

Afdeling 71 Frederik VII's Stiftelse

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
Sad.Vand.Alb.	1.036,75	3,00%	31,15	1.067,89	68.492
Reventlowsvej	1.156,30	3,00%	34,74	1.191,03	10.283
Vandværksvej 9A-9C	1.116,38	3,00%	33,54	1.149,92	8.385
TOTAL					87.159

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	46 m²	3,00%	4.420 kr.	133 kr.	4.553 kr.
Familiebolig	73 m²	3,00%	6.219 kr.	187 kr.	6.406 kr.
Familiebolig	101 m²	3,00%	8.164 kr.	245 kr.	8.409 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	27.727
	Lønningerne stiger som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	34.500
	Udgiften er tilpasset til forventet forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	54.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-20.000
	Udgiften er nedsat, da henlæggelserne er tilstrækkelige	
203	Øvrige ordinære indtægter	-22.900
	Overført fra opsamlet resultat falder, da der er minde overskud at afvikle af	
	Øvrige	13.832
I alt		87.159

Afdeling 71

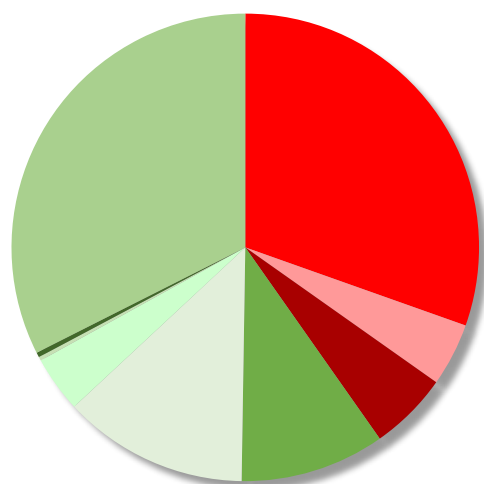
Frederik VII's Stiftelse

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 71 Frederik VII's Stiftelse Albanigade 25 - 25C, m.fl. 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	7	396	1	7
	2	29	1.933	1	29
	3	5	417	1	5
Boligoplysninger i alt		41	2.745		41
Lejemålsoplysninger i alt		41	2.745		41

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

30,42%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,36%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,46%	112 - Administrationsbidrag
10,00%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
12,82%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,90%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,26%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,33%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
32,44%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 71 Frederik VII's Stiftelse

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	876.018	873.012	874.712	2.471	877.183
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	83.486	81.500	81.300	4.300	85.600
107	Vandafgift	120.165	100.800	120.950	2.850	123.800
109	Renovation	95.646	88.000	95.600	5.300	100.900
110	Forsikringer	44.409	42.300	44.500	4.300	48.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	81.403	85.000	77.000	6.400	83.400
112	Administrationsbidrag	168.100	168.100	168.100		168.100
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	593.209	565.700	587.450	23.150	610.600
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	380.864	382.208	367.100	27.727	394.827
115	Almindelig vedligeholdelse	65.492	92.000	85.500	34.500	120.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	296.191	848.637	1.241.599	-273.599	968.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-296.191	-848.637	-1.241.599	273.599	-968.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	2.900	4.500	4.700	3.300	8.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.007	6.500	6.800	300	7.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	454	1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter	816	2.000	2.000		2.000
119.6	Andre udgifter	253			200	200
119.9	Variable udgifter i alt	457.785	488.208	467.100	66.027	533.127
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	836.490	836.490	945.000	54.000	999.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	29.000	29.000	20.000	-20.000	
123	Tab ved fraflytninger	11.800	11.800	4.000	-4.000	
124.8	Henlæggelser i alt	877.290	877.290	969.000	30.000	999.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.804.302	2.804.210	2.898.262	121.648	3.019.910

Afdeling 71 Frederik VII's Stiftelse

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.	49.036	49.100	49.100	-263	48.837
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	10.300	10.300	10.500	400	10.900
130	1. Tab ved fraflytninger	3.366				
134	Korrektion vedr. tidligere år	248				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	62.950	59.400	59.600	137	59.737
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	69.074				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.936.326	2.863.610	2.957.862	121.785	3.079.647

