

Afdeling 94 Støberiet

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 21.01.2026



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	980,47	3,22%	31,52	1.011,99	150.514
TOTAL					150.514

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	76 m²	3,22%	6.600 kr.	213 kr.	6.813 kr.
Familiebolig	115 m²	3,22%	9.249 kr.	298 kr.	9.547 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	148.619
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	12.800
	Udgift til el og varme er tilpasset til forventet forbrug	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	52.374
	Lønninger stiger som følge af tilpasning i fordelingsnøgler og behov for ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-69.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
	Øvrige	5.721
I alt		150.514

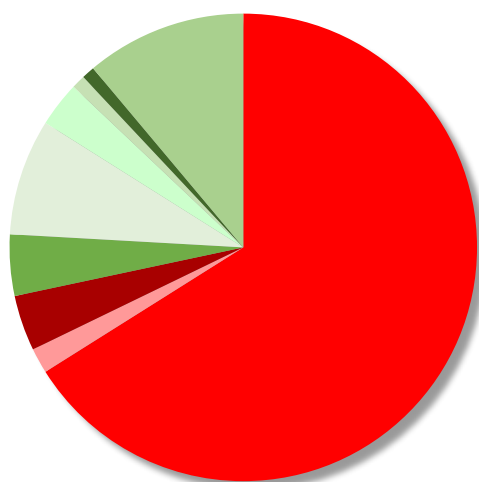
Afdeling 94 Støberiet

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 94 Støberiet Østre Ringvej 40-54 5750 Ringe	Kommunenummer 430 Faaborg-Midtfyn Kommune Tinghøj Allé 2 5750 Ringe Tlf. 72530530 E-mail fmk@faaborgmidtfyn.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	7	547	1	7
	3	23	2.433	1	23
	4	16	1.795	1	16
Boligoplysninger i alt		46	4.775		46
Lejemålsoplysninger i alt		46	4.775		46

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

66,07%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
1,75%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,85%	112 - Administrationsbidrag
4,23%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,05%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,12%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,94%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,89%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
11,11%	120-121-123 - Henlæggelser

Afdeling 94 Støberiet

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.197.980	3.060.900	3.080.850	148.619	3.229.469
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	15.576	19.000	14.900	2.400	17.300
107	Vandafgift	7.772	8.100	8.500	-500	8.000
109	Renovation	141.183	146.400	147.900	-500	147.400
110	Forsikringer	62.410	61.600	62.800	5.700	68.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	51.158	48.000	39.400	12.800	52.200
112	Administrationsbidrag	188.600	188.600	188.600		188.600
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	466.700	471.700	462.100	19.900	482.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	367.533	384.010	342.319	52.374	394.693
115	Almindelig vedligeholdelse	170.682	130.000	148.000	5.000	153.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	237.295	343.988	236.757	304.643	541.400
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-237.295	-343.988	-236.757	-304.643	-541.400
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	50.264	42.400	44.900	1.200	46.100
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.861	7.300	7.600	400	8.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.165	6.000	6.500	2.000	8.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		4.000	4.000	-2.000	2.000
119.3	Beboerbladsdrift			500	-500	
119.4	Fritidsaktiviteter	16.198	20.000	25.000		25.000
119.6	Andre udgifter	31	200	100		100
119.9	Variable udgifter i alt	616.734	593.910	578.919	58.474	637.393
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.200.000	1.200.000	614.000	-69.000	545.000
123	Tab ved fraflytninger	3.000	3.000	3.000	-3.000	
124.8	Henlæggelser i alt	1.203.000	1.203.000	617.000	-72.000	545.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	5.484.414	5.329.510	4.738.869	154.993	4.893.862

Afdeling 94 Støberiet

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)			7.100	3.900	11.000
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt			7.100	3.900	11.000
150	Udgifter og evt. overskud i alt	5.484.414	5.329.510	4.745.969	158.893	4.904.862

INDTÆGTER

	Ordinære indtægter					
201.1	Familieboliger	4.545.240	4.545.410	4.681.169	79	4.681.248
202	Renter	107.073	20.000	53.800	5.400	59.200
203	Øvrige ordinære indtægter	768.800	764.100	11.000	2.900	13.900
203.9	Samlede ordinære indtægter	5.421.113	5.329.510	4.745.969	8.379	4.754.348
	Ekstraordinære indtægter					
206	Korrektion vedr. tidligere år	2.677				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	2.677				
209.9	Indtægter i alt	5.423.790	5.329.510	4.745.969	8.379	4.754.348
210	Årets underskud (407)	60.623				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	5.484.414	5.329.510	4.745.969	8.379	4.754.348

