

Afdeling 75 Blangstedgård

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 04.02.2026



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
Kirsebærgrenen	1.046,39	1,93%	20,24	1.066,63	39.844
Kirsebærgrenen ung.bo.	895,11	1,93%	17,31	912,42	1.593
Blommegrenen	1.009,14	1,93%	19,51	1.028,65	54.171
Stammen ung.bo.	942,29	1,93%	18,22	960,51	3.305
Stammen	1.009,18	1,93%	19,52	1.028,70	34.691
TOTAL					133.604

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	28 m²	1,93%	2.014 kr.	39 kr.	2.053 kr.
Ungdomsbolig	50 m²	1,93%	3.298 kr.	64 kr.	3.362 kr.
Familiebolig	60 m²	1,93%	5.546 kr.	107 kr.	5.653 kr.
Familiebolig	88 m²	1,93%	7.286 kr.	141 kr.	7.427 kr.
Familiebolig	115 m²	1,93%	9.275 kr.	179 kr.	9.454 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	118.945
	Lønninger stiger pga lønstigninger, tilpasning af fordelingsnøgler og ressourcer til driftsmæssige opgaver	
119.6	Andre udgifter	31.200
	Stiger pga udgift til grundejerforening (tilpasset til faktisk forbrug)	
121	Istandsættelse ved fraflytning	38.000
	Stiger, for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning A-ordning (konto 402)	
123	Tab ved fraflytninger	17.100
	Stiger, for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytning	
133	1. Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	-22.700
	Falder, da der ikke længere er et underskud der skal afvikles	
203	Øvrige ordinære indtægter	-39.500
	Indtægten vedr. tidligere års overskud stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	-9.441
	I alt	133.604

Afdeling 75 Blangstedgård

Budget for 2026/27

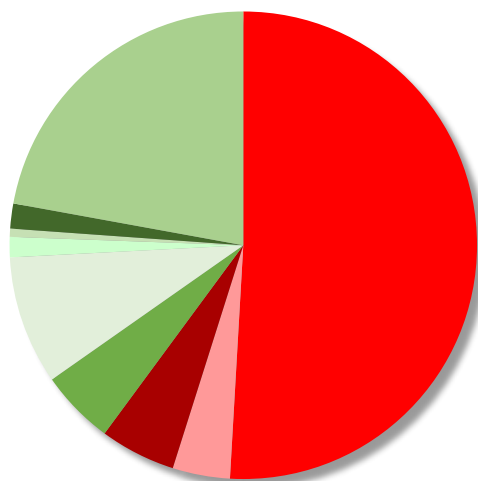
Boligforening	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 75 Blangstedgård Blommegrenen 51-89, m.fl. 5220 Odense SØ	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	52	3.523	1	52
	3	31	2.788	1	31
	4	2	231	1	2
Ungdomsboliger	1	3	81	1	3
	2	4	168	1	4

Boligoplysninger i alt	92	6.792	92
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Lejemålsoplysninger i alt	92	6.792	92
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



50,91%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,97%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,23%	112 - Administrationsbidrag
5,15%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,91%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,40%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,57%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,73%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
22,13%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 75 Blangstedgård

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.540.900	2.540.898	2.540.898	2	2.540.900
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	140.086	161.000	142.100	1.500	143.600
109	Renovation	210.037	208.000	214.200	3.400	217.600
110	Forsikringer	129.971	127.200	133.000	9.600	142.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	152.156	215.900	144.300	9.700	154.000
112	Administrationsbidrag	377.200	377.200	377.200		377.200
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.009.449	1.089.300	1.010.800	24.200	1.035.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	568.468	592.676	523.441	118.945	642.386
115	Almindelig vedligeholdelse	94.750	134.000	134.000	-33.000	101.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	629.573	1.115.966	1.406.862	-150.662	1.256.200
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-629.573	-1.115.966	-1.406.862	150.662	-1.256.200
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	3.295	5.500	4.300	-1.900	2.400
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	35.713	19.200	27.000	11.400	38.400
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	15.723	14.500	15.300	700	16.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.872	5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	3.520	10.000	10.000		10.000
119.6	Andre udgifter	90.818	62.800	62.300	31.200	93.500
119.9	Variable udgifter i alt	814.159	843.676	781.341	127.345	908.686
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.379.000	1.379.000	1.534.000	-15.000	1.519.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	6.000	6.000	7.000	38.000	45.000
123	Tab ved fraflytninger	20.000	20.000	15.000	17.100	32.100
124.8	Henlæggelser i alt	1.405.000	1.405.000	1.556.000	40.100	1.596.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	5.769.508	5.878.874	5.889.039	191.647	6.080.686

