

Afdeling 91 Skovbrynet

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 28.01.2026



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	1.061,26	2,57%	27,31	1.088,56	195.862
TOTAL					195.862

Lejemålseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	101 m²	2,57%	9.055 kr.	233 kr.	9.288 kr.
Familiebolig	109 m²	2,57%	9.457 kr.	243 kr.	9.700 kr.
Familiebolig	115 m²	2,57%	10.080 kr.	259 kr.	10.339 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	182.160
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	63.267
	Lønninger stiger som følge af lønstigninger samt tilpasning i fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-51.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	1.435
I alt		195.862

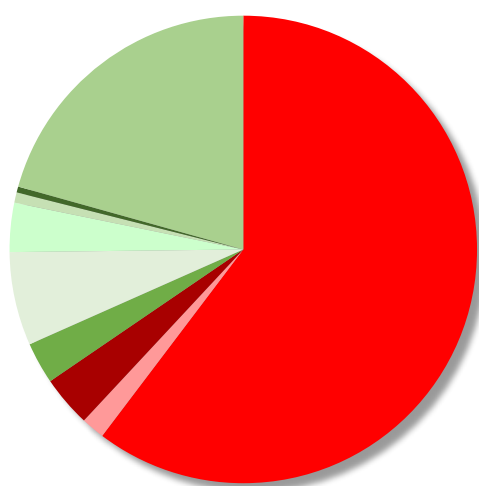
Afdeling 91 Skovbrynet

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 91 Skovbrynet Skibhusvej 233 & Kranvejen 1-43 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	3	41	4.162	1	41
	4	27	3.011	1	27
Boligoplysninger i alt		68	7.172		68
Lejemålsoplysninger i alt		68	7.172		68

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



60,31%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
1,63%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,53%	112 - Administrationsbidrag
2,88%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
6,47%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,39%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,71%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,41%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
20,67%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 91 Skovbrynet

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	4.609.025	4.409.165	4.547.965	182.160	4.730.125
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	37.405	38.300	36.100	6.900	43.000
109	Renovation	159.240	156.700	160.500	9.900	170.400
110	Forsikringer	77.972	77.000	80.500	5.100	85.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	55.905	62.300	58.200	-1.200	57.000
112	Administrationsbidrag	278.800	278.800	278.800		278.800
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	609.322	613.100	614.100	20.700	634.800
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	658.599	713.957	447.570	63.267	510.837
115	Almindelig vedligeholdelse	159.770	233.000	274.000	-6.000	268.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.124.972	968.888	667.088	587.712	1.254.800
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.124.972	-968.888	-667.088	-587.712	-1.254.800
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	11.180	11.700	11.900	-400	11.500
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	34.695	46.400	43.700	1.100	44.800
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.621	10.700	11.600	300	11.900
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	5.574	12.000	12.000		12.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000	2.000	4.000
119.4	Fritidsaktiviteter	2.049	4.000	4.000		4.000
119.6	Andre udgifter	1.996	600	500		500
119.9	Variable udgifter i alt	885.484	1.034.357	807.270	60.267	867.537
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.921.000	1.921.000	1.596.000	-51.000	1.545.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	68.000	68.000	72.000	11.000	83.000
123	Tab ved fraflytninger				4.100	4.100
124.8	Henlæggelser i alt	1.989.000	1.989.000	1.668.000	-35.900	1.632.100
124.9	Samlede ordinære udgifter	8.092.832	8.045.622	7.637.335	227.227	7.864.562

Afdeling 91 Skovbrynet

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.	23.172		21.598	-21.598	
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			29.300	3.900	33.200
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	23.172		50.898	-17.698	33.200
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	21.599				
140.2	Overført til resultatkonto (407)	39.268				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233	209.529	7.897.762

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	7.355.232	7.331.378	7.612.189	-433	7.611.756
202	Renter	133.445	26.700	55.500	12.000	67.500
203	Øvrige ordinære indtægter	688.194	687.544	20.544	2.100	22.644
203.9	Samlede ordinære indtægter	8.176.871	8.045.622	7.688.233	13.667	7.701.900
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233	13.667	7.701.900
220	Indtægter og evt. underskud i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233	13.667	7.701.900

