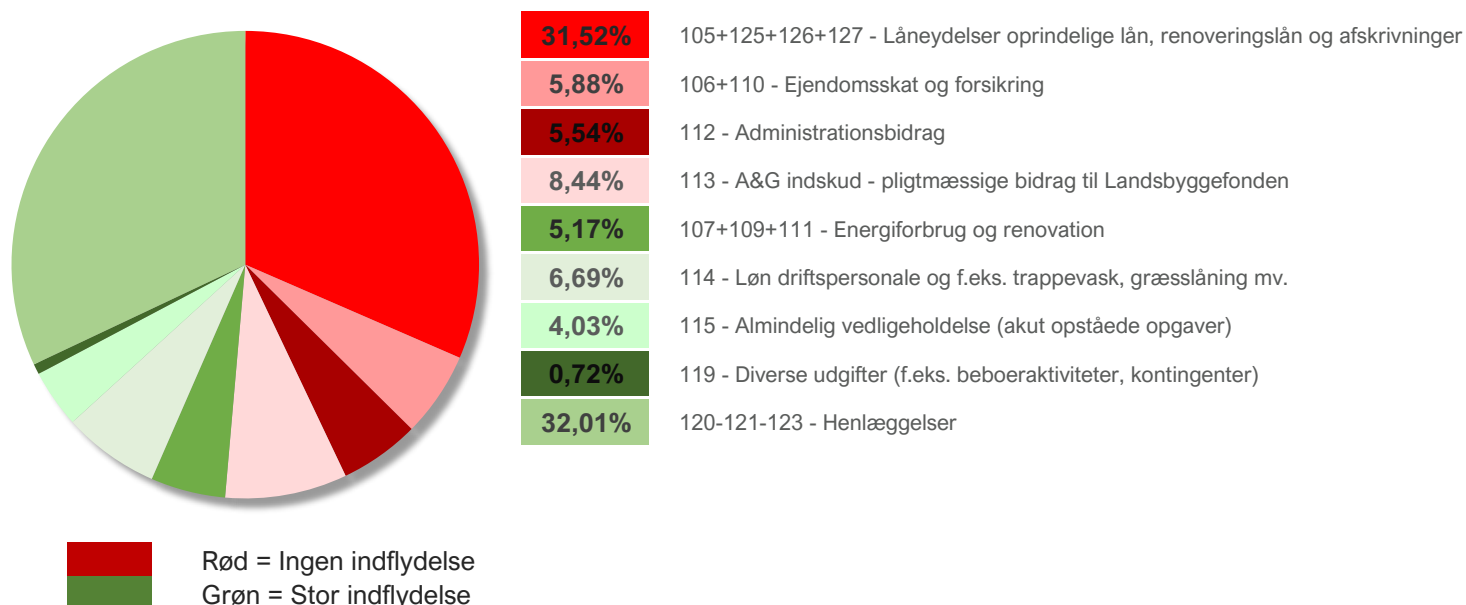
Ringe

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 69 Ringe Søgårdsvej 10-40, m.fl. 5750 Ringe	Kommunenummer 430 Faaborg-Midtfyn Kommune Tinghøj Allé 2 5750 Ringe Tlf. 72530530 E-mail fmk@faaborgmidtfyn.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	3	7	504	1	7
	4	22	1.765	1	22
Boligoplysninger i alt		29	2.269		29
Andre lejemål					
- Garager		10	181	1/5	2
Andre lejemålsoplysninger i alt		10	181		2
Lejemålsoplysninger i alt		39	2.450		31

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 69

Ringe

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	107.067	107.073	107.073	-6	107.067
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	83.561	157.100	85.100	600	85.700
107	Vandafgift	650	800	800	-100	700
109	Renovation	108.318	112.300	114.700	-1.900	112.800
110	Forsikringer	44.997	44.500	46.500	2.900	49.400
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	5.109	7.400	5.400	-200	5.200
112	Administrationsbidrag	127.100	127.100	127.100		127.100
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	186.493	186.860	189.760	4.040	193.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	556.228	636.060	569.360	5.340	574.700
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	128.490	143.711	101.920	51.607	153.527
115	Almindelig vedligeholdelse	148.446	90.000	88.000	4.500	92.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	113.547	780.730	748.182	44.018	792.200
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-113.547	-780.730	-748.182	-44.018	-792.200
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.956	5.000	4.800	300	5.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	3.418	6.700	6.700	-2.500	4.200
	Afdelingsbestyrelsens kurser		1.500	1.500		1.500
119.4	Fritidsaktiviteter		3.000	3.000	2.500	5.500
119.6	Andre udgifter	23	1.000	400	-200	200
119.9	Variable udgifter i alt	285.334	250.911	206.320	56.207	262.527
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	635.000	635.000	718.500	16.500	735.000
124.8	Henlæggelser i alt	635.000	635.000	718.500	16.500	735.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.583.629	1.629.044	1.601.253	78.041	1.679.294