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.786.628	2.777.410	2.914.762	10.926	2.925.688
202	Renter	72.059	15.100	42.600	800	43.400
203	Øvrige ordinære indtægter	71.100	71.100	500	22.900	23.400
203.9	Samlede ordinære indtægter	2.929.787	2.863.610	2.957.862	34.626	2.992.488
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	6.539				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	6.539				
209.9	Indtægter i alt	2.936.326	2.863.610	2.957.862	34.626	2.992.488
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.936.326	2.863.610	2.957.862	34.626	2.992.488

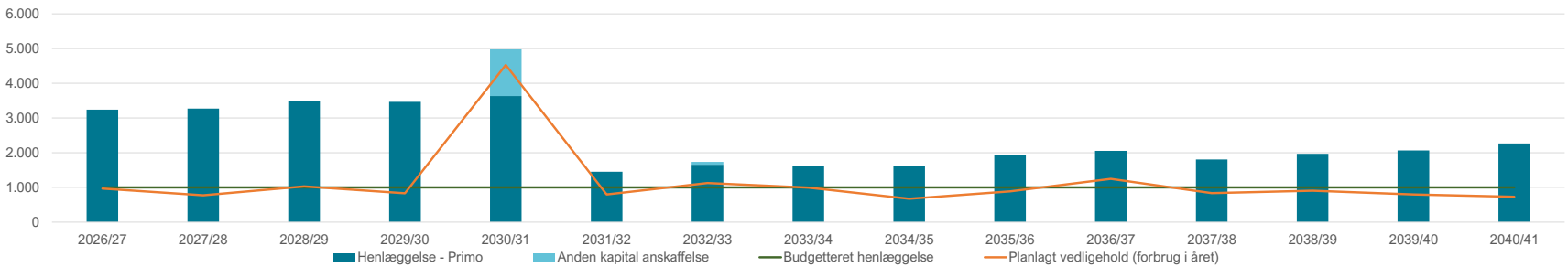
Huslejeændring

87.159

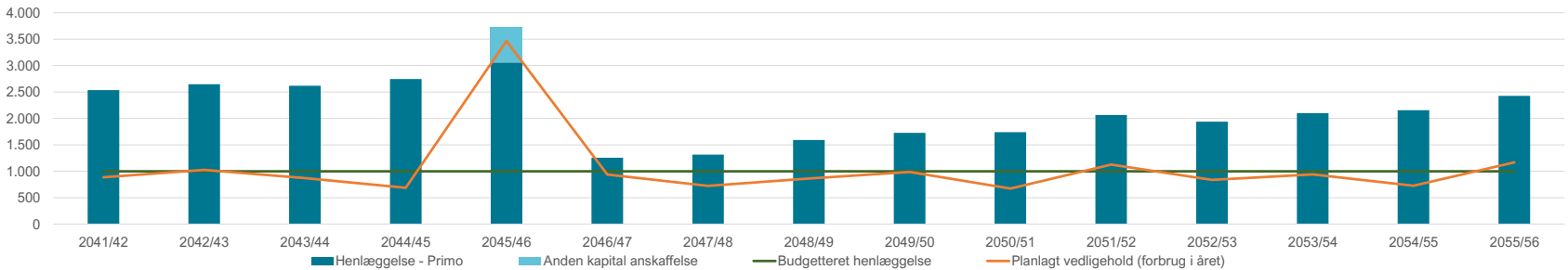
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	3.241	3.272	3.496	3.465	3.632	1.450	1.655	1.608	1.613	1.939	2.054	1.806	1.968	2.063	2.264
Budgetteret henlæggelse	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.346	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	968	774	1.030	832	4.527	794	1.127	994	673	884	1.247	837	904	798	728
Henlæggelse - Ultimo	3.272	3.496	3.465	3.632	1.450	1.655	1.608	1.613	1.939	2.054	1.806	1.968	2.063	2.264	2.535



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	2.535	2.646	2.619	2.746	3.057	1.256	1.317	1.592	1.728	1.739	2.065	1.937	2.098	2.156	2.428
Budgetteret henlæggelse	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999	999
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	888	1.027	872	688	3.465	938	724	863	987	673	1.127	839	940	727	1.169
Henlæggelse - Ultimo	2.646	2.619	2.746	3.057	1.256	1.317	1.592	1.728	1.739	2.065	1.937	2.098	2.156	2.428	2.258



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 overenskomstsmæssige 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.