

Afdeling 86 Piledammen

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 04.02.2026



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
Beboelse	987,66	0%	0,00	987,66	0
TOTAL					0

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	46.168
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettopris- eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	30.705
	Lønninger stiger pga. tilpasning af fordelingsnøgler og behov for ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	-13.100
	Udgifter til el er faldet	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-11.376
	Nedsat, da henlæggelserne er tilstrækkelige	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-57.000
	Nedsat, da henlæggelserne er tilstrækkelige	
	Øvrige	4.603
I alt		0

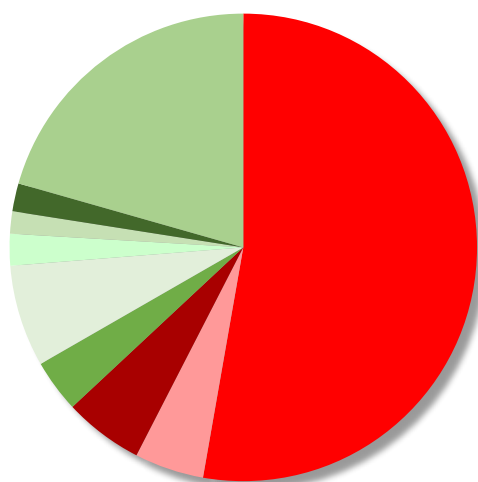
Afdeling 86 Piledammen

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 86 Piledammen Hvenekildeløkken 2-74 5240 Odense NØ	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	48	3.077	1	48
	3	36	3.038	1	36
	4	4	385	1	4
Boligoplysninger i alt		88	6.500		88
Lejemålsoplysninger i alt		88	6.500		88

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



52,76%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
4,80%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,49%	112 - Administrationsbidrag
3,65%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,05%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,19%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,54%	118 - Drift fællesfaciliteter
1,93%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
20,59%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 86 Piledammen

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.942.060	2.954.526	2.984.400	46.168	3.030.568
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	208.146	228.000	217.700	-4.400	213.300
109	Renovation	174.591	190.000	202.500	9.800	212.300
110	Forsikringer	93.141	83.500	93.640	8.260	101.900
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	27.000	27.000	27.500		27.500
112	Administrationsbidrag	360.800	360.800	360.800		360.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	863.678	889.300	902.140	13.660	915.800
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	580.232	522.130	432.270	30.705	462.975
115	Almindelig vedligeholdelse	116.559	140.000	144.000		144.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	290.703	2.177.929	1.178.717	57.683	1.236.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-290.703	-2.177.929	-1.178.717	-57.683	-1.236.400
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	59.851	73.800	72.500	-13.100	59.400
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	38.797	36.500	42.000	-100	41.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	15.039	13.900	15.000	300	15.300
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	13.314	15.000	17.000		17.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.3	Beboerbladsdrift		7.000			
119.4	Fritidsaktiviteter	25.146	30.000	35.000		35.000
119.6	Andre udgifter	53.178	38.100	46.406	8.394	54.800
119.9	Variable udgifter i alt	902.115	881.430	809.176	26.199	835.375
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.300.000	1.300.000	1.282.000	-11.376	1.270.624
121	Istandsættelse ved fraflytning	90.000	90.000	119.000	-57.000	62.000
123	Tab ved fraflytninger	21.600	21.600	17.300	3.000	20.300
124.8	Henlæggelser i alt	1.411.600	1.411.600	1.418.300	-65.376	1.352.924
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.119.453	6.136.856	6.114.016	20.651	6.134.667

Afdeling 86 Piledammen

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.	145.961			431.343	431.343
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	4.710			4.850	4.850
130	1. Tab ved fraflytninger	13.348				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	164.020			436.193	436.193
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	62.469				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	60.039				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	6.405.980	6.136.856	6.114.016	456.844	6.570.860

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.103.700	5.948.967	5.974.216	451.444	6.425.660
202	Renter	124.282	30.400	85.200	-1.000	84.200
203	Øvrige ordinære indtægter	162.089	157.489	54.600	6.400	61.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	6.390.070	6.136.856	6.114.016	456.844	6.570.860
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	15.910				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	15.910				
209.9	Indtægter i alt	6.405.980	6.136.856	6.114.016	456.844	6.570.860
220	Indtægter og evt. underskud i alt	6.405.980	6.136.856	6.114.016	456.844	6.570.860

