

Afdeling 79 Bysletten

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 28.01.2026



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
Sadolinsgade	1.112,42	3,98%	44,28	1.156,71	96.125
Allegd/Godth.	1.007,46	3,98%	40,11	1.047,56	41.550
Sadol./Lahnsg. Ungd.	972,20	3,98%	38,70	1.010,91	11.835
HCA gade, Jagtvej, O.Bage	1.072,29	3,98%	42,69	1.114,98	60.147
TOTAL					209.658

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	25 m²	3,98%	2.112 kr.	84 kr.	2.196 kr.
Familiebolig	58 m²	3,98%	5.169 kr.	206 kr.	5.375 kr.
Familiebolig	70 m²	3,98%	6.464 kr.	257 kr.	6.721 kr.
Familiebolig	122 m²	3,98%	10.909 kr.	434 kr.	11.343 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

109	Renovation	10.400
	Renovationsudgiften stiger grundet ændring i priserne ved Odense Renovation	
110	Forsikringer	8.900
	Stiger, udgiften er tilpasset til det forventede forbrug	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	66.036
	Lønningerne stiger som følge af generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	56.500
	Stiger, udgiften er tilpasset til det forventede forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	34.832
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	32.990
	I alt	209.658

Afdeling 79 Bysletten

Budget for 2026/27

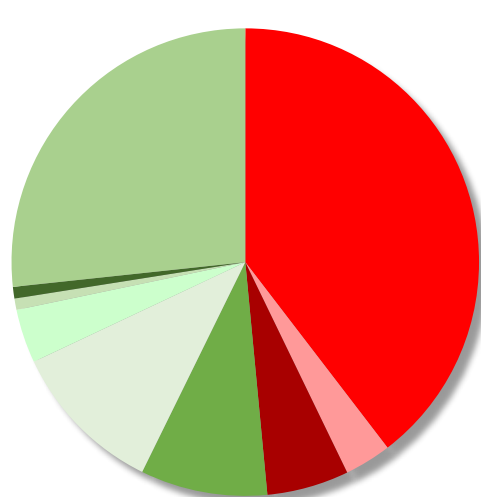
Boligforening	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 79 Bysletten Sadolinsgade 2A - 18, Jagtvej 29 m.fl. 5000 Odense C	Kommunenummer 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 lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	4	128	1	4
	2	49	3.250	1	49
	3	9	805	1	9
	4	3	322	1	3
	5	1	111	1	1
Ungdomsboliger	1	10	261	1	10
	2	1	45	1	1

Boligoplysninger i alt	77	4.921	77
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Lejemålsoplysninger i alt	77	4.921	77
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



39,59%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,23%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,67%	112 - Administrationsbidrag
8,78%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
10,72%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,73%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,78%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,81%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
26,69%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 79 Bysletten

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.819.611	1.814.839	1.814.839	4.773	1.819.612
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	95.266	89.000	90.700	6.900	97.600
107	Vandafgift	224.686	223.000	224.000	7.400	231.400
109	Renovation	163.811	153.500	161.200	10.400	171.600
110	Forsikringer	74.987	69.200	73.400	8.900	82.300
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	83.686	113.000	94.000	-8.300	85.700
112	Administrationsbidrag	315.700	315.700	315.700		315.700
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	958.136	963.400	959.000	25.300	984.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	551.354	535.031	530.930	66.036	596.966
115	Almindelig vedligeholdelse	279.052	149.500	151.000	56.500	207.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	533.534	1.064.178	1.321.404	-171.304	1.150.100
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-533.534	-1.064.178	-1.321.404	171.304	-1.150.100
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	29.163	33.000	33.300	800	34.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.400	8.500	8.600	-3.000	5.600
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	7.652	5.500	3.300	400	3.700
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	13.159	12.200	12.800	600	13.400
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		11.300	11.300		11.300
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter		16.500	16.500		16.500
119.6	Andre udgifter	1.720	800	800	900	1.700
119.9	Variable udgifter i alt	887.499	774.331	770.530	122.236	892.766
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.313.200	1.313.200	1.395.168	34.832	1.430.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	46.000	46.000	46.000		46.000
123	Tab ved fraflytninger	10.000	10.000	3.000	6.700	9.700
124.8	Henlæggelser i alt	1.369.200	1.369.200	1.444.168	41.532	1.485.700
124.9	Samlede ordinære udgifter	5.034.446	4.921.770	4.988.537	193.841	5.182.378

Afdeling 79 Bysletten

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.	266.219	228.700	228.700	103.392	332.092
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	37.810	29.810	30.700	5.300	36.000
130	1. Tab ved fraflytninger	3.600				
	1. Afvikling af underskud tidl år. (407.1)			23.300	-7.300	16.000
134	Korrektion vedr. tidligere år	44.657				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	352.286	258.510	282.700	101.392	384.092
150	Udgifter og evt. overskud i alt	5.386.732	5.180.280	5.271.237	295.233	5.566.470

