

Afdeling 84 Sønderport

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 20.01.2026



Huslejeregulering 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
Beboelse etape 1-3	895,15	2,48%	22,22	917,37	202.274
Beboelse etape 4	911,40	2,48%	22,63	934,02	65.559
TOTAL					267.833

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	56 m²	2,48%	4.409 kr.	109 kr.	4.518 kr.
Familiebolig	65 m²	2,48%	4.858 kr.	120 kr.	4.978 kr.
Familiebolig	86 m²	2,48%	6.241 kr.	155 kr.	6.396 kr.
Familiebolig	107 m²	2,48%	7.575 kr.	188 kr.	7.763 kr.

De primære begrundelser for huslejereguleringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	125.213
	Lønninger stiger som følge af tilpasning i fordelingsnøgler og behov for ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	132.437
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	10.183
I alt		267.833

Der forventes inden for en 30-årig periode ikke at være tilstrækkeligt med henlæggelser til at udføre de planlagte aktiviteter. Med den nuværende henlæggelse på konto 120 vil midlerne være utilstrækkelige i år 2049/50.

Der er derfor i langtidsbudgettet budgetteret med en stigning i henlæggelser i de kommende år på konto 120 for at sikre tilstrækkeligheden i hele den 30-årige periode.

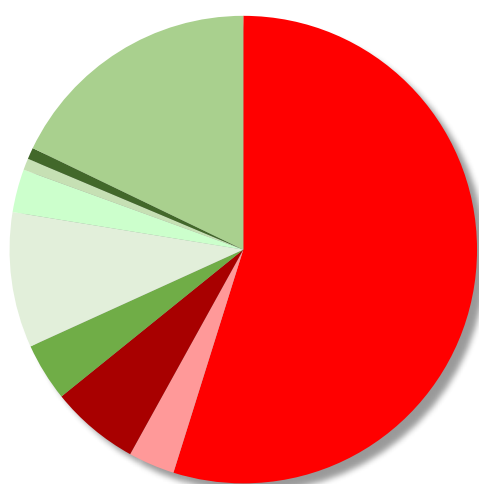
Afdeling 84 Sønderport

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 84 Sønderport Brobæklunden 1-33 & 2-30 m.fl. 5260 Odense S	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	115	7.073	1	115
	3	52	4.305	1	52
	4	6	621	1	6
Boligoplysninger i alt		173	11.999		173
Andre lejemål					
- Garager		22	345	1/5	4
Andre lejemålsoplysninger i alt		22	345		4
Lejemålsoplysninger i alt		195	12.344		177

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



54,83%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,21%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
6,15%	112 - Administrationsbidrag
4,02%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
9,37%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,98%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,80%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,80%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
17,85%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 84 Sønderport

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	5.244.725	5.259.594	5.295.744	42.876	5.338.620
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	153.306	128.700	149.900	14.300	164.200
107	Vandafgift	4.529	4.700	4.800	-100	4.700
109	Renovation	351.960	357.400	362.900	19.300	382.200
110	Forsikringer	196.326	197.600	196.100	19.700	215.800
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	86.497	90.000	73.200	15.100	88.300
112	Administrationsbidrag	725.700	725.700	725.700	1.600	727.300
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.518.318	1.504.100	1.512.600	69.900	1.582.500
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	945.035	997.919	983.039	125.213	1.108.252
115	Almindelig vedligeholdelse	462.851	278.000	308.000	45.000	353.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	969.710	1.367.655	1.817.053	434.647	2.251.700
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-969.710	-1.367.655	-1.817.053	-434.647	-2.251.700
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	47.775	53.100	46.800	400	47.200
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	45.336	39.600	40.800	6.500	47.300
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	29.566	27.300	29.100	1.100	30.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	952	16.500	16.500		16.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		12.000	12.000		12.000
119.3	Beboerbladsdrift		1.500	1.500		1.500
119.4	Fritidsaktiviteter	10.499	33.000	33.000		33.000
119.6	Andre udgifter	904	1.400	500	400	900
119.9	Variable udgifter i alt	1.542.917	1.460.319	1.471.239	178.613	1.649.852
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.587.000	1.587.000	1.918.563	132.437	2.051.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	137.000	137.000	77.000	-66.000	11.000
123	Tab ved fraflytninger	68.200	68.200	111.100	-60.500	50.600
124.8	Henlæggelser i alt	1.792.200	1.792.200	2.106.663	5.937	2.112.600
124.9	Samlede ordinære udgifter	10.098.160	10.016.213	10.386.246	297.326	10.683.572

Afdeling 84 Sønderport

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.	574.694	768.900	355.700	-859	354.841
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	728.613	671.000	739.170	35.430	774.600
130	1. Tab ved fraflytninger	10.875				
131	Øvrige renter	393	19.200	15.800	-15.800	
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			29.900	-10.000	19.900
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	1.314.574	1.459.100	1.140.570	8.771	1.149.341
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	178.616				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	11.591.350	11.475.313	11.526.816	306.097	11.832.913

