

Afdeling 82 Klostergården

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 02.02.2026



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
Vindegade 36-38, ungd.	900,46	-1,50%	-13,54	886,92	-14.106
Vindegade 42-50	1.073,67	-1,50%	-16,15	1.057,52	-31.256
Vindegade 54-62, klv.	1.072,56	-1,50%	-16,13	1.056,43	-72.074
Vindegade 62, ungd.	901,10	-1,50%	-13,55	887,55	-5.895
Klostervej, ungd.	902,37	-1,50%	-13,57	888,80	-20.669
TOTAL					-144.000

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	37.479
	Ydelser stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettopris- eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-112.875
	Udgiften til lønninger falder grundet tilpasning af fordelingsnøgler	
115	Almindelig vedligeholdelse	43.000
	Udgiften er tilpasset til forventet forbrug	
203	Øvrige ordinære indtægter	-122.500
	Stiger pga leje for selskabslokale og øget overskudsafvikling	
	Øvrige	10.896
I alt		-144.000

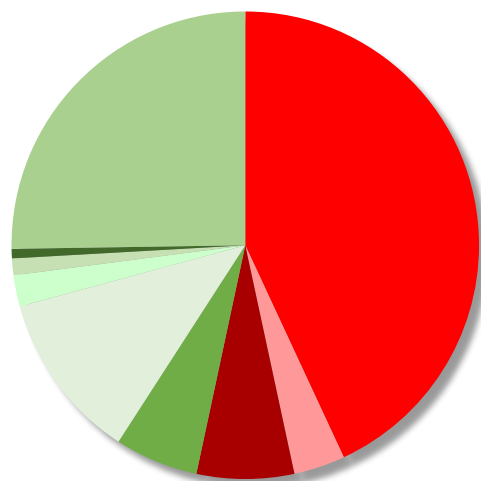
Afdeling 82 Klostergården

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 82 Klostergården Vindegade 42-50 og 54-62 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	280	1	4
	2	42	2.874	1	42
	3	38	3.250	1	38
Ungdomsboliger	1	30	965	1	30
	2	48	2.035	1	48
Boligoplysninger i alt		162	9.403		162
Lejemålsoplysninger i alt		162	9.403		162

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



43,07%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,55%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,73%	112 - Administrationsbidrag
5,77%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,66%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,16%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,15%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,66%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
25,24%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 82 Klostergården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.832.846	3.889.113	3.921.967	37.479	3.959.446
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	189.028	185.400	186.900	6.900	193.800
109	Renovation	317.391	298.600	311.800	15.900	327.700
110	Forsikringer	140.293	134.050	140.140	16.860	157.000
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	232.714	202.500	236.000	5.500	241.500
112	Administrationsbidrag	664.200	664.200	664.200		664.200
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.543.626	1.484.750	1.539.040	45.160	1.584.200
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	1.097.149	1.030.516	1.263.740	-112.875	1.150.865
115	Almindelig vedligeholdelse	168.201	155.000	170.500	43.000	213.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	704.991	1.551.972	1.921.129	94.271	2.015.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-704.991	-1.551.972	-1.921.129	-94.271	-2.015.400
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	98.758	126.500	91.600	6.500	98.100
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)		6.300	6.300		6.300
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	7.995	5.800	9.000	400	9.400
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	27.686	25.600	26.900	1.300	28.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	3.520	12.000	12.000		12.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter	6.862	18.000	18.000		18.000
119.6	Andre udgifter	4.644	1.100	1.100	3.500	4.600
119.9	Variable udgifter i alt	1.414.816	1.382.816	1.601.140	-58.175	1.542.965
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.223.000	2.223.000	2.455.000		2.455.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	208.000	208.000	47.000	-36.750	10.250
123	Tab ved fraflytninger	17.300	17.300	17.300	8.900	26.200
124.8	Henlæggelser i alt	2.448.300	2.448.300	2.519.300	-27.850	2.491.450
124.9	Samlede ordinære udgifter	9.239.587	9.204.979	9.581.447	-3.386	9.578.061

Afdeling 82 Klostergården

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.	191.280	191.300	190.900	-365	190.535
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	116.010	116.010	104.600	-3.300	101.300
134	Korrektion vedr. tidligere år	53.620				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	360.910	307.310	295.500	-3.665	291.835
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	134.640				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	9.735.138	9.512.289	9.876.947	-7.051	9.869.896

