

Afdeling 93 Tankefuld

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 02.03.2026



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	1.046,82	2,96%	30,96	1.077,78	212.510
TOTAL					212.510

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Beboelse	86 m²	2,96%	7.603 kr.	225 kr.	7.828 kr.
Beboelse	88 m²	2,96%	8.046 kr.	238 kr.	8.284 kr.
Beboelse	115 m²	2,96%	10.161 kr.	301 kr.	10.462 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	70.992
	Ydelser på lån stiger, reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
115	Almindelig vedligeholdelse	75.000
	Udgiften stiger, er tilpasset til forventet forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	60.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	6.518
I alt		212.510

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 2053/54.

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 93 Tankefuld

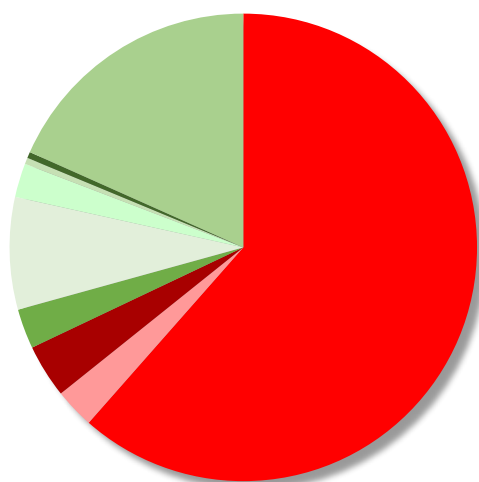
Budget for 2026/27

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 93 Tankefuld Sofielund Skovvej 100 - 146 5700 Svendborg	Kommunenummer 479 Svendborg Kommune Ramsherred 5 5700 Svendborg Tlf. 62211904 E-mail okrsos@svendborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	3	326	1	3
	3	44	4.311	1	44
	4	20	2.226	1	20
Boligoplysninger i alt		67	6.863		67

Lejemålsoplysninger i alt	67	6.863	67
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



61,50%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,76%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,69%	112 - Administrationsbidrag
2,75%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
7,76%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,35%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,44%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,43%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
18,32%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 93 Tankefuld

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	4.408.712	4.408.700	4.474.400	70.992	4.545.392
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	101.956	101.200	102.300	2.200	104.500
109	Renovation	154.262	168.000	154.000	9.400	163.400
110	Forsikringer	91.428	90.600	94.600	5.900	100.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	40.070	38.300	39.400	1.900	41.300
112	Administrationsbidrag	274.700	274.700	274.700		274.700
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	662.416	672.800	665.000	19.400	684.400
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	470.663	450.811	554.940	22.318	577.258
115	Almindelig vedligeholdelse	88.064	77.000	99.500	75.000	174.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.082.388	1.216.113	1.009.093	176.107	1.185.200
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.082.388	-1.216.113	-1.009.093	-176.107	-1.185.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	7.563	9.600	10.100	-2.300	7.800
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	23.728	42.800	27.800	-2.900	24.900
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.450	10.600	11.100	600	11.700
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	5.544	5.000	5.000	2.000	7.000
119.4	Fritidsaktiviteter	6.333	8.000	8.000	2.000	10.000
119.6	Andre udgifter	3.030	1.600	400	2.500	2.900
119.9	Variable udgifter i alt	616.377	605.411	716.840	99.218	816.058
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.562.125	1.562.125	1.231.000	60.000	1.291.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	100.000	100.000	84.000	-13.000	71.000
123	Tab ved fraflytninger	18.700	18.700	18.700	-18.700	
124.8	Henlæggelser i alt	1.680.825	1.680.825	1.333.700	28.300	1.362.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.368.329	7.367.736	7.189.940	217.910	7.407.850

Afdeling 93 Tankefuld

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.	10.840		11.000	1.000	12.000
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	5.000	5.000	20.800	-5.800	15.000
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	15.840	5.000	31.800	-4.800	27.000
Årets overskud, der anvendes til:						
140.1	Overført til afvikling af underfinansiering (303)	66.534				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.450.704	7.372.736	7.221.740	213.110	7.434.850

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.952.662	6.943.111	7.184.440	200	7.184.640
202	Renter	70.347	10.300	30.500	-600	29.900
203	Øvrige ordinære indtægter	9.250	3.700	6.800	1.000	7.800
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.032.259	6.957.111	7.221.740	600	7.222.340
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	418.445	415.625			
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	418.445	415.625			
209.9	Indtægter i alt	7.450.704	7.372.736	7.221.740	600	7.222.340
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.450.704	7.372.736	7.221.740	600	7.222.340

