

Afdeling 8 Kløverparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 03.02.2026



Huslejustering 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 lejustering
Beboelse	950,97	0%	0,00	950,97	0
TOTAL					0

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	61 m²	0,00%	5.007 kr.	0 kr.	5.007 kr.
Familiebolig	84 m²	0,00%	6.558 kr.	0 kr.	6.558 kr.
Familiebolig	102 m²	0,00%	7.772 kr.	0 kr.	7.772 kr.

De primære begrundelser for huslejusteringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	41.766
	Lønninger stiger som følge af lønstigninger samt øget behov for ressourcer til løsning af driftsmæssige opgaver	
115	Almindelig vedligeholdelse	-7.000
	Almindelig vedligeholdelse, udgiften er faldet pga afdelingens gode stand	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-23.800
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
203	Øvrige ordinære indtægter	-12.700
	Indtægten vedr. tidligere års overskud stiger, da der er mere overskud at afvikle af	
	Øvrige	1.734
I alt		0

Afdeling 8 Kløverparken

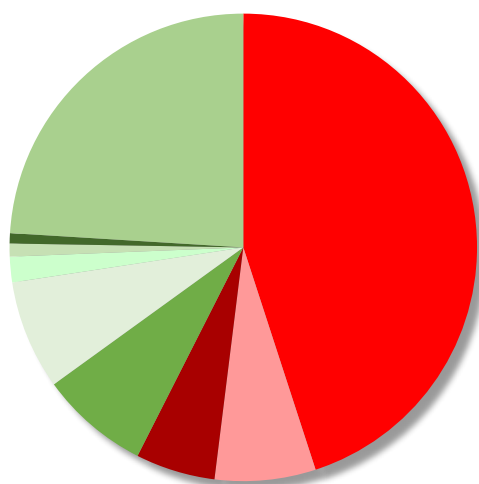
Budget for 2026/27

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 08 Kløverparken Kløverbænget 1-47 og 2-36 5330 Munkebo	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	21	1.281	1	21
	3	21	1.764	1	21
	4	5	510	1	5
Boligoplysninger i alt		47	3.555		47

Lejemålsoplysninger i alt	47	3.555	47
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



44,99%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
6,98%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,50%	112 - Administrationsbidrag
7,56%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,56%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,77%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,90%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,71%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
24,03%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 8 Kløverparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	1.424.111	1.424.110	1.424.110	1	1.424.111
Offentlige og andre faste udgifter						
106	Ejendomsskatter	178.426	251.200	183.500	-500	183.000
107	Vandafgift	45.238	43.700	45.800	800	46.600
109	Renovation	208.793	217.000	218.100	200	218.300
110	Forsikringer	55.947	54.500	57.000	4.324	61.324
112	Administrationsbidrag	192.700	192.700	192.700		192.700
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	681.104	759.100	697.100	4.824	701.924
Variable udgifter						
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	250.949	212.846	223.004	41.766	264.770
115	Almindelig vedligeholdelse	78.136	68.000	69.000	-7.000	62.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	320.914	369.564	664.442	161.858	826.300
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-320.914	-369.564	-664.442	-161.858	-826.300
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	4.153	6.300	6.200	-1.900	4.300
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	26.051	25.200	25.100	2.000	27.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	8.032	7.400	7.900	300	8.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	1.183	6.000	6.000		6.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.3	Beboerbladsdrift		500	500		500
119.4	Fritidsaktiviteter	2.066	5.000	5.000		5.000
119.6	Andre udgifter	76	200	300	-200	100
119.9	Variable udgifter i alt	370.647	336.446	348.004	34.966	382.970
Henlæggelser						
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	586.000	586.000	812.000		812.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	73.000	73.000	43.000	-23.800	19.200
123	Tab ved fraflytninger	17.000	17.000	6.700	3.500	10.200
124.8	Henlæggelser i alt	676.000	676.000	861.700	-20.300	841.400
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.151.862	3.195.656	3.330.914	19.491	3.350.405

Afdeling 8 Kløverparken

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.	153.178	151.900	153.500	-2.005	151.495
130	1. Tab ved fraflytninger	18.000				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	171.178	151.900	153.500	-2.005	151.495
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	10.366				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	97.397				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.430.802	3.347.556	3.484.414	17.486	3.501.900

