

Afdeling 92 Trinekær

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 17.02.2026



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	1.016,83	1,50%	15,24	1.032,07	97.571
TOTAL					97.571

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	74 m²	1,50%	6.524 kr.	98 kr.	6.622 kr.
Familiebolig	92 m²	1,50%	7.909 kr.	119 kr.	8.028 kr.
Familiebolig	115 m²	1,50%	9.603 kr.	144 kr.	9.747 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	66.269
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
110	Forsikringer	11.300
	Udgiften til forsikringer stiger pga. generelle prisstigninger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	-17.600
	Lønudgifter til driftspersonale falder som følge af tilpasning af fordelingsnøgler	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	40.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	26.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	-31.200
	Udgiften bortfalder, da underskud tidligere år er fuldt afviklet	
	Øvrige	2.802
I alt		97.571

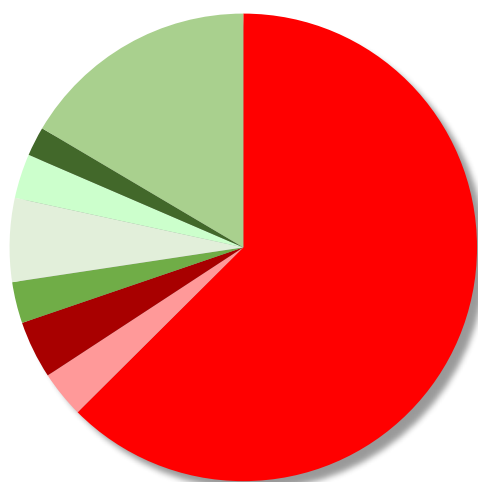
Afdeling 92 Trinekær

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 92 Trinekær Gyldenhusvej 100-223 5260 Odense S	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	8	591	1	8
	3	31	2.908	1	31
	4	26	2.904	1	26
Boligoplysninger i alt		65	6.403		65
Lejemålsoplysninger i alt		65	6.403		65

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



62,54%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,24%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,99%	112 - Administrationsbidrag
2,85%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
5,78%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,08%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
2,03%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
16,50%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 92 Trinekær

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	4.052.055	4.052.057	4.111.406	66.269	4.177.675
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	115.230	116.900	116.700	1.400	118.100
107	Vandafgift	968	750	900	100	1.000
109	Renovation	157.319	152.600	156.200	11.000	167.200
110	Forsikringer	89.641	82.600	86.900	11.300	98.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	21.961	35.500	21.300	1.100	22.400
112	Administrationsbidrag	266.500	266.500	266.500		266.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	651.619	654.850	648.500	24.900	673.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	262.652	271.936	403.980	-17.600	386.380
115	Almindelig vedligeholdelse	190.739	192.000	194.000	11.500	205.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	709.273	779.337	615.740	210.260	826.000
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-709.273	-779.337	-615.740	-210.260	-826.000
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	14.963	17.600	11.600	-11.600	
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.109	10.300	10.800	900	11.700
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		5.000	5.000		5.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	8.750	10.000	10.000		10.000
119.6	Andre udgifter	103.152	96.600	96.600	7.000	103.600
119.9	Variable udgifter i alt	591.365	608.436	736.980	-9.800	727.180
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	955.000	955.000	1.031.000	40.000	1.071.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	80.000	80.000	5.000	26.000	31.000
123	Tab ved fraflytninger	2.900	2.900			
124.8	Henlæggelser i alt	1.037.900	1.037.900	1.036.000	66.000	1.102.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	6.332.940	6.353.243	6.532.886	147.369	6.680.255

Afdeling 92 Trinekær

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Ekstraordinære udgifter					
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)			31.200	-31.200	
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt			31.200	-31.200	
	Årets overskud, der anvendes til:					
140.2	Overført til resultatkonto (407)	110.539				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	6.443.479	6.353.243	6.564.086	116.169	6.680.255