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.602.855	6.592.364	6.900.612	11.772	6.912.384
201.2	Ungdomsboliger	2.575.824	2.586.025	2.721.135	-16.923	2.704.212
202	Renter	258.525	41.800	129.400	19.600	149.000
203	Øvrige ordinære indtægter	295.800	292.100	125.800	122.500	248.300
203.9	Samlede ordinære indtægter	9.733.004	9.512.289	9.876.947	136.949	10.013.896
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	2.134				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	2.134				
209.9	Indtægter i alt	9.735.138	9.512.289	9.876.947	136.949	10.013.896
220	Indtægter og evt. underskud i alt	9.735.138	9.512.289	9.876.947	136.949	10.013.896

Huslejeændring

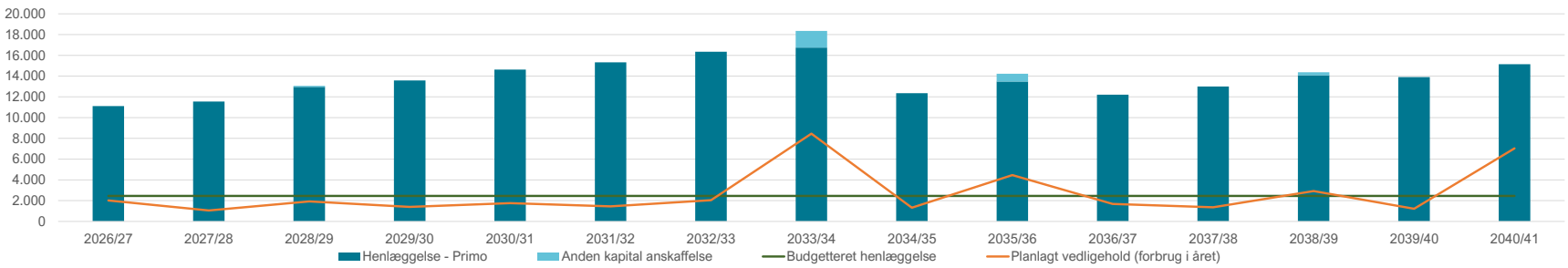
-144.000

Rød = Ingen indflydelse

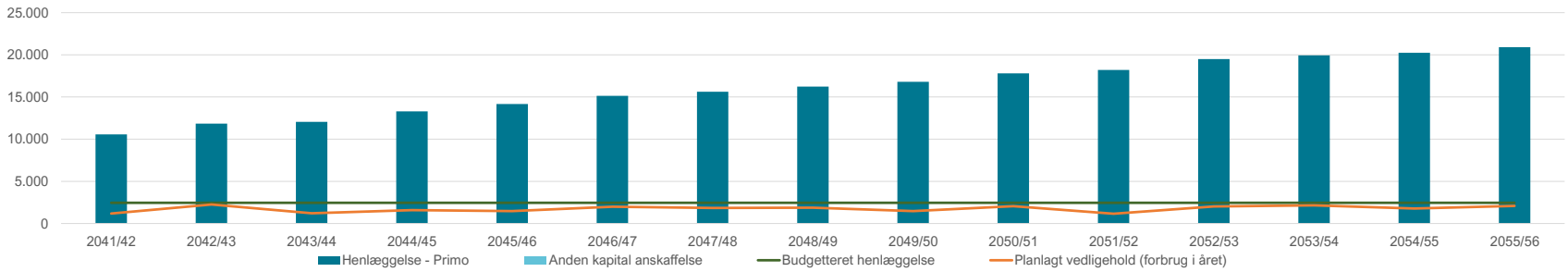
Grøn = Stor indflydelse

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	11.114	11.554	12.954	13.580	14.632	15.329	16.340	16.750	12.346	13.477	12.213	12.991	14.082	13.903	15.141
Budgetteret henlæggelse	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455
Anden kapital anskaffelse	0	0	105	0	0	0	0	1.594	0	750	0	0	286	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.015	1.054	1.934	1.402	1.758	1.444	2.045	8.454	1.324	4.469	1.677	1.365	2.920	1.217	7.030
Henlæggelse - Ultimo	11.554	12.954	13.580	14.632	15.329	16.340	16.750	12.346	13.477	12.213	12.991	14.082	13.903	15.141	10.566



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	10.566	11.846	12.048	13.291	14.161	15.143	15.615	16.231	16.805	17.796	18.200	19.496	19.929	20.237	20.910
Budgetteret henlæggelse	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.175	2.253	1.212	1.585	1.473	1.983	1.840	1.881	1.464	2.052	1.159	2.022	2.147	1.782	2.078
Henlæggelse - Ultimo	11.846	12.048	13.291	14.161	15.143	15.615	16.231	16.805	17.796	18.200	19.496	19.929	20.237	20.910	21.287



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 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.