

Afdeling 90 Odense Havn

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 26.02.2026



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	955,02	2,78%	26,55	981,57	138.344
TOTAL					138.344

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	78 m²	2,78%	6.030 kr.	168 kr.	6.198 kr.
Familiebolig	90 m²	2,78%	6.852 kr.	190 kr.	7.042 kr.
Familiebolig	96 m²	2,78%	7.228 kr.	201 kr.	7.429 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	64.405
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	-20.300
	Der forventes et fald i eludgifter til fællesarealerne	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	91.090
	Løn stiger i.h.t. overenskomst, tilpasning i fordelingsnøgler samt ekstern renhold er tilpasset forventet niveau	
	Øvrige	3.149
I alt		138.344

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 2047/48.

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.

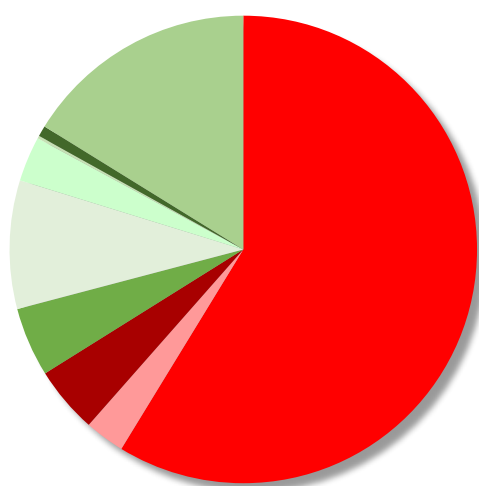
Afdeling 90 Odense Havn

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 90 Odense Havn Englandsgade 8-12 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	21	1.676	1	21
	3	37	3.535	1	37
Boligoplysninger i alt		58	5.211		58
Lejemålsoplysninger i alt		58	5.211		58

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



58,74%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,76%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,61%	112 - Administrationsbidrag
4,79%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,88%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,11%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,19%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,74%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
16,18%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 90 Odense Havn

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.987.353	2.860.300	2.950.300	64.405	3.014.705
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	36.851	35.700	34.500	9.500	44.000
107	Vandafgift	699	750	750	-50	700
109	Renovation	143.201	139.900	142.200	6.100	148.300
110	Forsikringer	86.665	90.200	88.900	9.550	98.450
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	79.604	161.900	118.300	-20.300	98.000
112	Administrationsbidrag	237.800	237.800	237.800		237.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	584.820	666.250	622.450	4.800	627.250
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	287.369	249.951	367.143	91.090	458.233
115	Almindelig vedligeholdelse	80.038	130.000	159.000	1.500	160.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	331.149	439.594	394.384	1.349.416	1.743.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-331.149	-439.594	-394.384	-1.349.416	-1.743.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	9.535	11.000	9.800		9.800
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.912	9.700	9.900	200	10.100
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	7.093	10.000	10.000		10.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		3.000	3.000		3.000
119.4	Fritidsaktiviteter	1.734	15.000	15.000		15.000
119.6	Andre udgifter	55	100	100		100
119.9	Variable udgifter i alt	395.737	428.751	573.943	92.790	666.733
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	818.000	818.000	828.000	2.000	830.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	43.000	43.000	20.000	-15.000	5.000
124.8	Henlæggelser i alt	861.000	861.000	848.000	-13.000	835.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	4.828.910	4.816.301	4.994.693	148.995	5.143.688

Afdeling 90 Odense Havn

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	2.610			15.900	15.900
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)				44	44
134	Korrektion vedr. tidligere år	1.757				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	4.367			15.944	15.944
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	46.270				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693	164.939	5.159.632

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	4.771.760	4.768.737	4.958.329	18.095	4.976.424
202	Renter	71.223	11.000	30.100	8.500	38.600
203	Øvrige ordinære indtægter	36.564	36.564	6.264		6.264
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.879.547	4.816.301	4.994.693	26.595	5.021.288
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693	26.595	5.021.288
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693	26.595	5.021.288