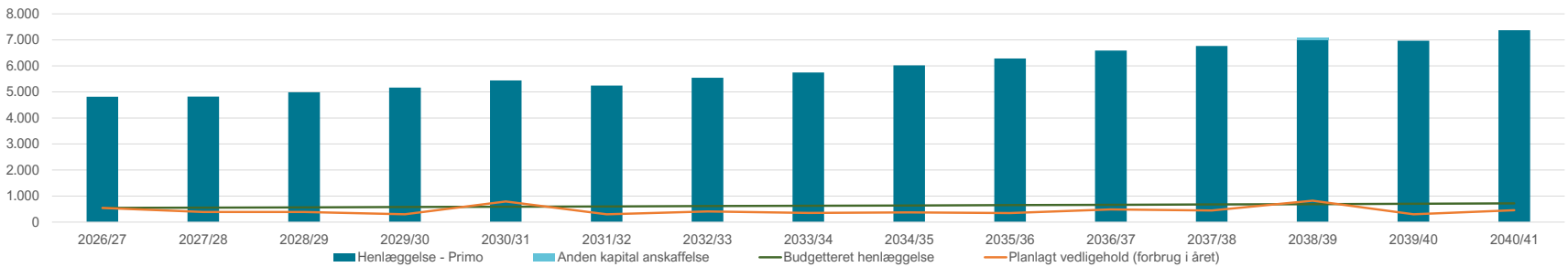
Huslejeændring

150.514

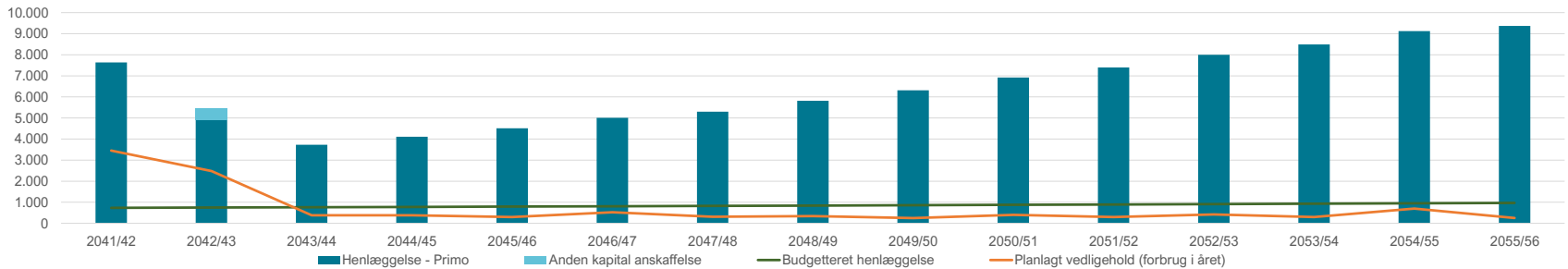
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	4.816	4.820	4.987	5.167	5.444	5.244	5.546	5.749	6.021	6.287	6.590	6.767	6.998	6.970	7.374
Budgetteret henlæggelse	545	556	567	578	590	602	614	626	639	651	664	678	691	705	719
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	541	389	387	301	790	300	410	354	372	349	487	447	822	301	453
Henlæggelse - Ultimo	4.820	4.987	5.167	5.444	5.244	5.546	5.749	6.021	6.287	6.590	6.767	6.998	6.970	7.374	7.640



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	7.640	4.920	3.731	4.112	4.510	5.009	5.296	5.813	6.311	6.922	7.399	7.996	8.489	9.121	9.372
Budgetteret henlæggelse	733	748	763	778	794	810	826	843	859	877	894	912	930	949	968
Anden kapital anskaffelse	0	541	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	3.453	2.478	383	380	295	522	310	344	248	399	297	419	298	698	255
Henlæggelse - Ultimo	4.920	3.731	4.112	4.510	5.009	5.296	5.813	6.311	6.922	7.399	7.996	8.489	9.121	9.372	10.085



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.