

Afdeling 98 Plums Gård

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 12.03.2026



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	1.010,24	1,70%	17,17	1.027,40	91.085
TOTAL					91.085

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	70 m²	1,70%	6.183 kr.	105 kr.	6.288 kr.
Familiebolig	95 m²	1,70%	7.845 kr.	133 kr.	7.978 kr.
Familiebolig	115 m²	1,70%	9.958 kr.	169 kr.	10.127 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	18.078
	Stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
109	Renovation	4.600
	Renovationsudgiften stiger som følge af generelle prisstigninger	
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	3.200
	Udgifter til forbrug på fællesarealer stiger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	35.235
	Lønningerne stiger pga. generelle lønstigninger samt tilpasning af fordelingsnøgler	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	3.600
	Udgifter til forbrug i fælleshus stiger pga. almindelige prisstigninger	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	11.000
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
	Øvrige	7.372
I alt		91.085

Afdeling 98 Plums Gård

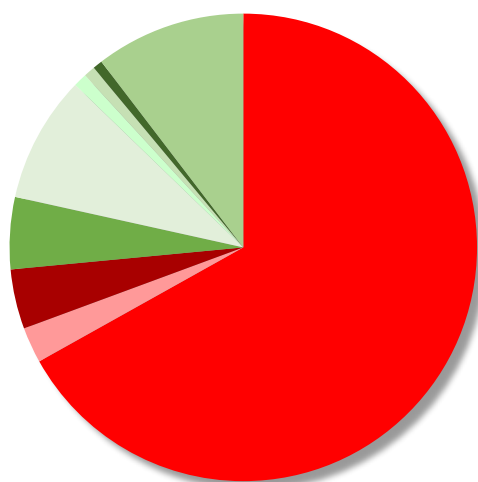
Budget for 2026/27

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 98 Plums Gård Ved Plums Gård 1 - 23 5610 Assens	Kommunenummer 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf. 64747474 E-mail assens@assens.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	6	436	1	6
	3	43	4.192	1	43
	4	6	678	1	6
Boligoplysninger i alt		55	5.306		55

Lejemålsoplysninger i alt	55	5.306	55
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



66,89%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
2,48%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,12%	112 - Administrationsbidrag
4,97%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,77%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
0,93%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,79%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,66%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
10,39%	120-121-123 - Henlæggelser

■ Rød = Ingen indflydelse
■ Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 98 Plums Gård

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	3.556.907	3.520.100	3.617.900	18.078	3.635.978
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	48.866	50.000	49.100	2.900	52.000
109	Renovation	232.039	200.000	235.500	4.600	240.100
110	Forsikringer	76.006	73.200	81.000	2.500	83.500
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	31.176	33.100	28.700	3.200	31.900
112	Administrationsbidrag	225.500	225.500	225.500		225.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	613.587	581.800	619.800	13.200	633.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	435.091	430.872	444.074	35.235	479.309
115	Almindelig vedligeholdelse	37.489	45.500	50.000	1.000	51.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	377.134	413.981	405.630	-36.430	369.200
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-377.134	-413.981	-405.630	36.430	-369.200
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	5.707	4.000	7.448	-1.034	6.414
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	27.655	27.900	33.000	3.600	36.600
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.400	9.000	9.200	800	10.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	5.495	6.000	6.000		6.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		5.000	5.000		5.000
119.4	Fritidsaktiviteter	14.410	15.000	15.000		15.000
119.6	Andre udgifter	224	500	200		200
119.9	Variable udgifter i alt	535.471	543.772	569.922	39.601	609.523
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	514.000	514.000	537.000	8.000	545.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	11.000	11.000	12.000	11.000	23.000
123	Tab ved fraflytninger	12.700	12.700			
124.8	Henlæggelser i alt	537.700	537.700	549.000	19.000	568.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	5.243.664	5.183.372	5.356.622	89.879	5.446.501

Afdeling 98 Plums Gård

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)			19.300	2.600	21.900
134	Korrektion vedr. tidligere år	10.541				
137	Ekstraordinære udgifter i alt	10.541		19.300	2.600	21.900
150	Udgifter og evt. overskud i alt	5.254.206	5.183.372	5.375.922	92.479	5.468.401