Afdeling 69

Ringe

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.	506.669	506.800	505.500	-1.566	503.934
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	128.020	93.000	122.752	-10.152	112.600
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			14.900	-14.900	
134	Korrektion vedr. tidligere år	2.872				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	637.561	599.800	643.152	-26.618	616.534
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	82.997				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.304.187	2.228.844	2.244.405	51.423	2.295.828

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.167.716	2.125.848	2.211.709	-1.853	2.209.856
201.7	Garager/carporte/p-pladser	10.200	10.200	10.200		10.200
201.9	Merleje	-1.904	-1.904	-1.904		-1.904
202	Renter	43.175	9.700	24.400	5.100	29.500
203	Øvrige ordinære indtægter	85.000	85.000		17.800	17.800
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.304.187	2.228.844	2.244.405	21.047	2.265.452
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	2.304.187	2.228.844	2.244.405	21.047	2.265.452
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.304.187	2.228.844	2.244.405	21.047	2.265.452

Huslejeændring

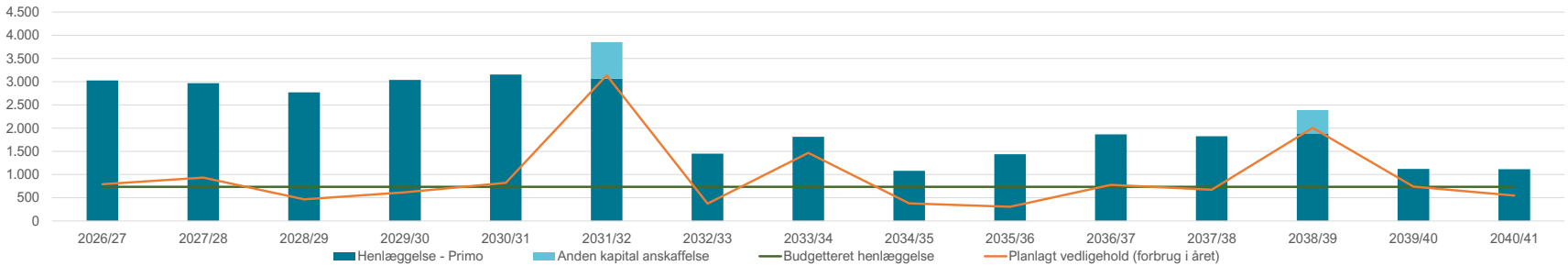
30.376

Rød = Ingen indflydelse

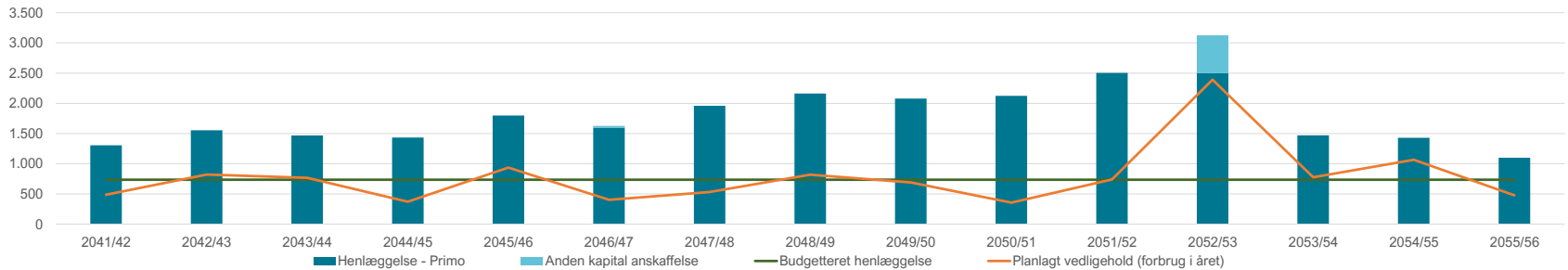
Grøn = Stor indflydelse

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	3.025	2.968	2.769	3.038	3.155	3.068	1.450	1.813	1.080	1.437	1.866	1.825	1.886	1.120	1.115
Budgetteret henlæggelse	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	785	0	0	0	0	0	0	503	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	792	934	466	618	822	3.138	372	1.468	378	306	777	674	2.004	740	546
Henlæggelse - Ultimo	2.968	2.769	3.038	3.155	3.068	1.450	1.813	1.080	1.437	1.866	1.825	1.886	1.120	1.115	1.304



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	1.304	1.554	1.467	1.434	1.797	1.597	1.959	2.162	2.079	2.125	2.504	2.499	1.470	1.429	1.100
Budgetteret henlæggelse	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735	735
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0	626	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	486	822	768	372	936	402	532	818	690	356	740	2.390	776	1.064	478
Henlæggelse - Ultimo	1.554	1.467	1.434	1.797	1.597	1.959	2.162	2.079	2.125	2.504	2.499	1.470	1.429	1.100	1.357



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, 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.