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	11.381.334	11.316.553	11.373.556	20.764	11.394.320
201.6	Kældre, mv.	61.414	62.360	61.460		61.460
201.7	Garager/carporte/p-pladser	79.200	79.200	79.200		79.200
202	Renter	40.551			16.800	16.800
203	Øvrige ordinære indtægter	17.975	17.200	12.600	700	13.300
203.9	Samlede ordinære indtægter	11.580.475	11.475.313	11.526.816	38.264	11.565.080
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	10.875				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	10.875				
209.9	Indtægter i alt	11.591.350	11.475.313	11.526.816	38.264	11.565.080
220	Indtægter og evt. underskud i alt	11.591.350	11.475.313	11.526.816	38.264	11.565.080

Huslejeændring

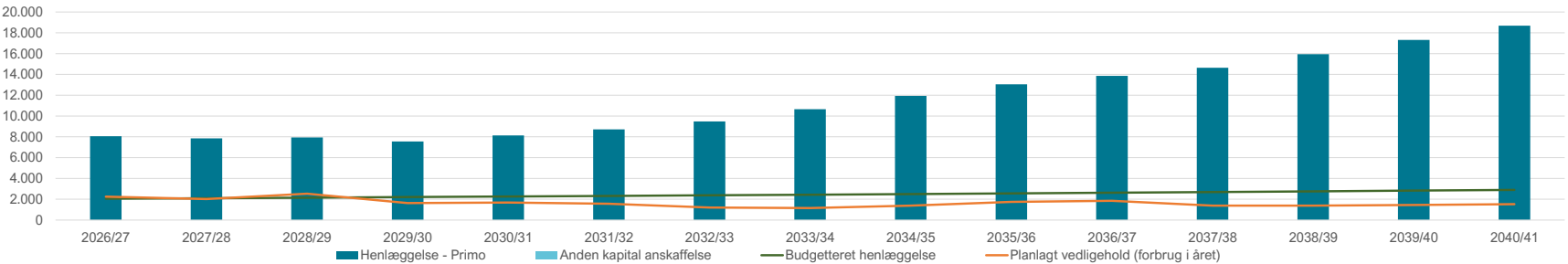
267.833

Rød = Ingen indflydelse

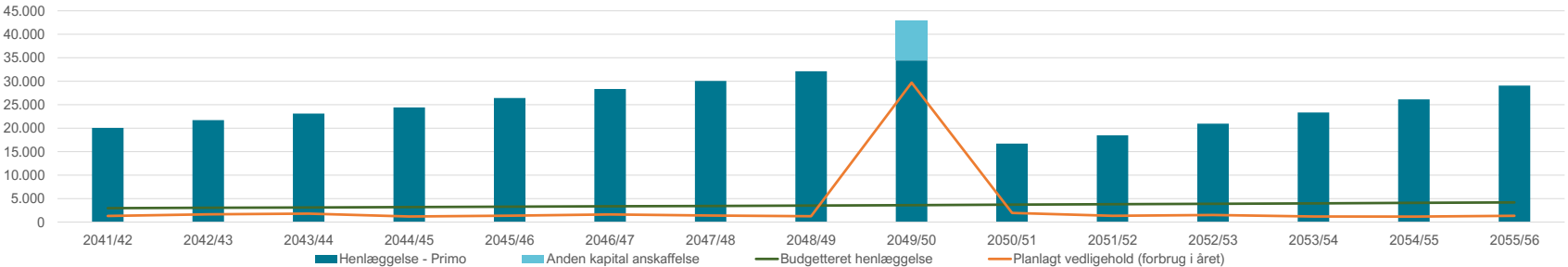
Grøn = Stor indflydelse

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	8.053	7.853	7.938	7.559	8.141	8.723	9.483	10.656	11.940	13.047	13.861	14.642	15.943	17.310	18.693
Budgetteret henlæggelse	2.051	2.102	2.155	2.209	2.264	2.321	2.379	2.438	2.499	2.561	2.625	2.691	2.758	2.827	2.898
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	2.252	2.017	2.534	1.627	1.682	1.560	1.206	1.154	1.392	1.747	1.845	1.390	1.392	1.444	1.523
Henlæggelse - Ultimo	7.853	7.938	7.559	8.141	8.723	9.483	10.656	11.940	13.047	13.861	14.642	15.943	17.310	18.693	20.069



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	20.069	21.721	23.106	24.437	26.430	28.344	30.064	32.122	34.415	16.726	18.495	20.962	23.348	26.154	29.077
Budgetteret henlæggelse	2.970	3.045	3.121	3.199	3.279	3.361	3.445	3.531	3.619	3.710	3.802	3.898	3.995	4.095	4.197
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	8.402	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.319	1.659	1.790	1.206	1.364	1.641	1.387	1.237	29.710	1.941	1.336	1.512	1.189	1.171	1.330
Henlæggelse - Ultimo	21.721	23.106	24.437	26.430	28.344	30.064	32.122	34.415	16.726	18.495	20.962	23.348	26.154	29.077	31.945



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.