

Afdeling 85 Hammerparken

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 04.03.2026



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	1.058,46	2,84%	30,04	1.088,51	45.668
TOTAL					45.668

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	70 m²	2,84%	6.266 kr.	178 kr.	6.444 kr.
Familiebolig	85 m²	2,84%	7.360 kr.	209 kr.	7.569 kr.

De primære begrundelser for huslejusteringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	7.846
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	18.071
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	19.500
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	251

I alt	45.668
--------------	---------------

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 2050/51.

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.

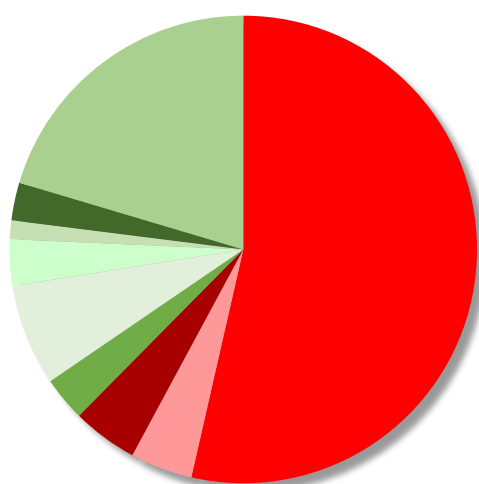
Afdeling 85 Hammerparken

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 85 Hammerparken Hammeren 101-141 5320 Agedrup	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	14	1.010	1	14
	3	6	510	1	6
Boligoplysninger i alt		20	1.520		20
Lejemålsoplysninger i alt		20	1.520		20

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

53,57%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,31%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,53%	112 - Administrationsbidrag
3,06%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,03%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,21%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,29%	118 - Drift fællesfaciliteter
2,61%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
20,39%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 85 Hammerparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	689.220	692.128	699.200	7.846	707.046
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	51.663	103.000	54.400	-1.400	53.000
109	Renovation	53.827	47.600	53.600	1.800	55.400
110	Forsikringer	22.660	21.200	23.000	1.900	24.900
112	Administrationsbidrag	82.000	82.000	82.000		82.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	210.150	253.800	213.000	2.300	215.300
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	106.529	89.498	109.137	18.071	127.208
115	Almindelig vedligeholdelse	36.563	56.500	56.500	1.500	58.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	650.546	641.585	361.636	-37.836	323.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-650.546	-641.585	-361.636	37.836	-323.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	29.176	32.400	30.800	-7.400	23.400
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.418	3.200	3.800	-300	3.500
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	2.325	2.500	2.500		2.500
119.4	Fritidsaktiviteter	19.883	20.000	20.000		20.000
119.6	Andre udgifter	20.662	18.500	20.800	500	21.300
119.9	Variable udgifter i alt	218.555	222.598	243.537	12.371	255.908
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	318.000	318.000	345.500	19.500	365.000
121	Istandsættelse ved fraflytning			4.000		4.000
124.8	Henlæggelser i alt	318.000	318.000	349.500	19.500	369.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.435.925	1.486.526	1.505.237	42.017	1.547.254
	Ekstraordinære udgifter					
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	39.466	39.466	39.300	67.859	107.159
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	127.094	103.804	130.100	1.687	131.787
131	Øvrige renter	42.261		7.500	13.500	21.000
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			3.400	-1.100	2.300
134	Korrektion vedr. tidligere år	9				

Afdeling 85 Hammerparken

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	208.830	143.270	180.300	81.946	262.246
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	18.975				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.663.730	1.629.796	1.685.537	123.963	1.809.500

INDTÆGTER

Ordinære indtægter

201.1	Familieboliger	1.629.024	1.597.522	1.685.537	73.927	1.759.464
201.8	Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	1.156			4.368	4.368
202	Renter		200			
203	Øvrige ordinære indtægter	32.073	32.073			
203.9	Samlede ordinære indtægter	1.662.253	1.629.796	1.685.537	78.295	1.763.832