INDTÆGTER

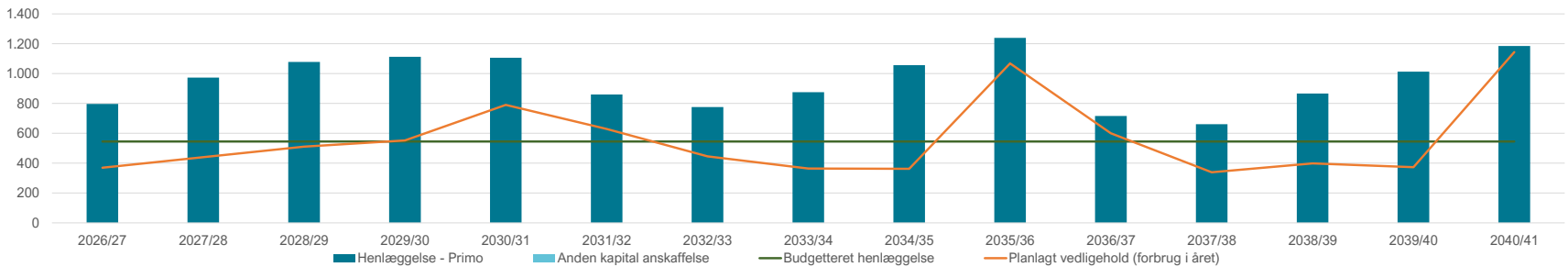
	Ordinære indtægter					
201.1	Familieboliger	5.121.180	5.121.148	5.360.222	94	5.360.316
202	Renter	30.364	4.400	10.700	1.300	12.000
203	Øvrige ordinære indtægter	57.424	57.824	5.000		5.000
203.9	Samlede ordinære indtægter	5.208.968	5.183.372	5.375.922	1.394	5.377.316
	Ekstraordinære indtægter					
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	5.208.968	5.183.372	5.375.922	1.394	5.377.316
210	Årets underskud (407)	45.238				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	5.254.206	5.183.372	5.375.922	1.394	5.377.316

Huslejeændring	91.085
-----------------------	--------

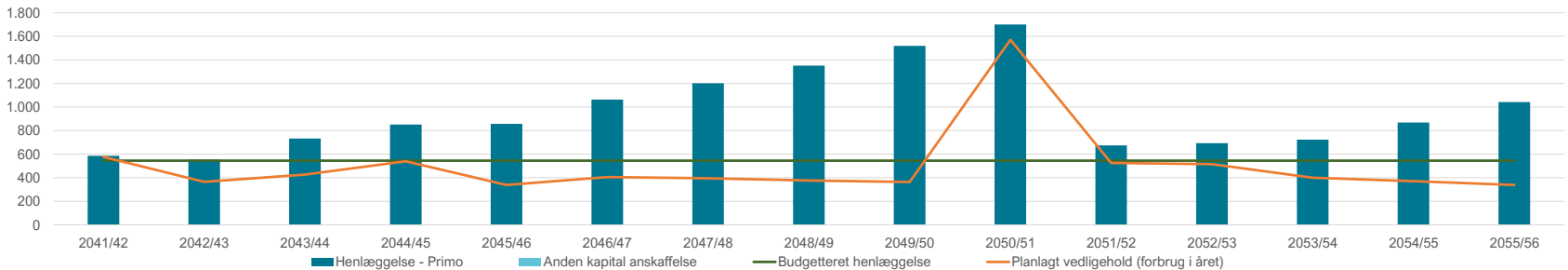
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	797	973	1.078	1.113	1.106	860	776	875	1.056	1.239	716	660	867	1.013	1.185
Budgetteret henlæggelse	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	369	440	510	552	791	629	446	364	363	1.068	600	339	399	373	1.144
Henlæggelse - Ultimo	973	1.078	1.113	1.106	860	776	875	1.056	1.239	716	660	867	1.013	1.185	586



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	586	553	733	851	857	1.063	1.202	1.351	1.519	1.700	674	694	724	868	1.042
Budgetteret henlæggelse	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	577	366	427	539	339	406	396	377	364	1.571	525	515	400	372	339
Henlæggelse - Ultimo	553	733	851	857	1.063	1.202	1.351	1.519	1.700	674	694	724	868	1.042	1.248



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.