

Afdeling 88 Tolderlundsvej

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 24.02.2026



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 b. 49-53, 71-95	962,62	3,40%	32,75	995,37	89.352
Beboelse b. 1-48, 54-70	1.003,44	3,40%	34,14	1.037,58	153.254
TOTAL					242.606

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ældrebolig	67 m²	3,40%	5.737 kr.	195 kr.	5.932 kr.
Familiebolig	84 m²	3,40%	6.834 kr.	232 kr.	7.066 kr.
Ældrebolig	85 m²	3,40%	6.948 kr.	236 kr.	7.184 kr.
Familiebolig	93 m²	3,40%	7.428 kr.	253 kr.	7.681 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	73.800
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
106	Ejendomsskatter	12.900
	Ejendomsskatter stiger og er tilpasset til forventet niveau	
109	Renovation	30.100
	Renovationsudgiften stiger og er tilpasset forventet niveau	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	108.267
	Løn stiger i.h.t. overenskomst, tilpasning i fordelingsnøgler og ekstern renhold er tilpasset forventet niveau	
121	Istandsættelse ved fraflytning	15.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
	Øvrige	2.539
I alt		242.606

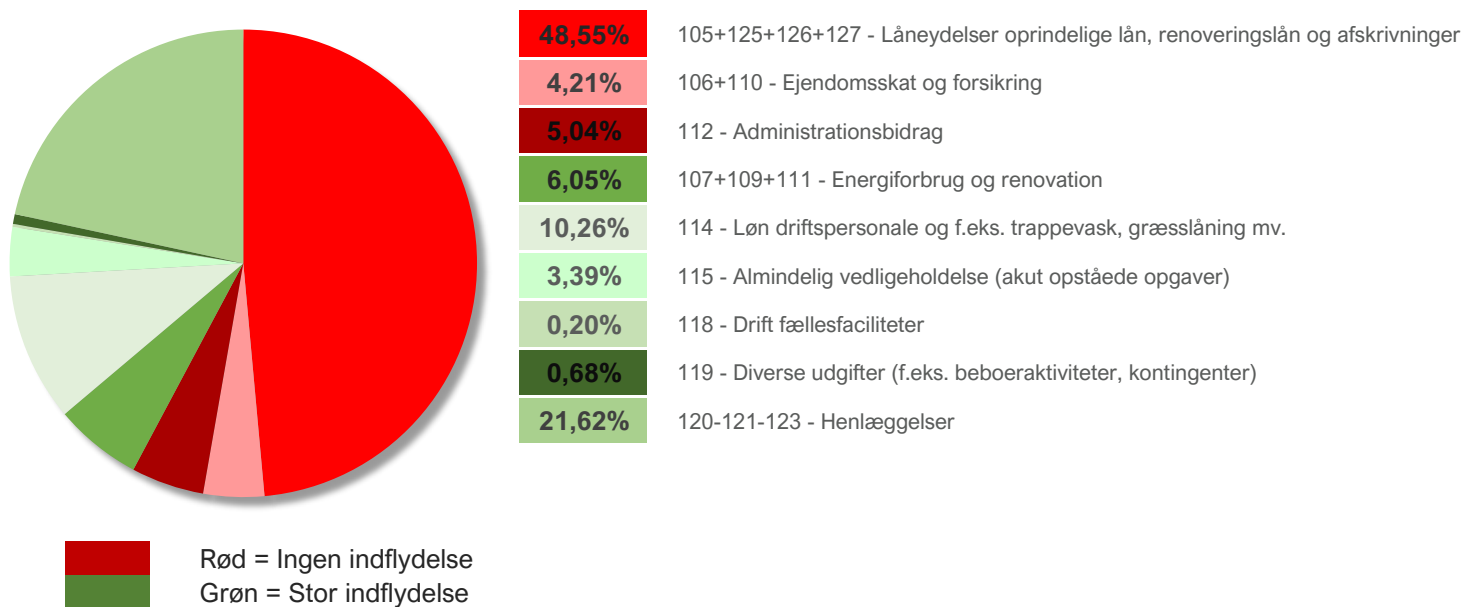
Afdeling 88 Tolderlundsvej

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 88 Tolderlundsvej Tolderlundsvej 69 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	2	2	169	1	2
	3	28	2.488	1	28
Ældreboliger	2	53	3.713	1	53
	3	10	844	1	10
Boligoplysninger i alt		93	7.214		93
Lejemålsoplysninger i alt		93	7.214		93

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Afdeling 88 Tolderlundsvej

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.636.620	3.576.300	3.602.300	73.800	3.676.100
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	188.054	185.500	190.700	12.900	203.600
107	Vandafgift	2.009	1.600	1.600	500	2.100
109	Renovation	261.788	255.700	245.500	30.100	275.600
110	Forsikringer	104.568	109.900	106.500	8.500	115.000
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	188.358	203.400	176.400	4.000	180.400
112	Administrationsbidrag	381.300	381.300	381.300		381.300
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.126.077	1.137.400	1.102.000	56.000	1.158.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	553.417	519.415	668.427	108.267	776.694
115	Almindelig vedligeholdelse	210.324	228.000	251.500	5.500	257.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	893.779	3.766.484	1.051.501	3.395.499	4.447.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-893.779	-3.766.484	-1.051.501	-3.395.499	-4.447.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.018	15.800	15.500		15.500
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	15.894	15.100	15.500	700	16.200
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		9.000	9.000		9.000
119.3	Beboerbladsdrift		1.000	1.000		1.000
119.4	Fritidsaktiviteter		25.000	25.000		25.000
119.6	Andre udgifter	259	200	300		300
119.9	Variable udgifter i alt	794.912	813.515	986.227	114.467	1.100.694
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.491.000	1.491.000	1.596.000		1.596.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	80.000	80.000	26.000	15.000	41.000
123	Tab ved fraflytninger	13.000	13.000			
124.8	Henlæggelser i alt	1.584.000	1.584.000	1.622.000	15.000	1.637.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.141.609	7.111.215	7.312.527	259.267	7.571.794