Ekstraordinære indtægter

206	Korrektion vedr. tidligere år	1.477				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	1.477				
209.9	Indtægter i alt	1.663.730	1.629.796	1.685.537	78.295	1.763.832
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.663.730	1.629.796	1.685.537	78.295	1.763.832

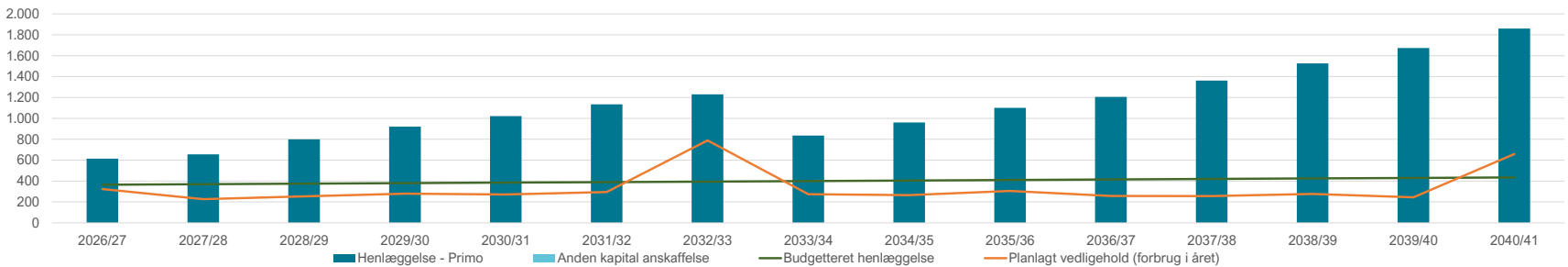
Huslejeændring

45.668

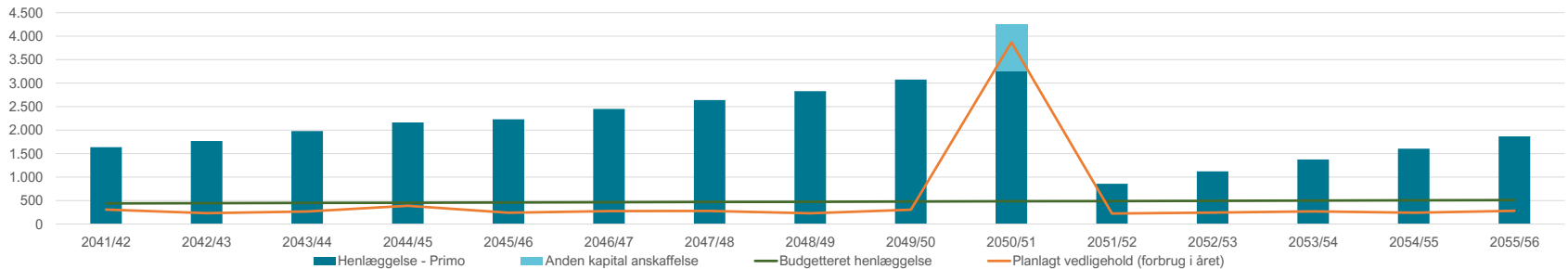
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	615	656	799	921	1.021	1.134	1.230	835	961	1.100	1.205	1.362	1.526	1.674	1.860
Budgetteret henlæggelse	365	370	375	380	385	390	395	400	405	410	415	420	425	430	435
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	324	227	254	280	272	295	789	275	265	305	258	256	277	244	659
Henlæggelse - Ultimo	656	799	921	1.021	1.134	1.230	835	961	1.100	1.205	1.362	1.526	1.674	1.860	1.636



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	1.636	1.768	1.981	2.164	2.231	2.451	2.640	2.831	3.076	3.252	857	1.123	1.374	1.604	1.868
Budgetteret henlæggelse	440	445	450	455	460	465	470	475	480	485	490	495	500	505	510
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	990	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	308	232	266	388	241	275	280	229	304	3.870	224	244	270	241	281
Henlæggelse - Ultimo	1.768	1.981	2.164	2.231	2.451	2.640	2.831	3.076	3.252	857	1.123	1.374	1.604	1.868	2.097



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.