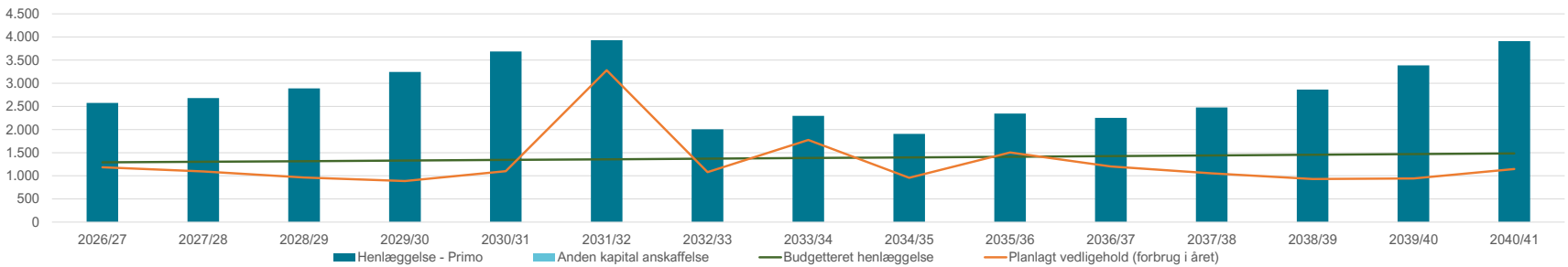
Huslejeændring

212.510

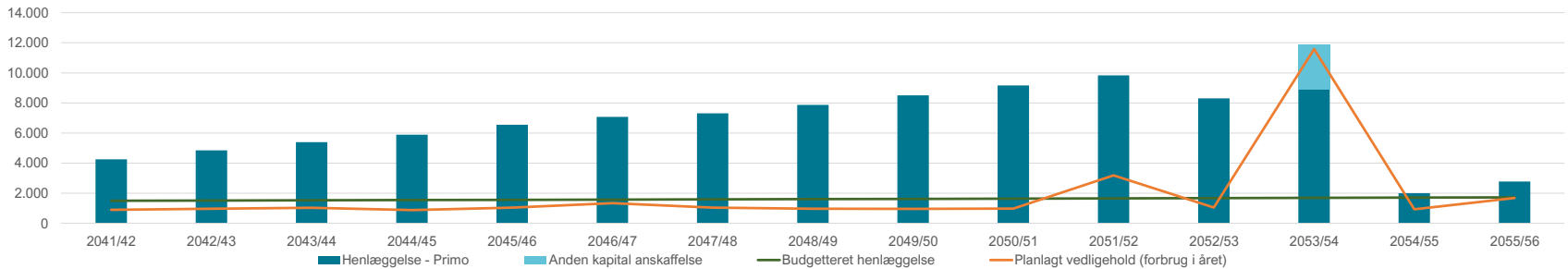
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.575	2.681	2.891	3.244	3.687	3.930	2.005	2.297	1.906	2.345	2.251	2.475	2.862	3.386	3.911
Budgetteret henlæggelse	1.291	1.304	1.317	1.330	1.343	1.357	1.370	1.384	1.398	1.412	1.426	1.440	1.455	1.469	1.484
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.185	1.095	963	887	1.100	3.282	1.079	1.775	959	1.506	1.202	1.054	931	944	1.147
Henlæggelse - Ultimo	2.681	2.891	3.244	3.687	3.930	2.005	2.297	1.906	2.345	2.251	2.475	2.862	3.386	3.911	4.248



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	4.248	4.849	5.393	5.888	6.554	7.074	7.312	7.866	8.504	9.166	9.832	8.301	8.924	2.003	2.776
Budgetteret henlæggelse	1.499	1.514	1.529	1.544	1.560	1.575	1.591	1.607	1.623	1.639	1.656	1.672	1.689	1.706	1.723
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.970	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	898	969	1.034	878	1.040	1.337	1.037	969	960	974	3.186	1.050	11.579	933	1.681
Henlæggelse - Ultimo	4.849	5.393	5.888	6.554	7.074	7.312	7.866	8.504	9.166	9.832	8.301	8.924	2.003	2.776	2.818



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.