

Afdeling 78 Ridderhatten Ungdomsboliger

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 10.03.2026



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
Ungdomsb. I Ridderha.	1.312,00	0,74%	9,74	1.321,74	3.740
Ungdomsb. II Tornbj.	1.195,79	0,74%	8,88	1.204,67	18.236
TOTAL					21.976

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	24 m²	0,74%	2.624 kr.	19 kr.	2.643 kr.
Ungdomsbolig	30 m²	0,74%	3.107 kr.	23 kr.	3.130 kr.
Ungdomsbolig	50 m²	0,74%	4.632 kr.	34 kr.	4.666 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	8.600
	Renovationsudgiften stiger som følge af generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	75.715
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt tilpasning i fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	-36.499
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er faldet og tilpasset til forventet forbrug	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	-28.300
	Udgiften er faldet og tilpasset til forventet forbrug	
	Øvrige	2.460
I alt		21.976

Afdeling 78

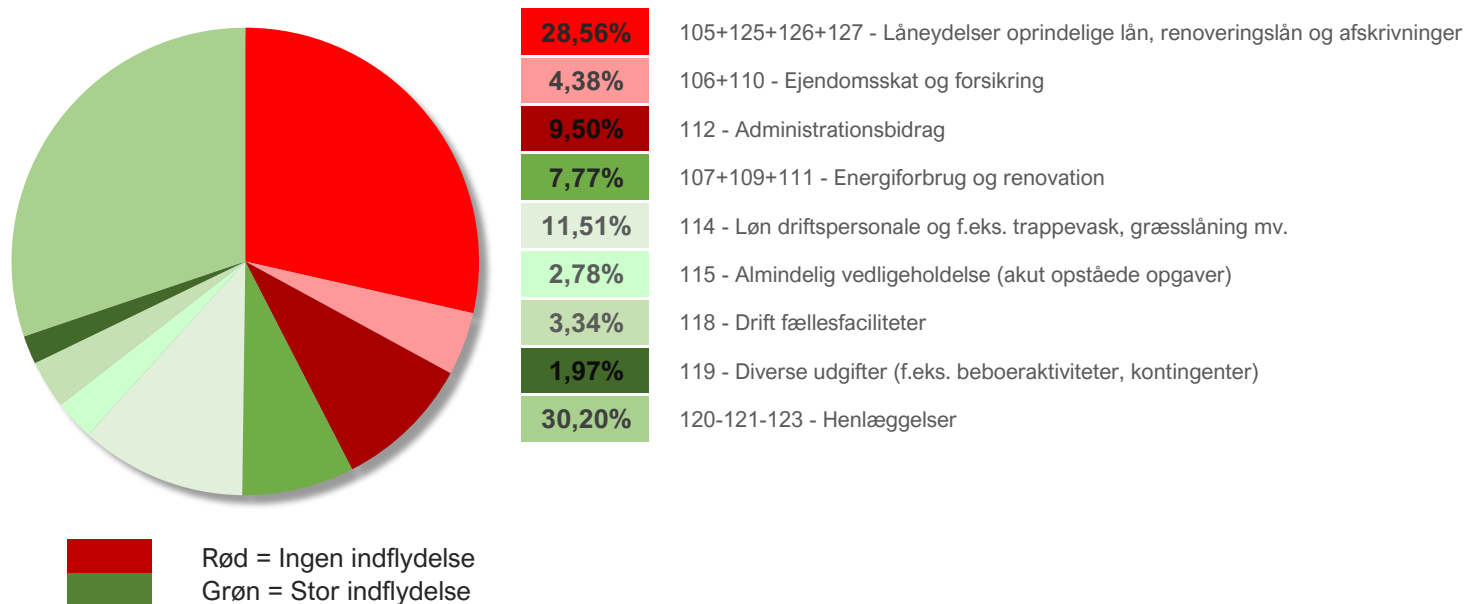
Ridderhatten Ungdomsboliger

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 78 Ridderhatten Ungdomsboliger Ridderhatten 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
Ungdomsboliger	1	64	1.834	1	64
	2	12	605	1	12
Boligoplysninger i alt		76	2.438		76
Lejemålsoplysninger i alt		76	2.438		76

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 78

Ridderhatten Ungdomsboliger

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	743.451	743.451	743.451		743.451
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	86.660	168.200	89.400	600	90.000
109	Renovation	157.044	151.100	163.500	8.600	172.100
110	Forsikringer	48.916	43.300	45.600	8.100	53.700
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	80.310	81.100	79.800	2.900	82.700
112	Administrationsbidrag	311.600	311.600	311.600		311.600
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	684.530	755.300	689.900	20.200	710.100
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	419.344	413.286	301.588	75.715	377.303
115	Almindelig vedligeholdelse	131.697	107.600	127.600	-36.499	91.101
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	132.321	552.195	4.256.126	-3.615.026	641.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-132.321	-552.195	-4.256.126	3.615.026	-641.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	65.791	66.800	54.900	2.900	57.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	52.025	37.200	80.000	-28.300	51.700
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	12.988	12.000	12.600	600	13.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.776	5.500	5.500		5.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		4.000	4.000		4.000
119.4	Fritidsaktiviteter	8.883	15.000	15.000		15.000
119.6	Andre udgifter	26.036	25.000	24.300	2.500	26.800
119.9	Variable udgifter i alt	718.540	686.386	625.488	16.916	642.404
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	730.000	730.000	988.000		988.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	5.000	5.000			
123	Tab ved fraflytninger	21.500	21.500		2.300	2.300
124.8	Henlæggelser i alt	756.500	756.500	988.000	2.300	990.300
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.903.021	2.941.637	3.046.839	39.416	3.086.255