INDTÆGTER

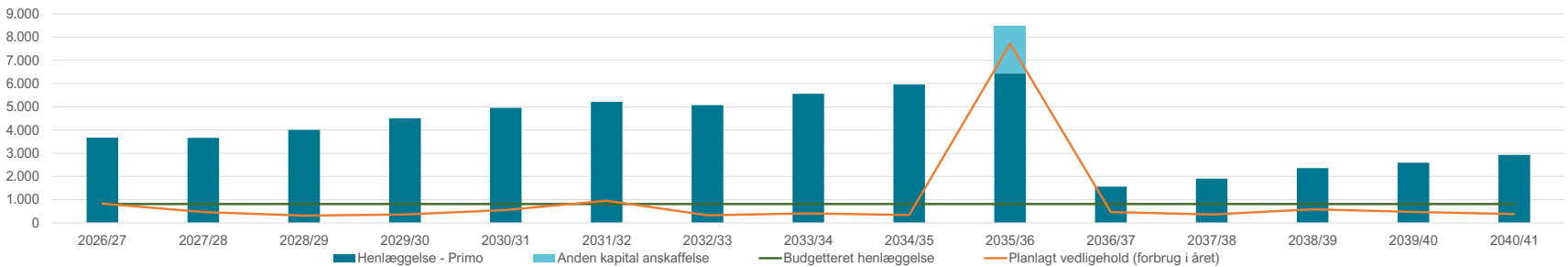
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	3.294.168	3.293.992	3.380.314	386	3.380.700
202	Renter	91.870	17.500	47.600	4.400	52.000
203	Øvrige ordinære indtægter	26.764	36.064	56.500	12.700	69.200
203.9	Samlede ordinære indtægter	3.412.802	3.347.556	3.484.414	17.486	3.501.900
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	18.000				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	18.000				
209.9	Indtægter i alt	3.430.802	3.347.556	3.484.414	17.486	3.501.900
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.430.802	3.347.556	3.484.414	17.486	3.501.900

Huslejeændring	0
----------------	---

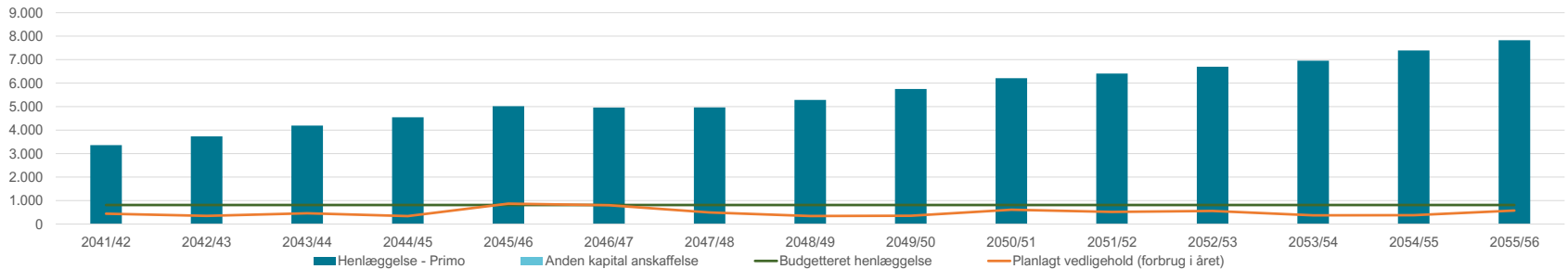
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	3.675	3.660	4.004	4.503	4.954	5.212	5.071	5.556	5.957	6.428	1.560	1.905	2.358	2.589	2.926
Budgetteret henlæggelse	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.037	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	826	469	312	361	554	953	327	411	341	7.716	467	359	581	475	378
Henlæggelse - Ultimo	3.660	4.004	4.503	4.954	5.212	5.071	5.556	5.957	6.428	1.560	1.905	2.358	2.589	2.926	3.360



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	3.360	3.731	4.192	4.545	5.017	4.960	4.968	5.285	5.753	6.208	6.408	6.702	6.954	7.392	7.828
Budgetteret henlæggelse	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	441	351	459	340	869	804	495	344	356	612	519	560	374	376	574
Henlæggelse - Ultimo	3.731	4.192	4.545	5.017	4.960	4.968	5.285	5.753	6.208	6.408	6.702	6.954	7.392	7.828	8.067



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.