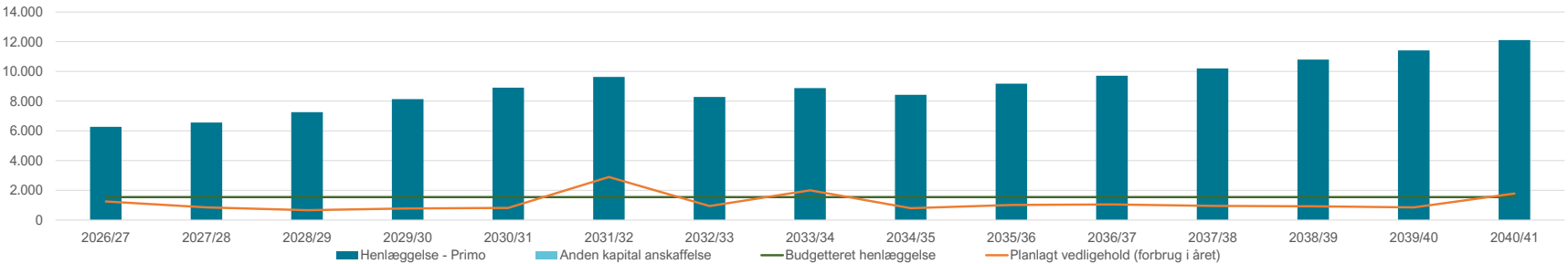
Huslejeændring

195.862

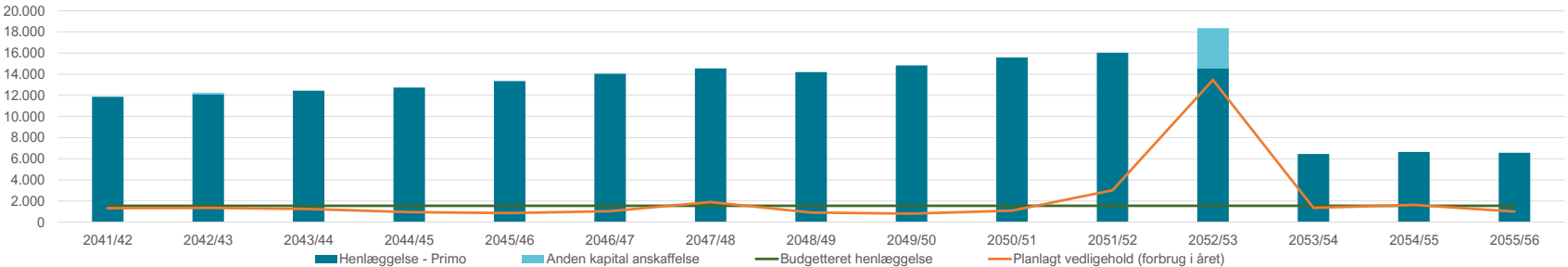
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	6.272	6.562	7.257	8.138	8.904	9.636	8.283	8.885	8.431	9.179	9.710	10.202	10.796	11.414	12.108
Budgetteret henlæggelse	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.255	851	663	779	813	2.897	944	1.999	796	1.015	1.053	951	926	852	1.788
Henlæggelse - Ultimo	6.562	7.257	8.138	8.904	9.636	8.283	8.885	8.431	9.179	9.710	10.202	10.796	11.414	12.108	11.865



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	11.865	12.090	12.447	12.748	13.353	14.048	14.555	14.204	14.840	15.584	16.038	14.575	6.451	6.649	6.570
Budgetteret henlæggelse	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545
Anden kapital anskaffelse	0	154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.790	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.320	1.343	1.244	940	850	1.038	1.896	908	801	1.091	3.008	13.459	1.347	1.624	991
Henlæggelse - Ultimo	12.090	12.447	12.748	13.353	14.048	14.555	14.204	14.840	15.584	16.038	14.575	6.451	6.649	6.570	7.124



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.