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.732.366	4.687.777	4.921.529	94.183	5.015.712
201.2	Ungdomsboliger	283.056	283.703	298.508	-1.208	297.300
202	Renter	59.332	9.400	50.200	-7.100	43.100
203	Øvrige ordinære indtægter	199.100	199.400	1.000	-300	700
203.9	Samlede ordinære indtægter	5.273.854	5.180.280	5.271.237	85.575	5.356.812
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	4.882				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	4.882				
209.9	Indtægter i alt	5.278.736	5.180.280	5.271.237	85.575	5.356.812
210	Årets underskud (407)	107.995				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	5.386.732	5.180.280	5.271.237	85.575	5.356.812

Huslejeændring

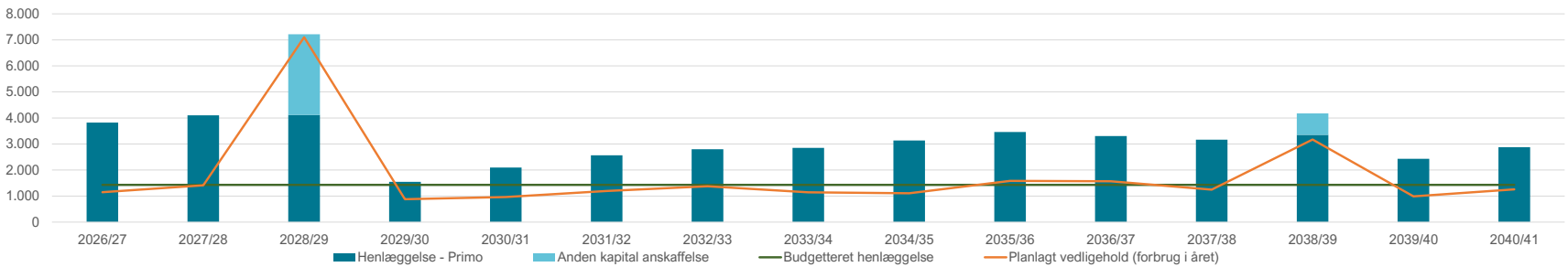
209.658

Rød = Ingen indflydelse

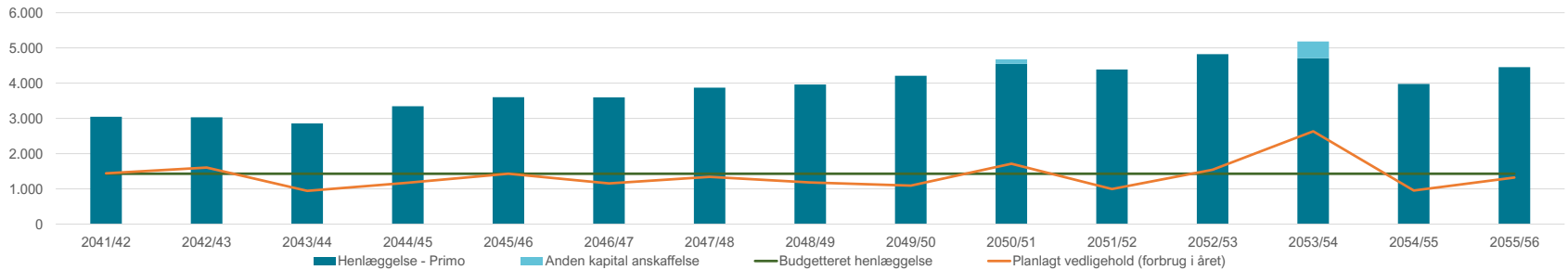
Grøn = Stor indflydelse

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	3.822	4.102	4.117	1.547	2.097	2.567	2.801	2.853	3.137	3.459	3.305	3.166	3.352	2.433	2.877
Budgetteret henlæggelse	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430
Anden kapital anskaffelse	0	0	3.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	825	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.150	1.415	7.101	880	960	1.195	1.379	1.146	1.108	1.584	1.569	1.245	3.173	987	1.260
Henlæggelse - Ultimo	4.102	4.117	1.547	2.097	2.567	2.801	2.853	3.137	3.459	3.305	3.166	3.352	2.433	2.877	3.047



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	3.047	3.033	2.859	3.344	3.601	3.599	3.872	3.962	4.212	4.547	4.389	4.822	4.707	3.978	4.455
Budgetteret henlæggelse	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	0	0	475	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.444	1.604	945	1.173	1.432	1.157	1.340	1.181	1.095	1.715	997	1.545	2.634	952	1.324
Henlæggelse - Ultimo	3.033	2.859	3.344	3.601	3.599	3.872	3.962	4.212	4.547	4.389	4.822	4.707	3.978	4.455	4.562



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.