Afdeling 75 Blangstedgård

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.	1.092.161	1.092.162	1.090.522	-1.683	1.088.839
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	130.480	120.900	58.880	-17.520	41.360
130	1. Tab ved fraflytninger	5.905				
	1. Afvikling af underskud tidl år. (407.1)			22.700	-22.700	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.228.546	1.213.062	1.172.102	-41.903	1.130.199
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	164.486				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.162.540	7.091.936	7.061.141	149.744	7.210.885

INDTÆGTER

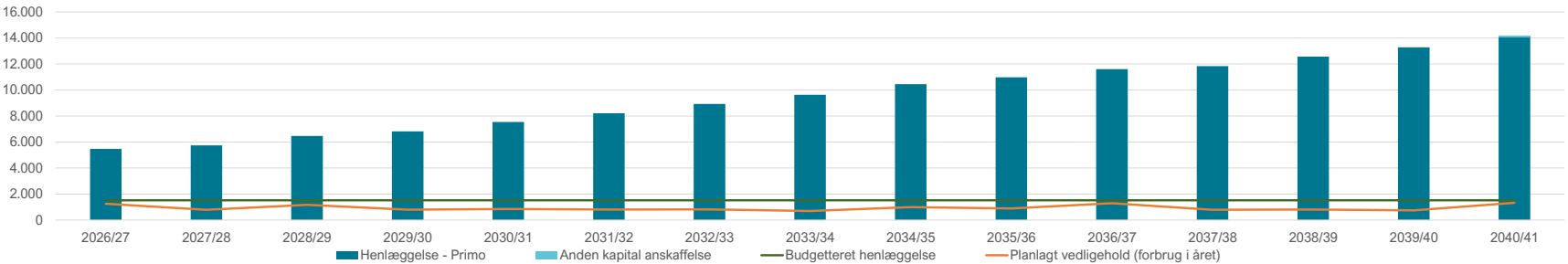
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.691.788	6.678.355	6.747.411	-16.138	6.731.273
201.2	Ungdomsboliger	226.332	226.982	230.830	-22	230.808
202	Renter	63.015	11.700	78.500	-7.200	71.300
203	Øvrige ordinære indtægter	175.500	174.900	4.400	39.500	43.900
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.156.635	7.091.936	7.061.141	16.140	7.077.281
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	5.905				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	5.905				
209.9	Indtægter i alt	7.162.540	7.091.936	7.061.141	16.140	7.077.281
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.162.540	7.091.936	7.061.141	16.140	7.077.281

Huslejeændring	133.604
----------------	---------

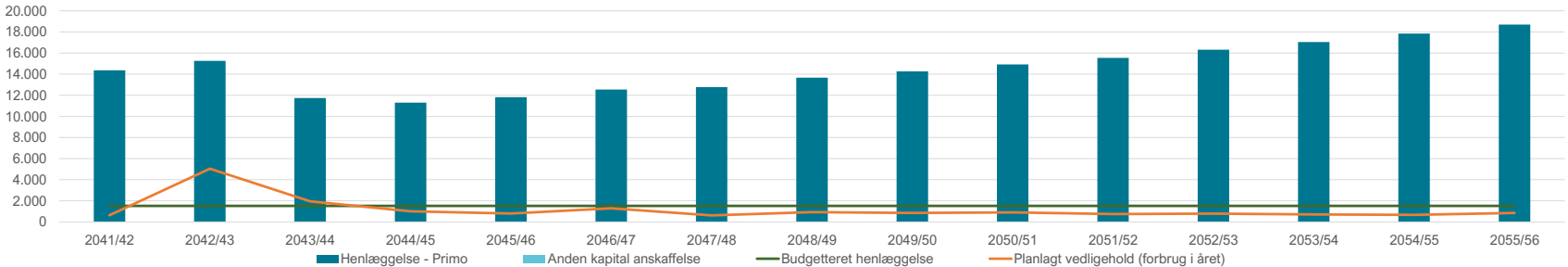
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	5.479	5.741	6.468	6.821	7.544	8.217	8.924	9.629	10.452	10.975	11.607	11.835	12.570	13.283	14.054
Budgetteret henlæggelse	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.256	792	1.166	796	846	811	814	696	996	886	1.291	784	806	748	1.327
Henlæggelse - Ultimo	5.741	6.468	6.821	7.544	8.217	8.924	9.629	10.452	10.975	11.607	11.835	12.570	13.283	14.054	14.370



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	14.370	15.260	11.736	11.303	11.816	12.542	12.773	13.672	14.258	14.922	15.542	16.316	17.045	17.850	18.703
Budgetteret henlæggelse	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519	1.519
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	630	5.043	1.952	1.006	792	1.289	619	934	854	900	744	790	714	666	846
Henlæggelse - Ultimo	15.260	11.736	11.303	11.816	12.542	12.773	13.672	14.258	14.922	15.542	16.316	17.045	17.850	18.703	19.376



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.