INDTÆGTER

	Ordinære indtægter					
201.1	Familieboliger	6.321.588	6.321.202	6.510.586	98	6.510.684
202	Renter	108.750	18.900	53.500	2.400	55.900
203	Øvrige ordinære indtægter	13.141	13.141		16.100	16.100
203.9	Samlede ordinære indtægter	6.443.479	6.353.243	6.564.086	18.598	6.582.684
	Ekstraordinære indtægter					
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	6.443.479	6.353.243	6.564.086	18.598	6.582.684
220	Indtægter og evt. underskud i alt	6.443.479	6.353.243	6.564.086	18.598	6.582.684

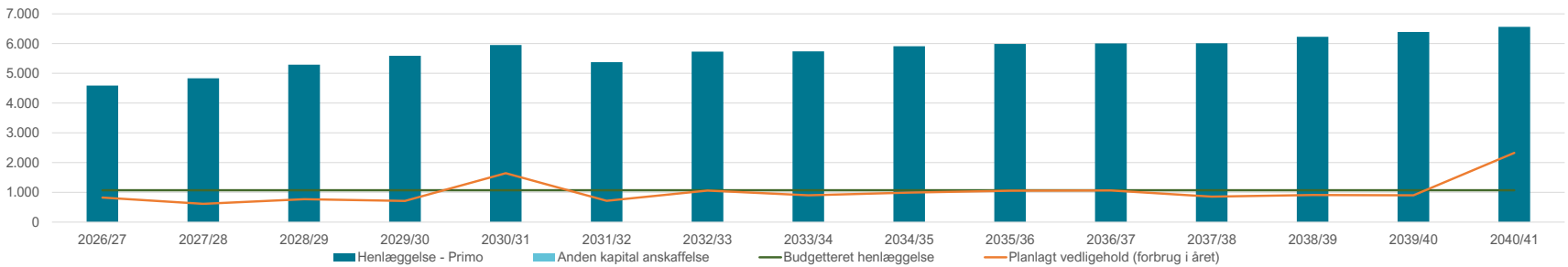
Huslejeændring

97.571

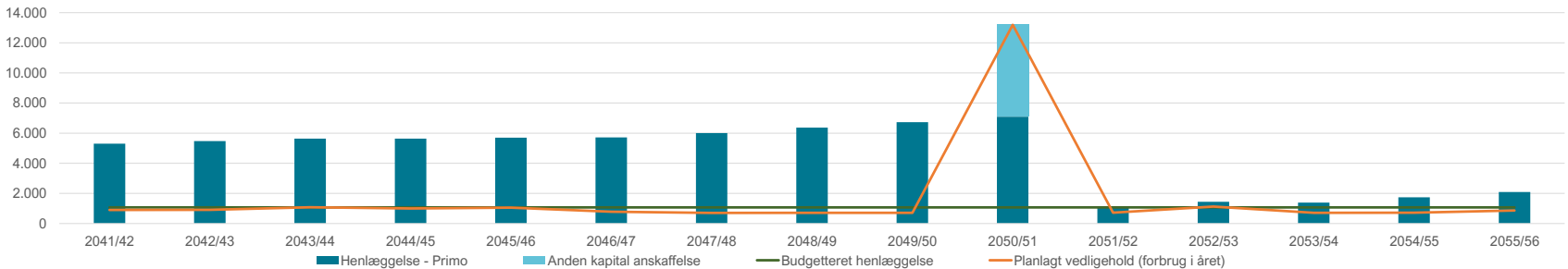
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	4.590	4.835	5.292	5.592	5.950	5.376	5.731	5.742	5.912	5.990	6.007	6.012	6.229	6.390	6.561
Budgetteret henlæggelse	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	826	614	771	713	1.645	716	1.061	901	993	1.054	1.066	855	910	900	2.327
Henlæggelse - Ultimo	4.835	5.292	5.592	5.950	5.376	5.731	5.742	5.912	5.990	6.007	6.012	6.229	6.390	6.561	5.305



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	5.305	5.474	5.640	5.632	5.701	5.718	6.004	6.371	6.728	7.086	1.085	1.440	1.384	1.741	2.091
Budgetteret henlæggelse	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.120	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	903	905	1.079	1.002	1.054	786	704	714	713	13.192	716	1.127	714	722	867
Henlæggelse - Ultimo	5.474	5.640	5.632	5.701	5.718	6.004	6.371	6.728	7.086	1.085	1.440	1.384	1.741	2.091	2.295



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.