Afdeling 78

Ridderhatten Ungdomsboliger

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.	66.282	66.300	66.100	-131	65.969
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	122.000	122.000	126.000	1.000	127.000
130	1. Tab ved fraflytninger	6.595				
134	Korrektion vedr. tidligere år	41.832				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	236.709	188.300	192.100	869	192.969
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	103.086				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.242.816	3.129.937	3.238.939	40.285	3.279.224

INDTÆGTER

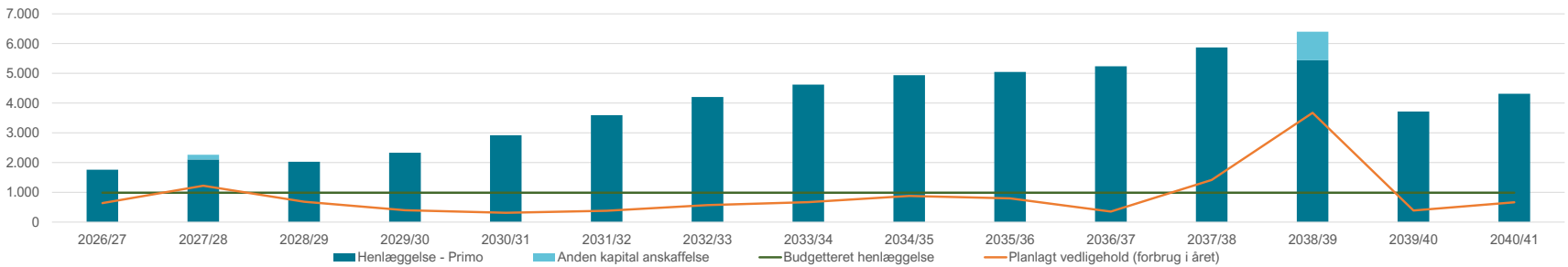
Ordinære indtægter						
201.2	Ungdomsboliger	2.985.792	2.985.837	3.093.539	109	3.093.648
202	Renter	130.454	24.200	69.800	8.700	78.500
203	Øvrige ordinære indtægter	119.975	119.900	75.600	9.500	85.100
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.236.221	3.129.937	3.238.939	18.309	3.257.248
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	6.595				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	6.595				
209.9	Indtægter i alt	3.242.816	3.129.937	3.238.939	18.309	3.257.248
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.242.816	3.129.937	3.238.939	18.309	3.257.248

Huslejeændring	21.976
-----------------------	--------

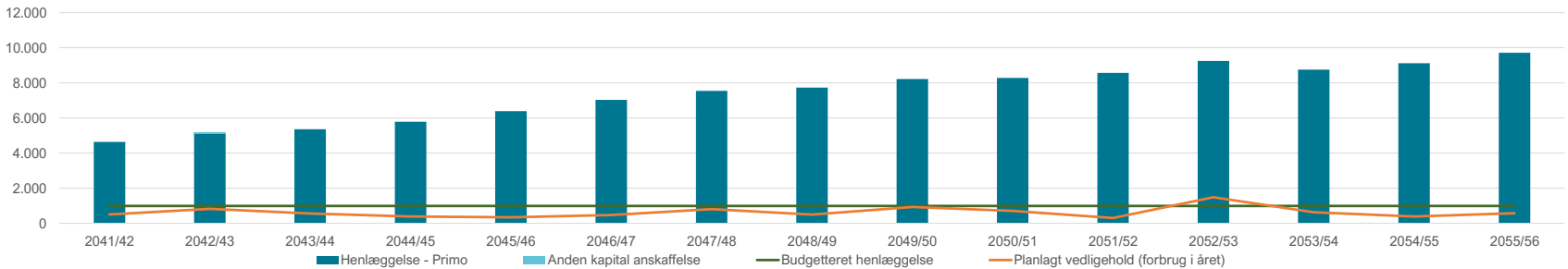
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	1.760	2.107	2.030	2.333	2.920	3.595	4.204	4.619	4.938	5.046	5.236	5.871	5.441	3.715	4.312
Budgetteret henlæggelse	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988
Anden kapital anskaffelse	0	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	960	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	641	1.223	685	401	313	379	572	669	880	798	353	1.418	3.674	391	665
Henlæggelse - Ultimo	2.107	2.030	2.333	2.920	3.595	4.204	4.619	4.938	5.046	5.236	5.871	5.441	3.715	4.312	4.635



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	4.635	5.117	5.360	5.786	6.387	7.033	7.546	7.727	8.222	8.279	8.564	9.249	8.754	9.116	9.716
Budgetteret henlæggelse	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988	988
Anden kapital anskaffelse	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	505	820	562	387	342	475	807	493	931	703	303	1.484	626	388	571
Henlæggelse - Ultimo	5.117	5.360	5.786	6.387	7.033	7.546	7.727	8.222	8.279	8.564	9.249	8.754	9.116	9.716	10.133



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.