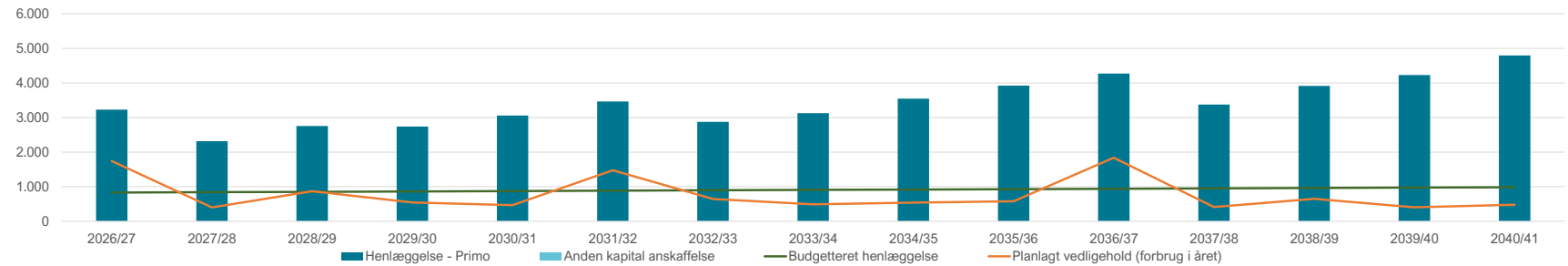
Huslejeændring

138.344

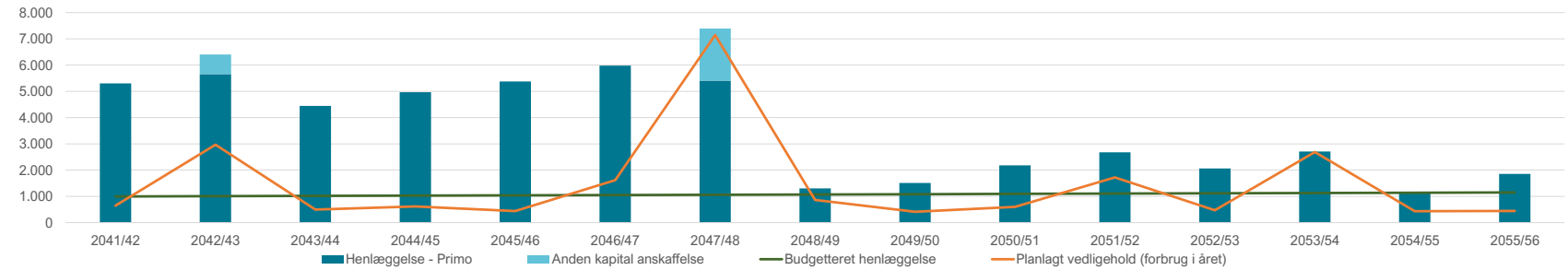
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	3.229	2.315	2.755	2.738	3.056	3.464	2.876	3.129	3.545	3.922	4.272	3.375	3.914	4.228	4.796
Budgetteret henlæggelse	830	841	852	863	874	885	896	907	918	929	940	951	962	973	984
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.744	401	869	545	466	1.473	643	490	541	579	1.837	411	648	404	476
Henlæggelse - Ultimo	2.315	2.755	2.738	3.056	3.464	2.876	3.129	3.545	3.922	4.272	3.375	3.914	4.228	4.796	5.304



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	5.304	5.653	4.445	4.965	5.377	5.978	5.410	1.305	1.511	2.182	2.678	2.063	2.709	1.149	1.854
Budgetteret henlæggelse	995	1.006	1.017	1.028	1.039	1.050	1.061	1.072	1.083	1.094	1.105	1.116	1.127	1.138	1.149
Anden kapital anskaffelse	0	752	0	0	0	0	1.980	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	646	2.966	496	616	438	1.619	7.145	866	412	598	1.720	470	2.687	432	445
Henlæggelse - Ultimo	5.653	4.445	4.965	5.377	5.978	5.410	1.305	1.511	2.182	2.678	2.063	2.709	1.149	1.854	2.558



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 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.