Afdeling 88 Tolderlundsvej

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
130	1. Tab ved fraflytninger	1.784				
134	Korrektion vedr. tidligere år	2.378				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	4.162				
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	89.163				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	56.805				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.291.739	7.111.215	7.312.527	259.267	7.571.794

INDTÆGTER

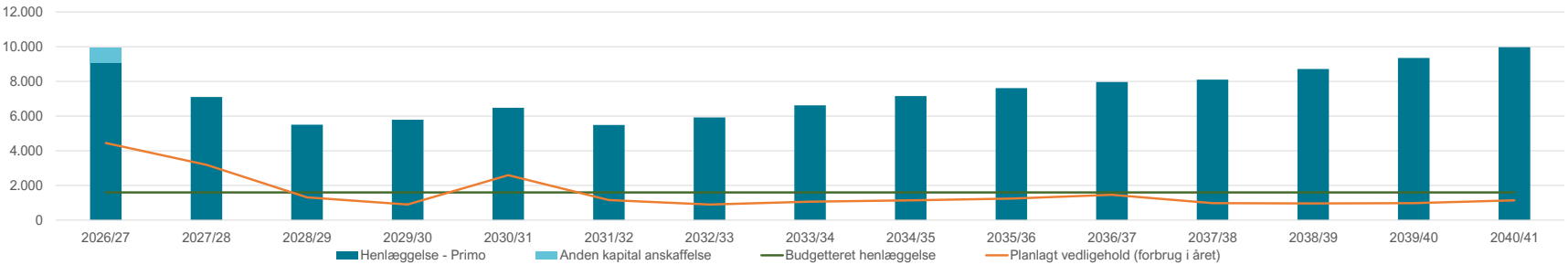
Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	2.472.060	2.473.722	2.554.219	3.461	2.557.680
201.3	Ældreboliger	4.419.876	4.417.850	4.566.764	6.100	4.572.864
202	Renter	218.559	40.500	113.500	10.800	124.300
203	Øvrige ordinære indtægter	179.144	179.144	78.044	-3.700	74.344
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.289.639	7.111.215	7.312.527	16.661	7.329.188
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	2.100				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	2.100				
209.9	Indtægter i alt	7.291.739	7.111.215	7.312.527	16.661	7.329.188
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.291.739	7.111.215	7.312.527	16.661	7.329.188

Huslejeændring	242.606
-----------------------	----------------

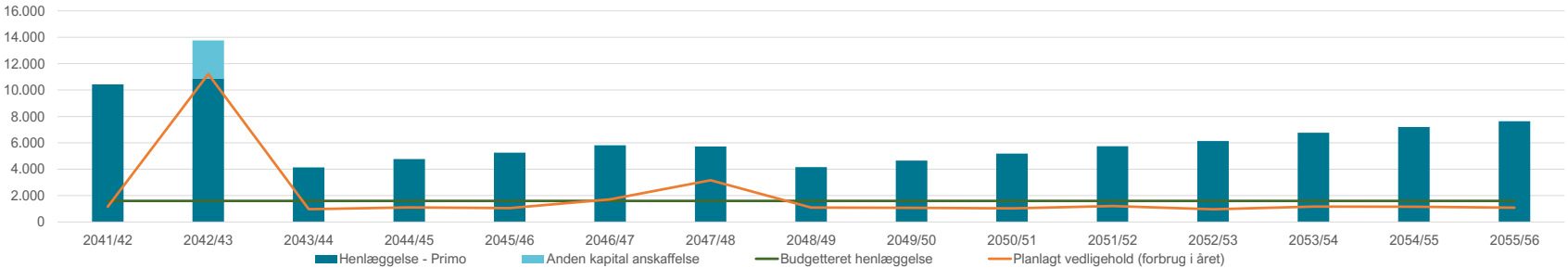
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	9.074	7.098	5.502	5.785	6.482	5.483	5.923	6.620	7.154	7.611	7.965	8.098	8.716	9.350	9.970
Budgetteret henlæggelse	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596
Anden kapital anskaffelse	875	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	4.447	3.191	1.313	899	2.595	1.156	899	1.062	1.139	1.242	1.463	977	962	976	1.142
Henlæggelse - Ultimo	7.098	5.502	5.785	6.482	5.483	5.923	6.620	7.154	7.611	7.965	8.098	8.716	9.350	9.970	10.425



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	10.425	10.869	4.140	4.763	5.251	5.791	5.722	4.151	4.652	5.178	5.740	6.128	6.761	7.195	7.634
Budgetteret henlæggelse	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596	1.596
Anden kapital anskaffelse	0	2.884	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.151	11.209	973	1.108	1.056	1.711	3.166	1.096	1.069	1.034	1.208	963	1.162	1.157	1.088
Henlæggelse - Ultimo	10.869	4.140	4.763	5.251	5.791	5.722	4.151	4.652	5.178	5.740	6.128	6.761	7.195	7.634	8.142



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.