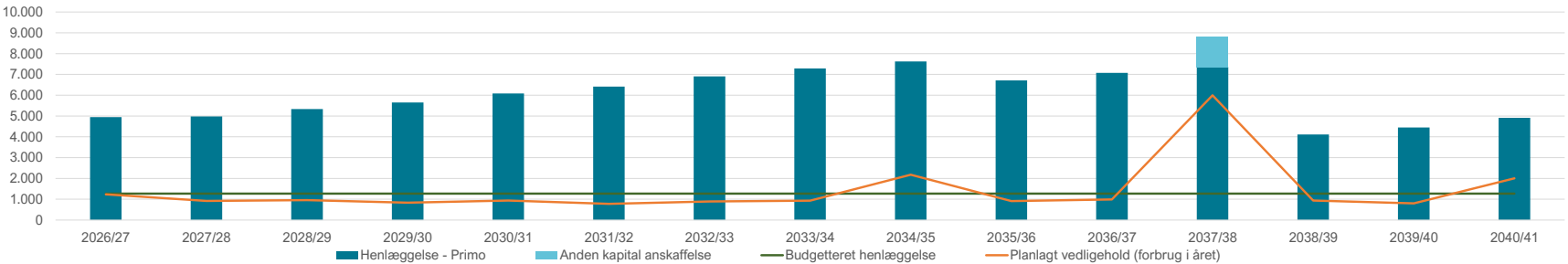
Huslejeændring

0

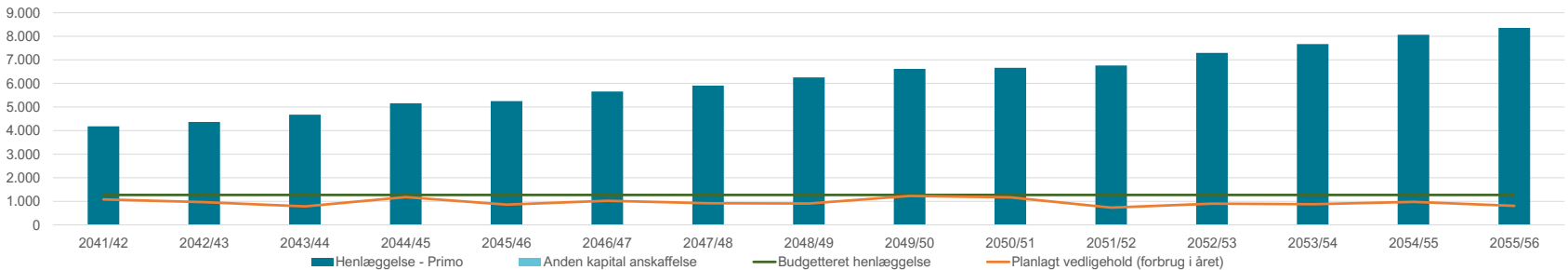
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	4.945	4.979	5.333	5.649	6.083	6.412	6.905	7.284	7.623	6.712	7.072	7.355	4.115	4.448	4.915
Budgetteret henlæggelse	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.485	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.236	916	955	836	942	778	891	932	2.182	910	988	5.996	938	803	2.005
Henlæggelse - Ultimo	4.979	5.333	5.649	6.083	6.412	6.905	7.284	7.623	6.712	7.072	7.355	4.115	4.448	4.915	4.181



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	4.181	4.370	4.675	5.159	5.249	5.660	5.906	6.259	6.620	6.662	6.763	7.300	7.671	8.065	8.357
Budgetteret henlæggelse	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271	1.271
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.081	966	786	1.181	859	1.025	917	910	1.229	1.170	733	900	876	979	811
Henlæggelse - Ultimo	4.370	4.675	5.159	5.249	5.660	5.906	6.259	6.620	6.662	6.763	7.300	7.671	8.065	8.357	8.817



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.