

Afdeling 99 Sortekilde

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 20.01.2026



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	1.006,75	1,90%	19,13	1.025,89	134.585
TOTAL					134.585

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	85 m²	1,90%	7.394 kr.	141 kr.	7.535 kr.
Familiebolig	97 m²	1,90%	8.324 kr.	158 kr.	8.482 kr.
Familiebolig	113 m²	1,90%	9.423 kr.	179 kr.	9.602 kr.

De primære begrundelser for huslejerreguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	51.684
	Ydelser på lån stiger, da lån reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset eller lønindekset (laveste sats)	
106	Ejendomsskatter	22.400
	Ejendomsskatter stiger som følge af nye vurderinger	
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	59.430
	Lønninger stiger som følge af generelle lønstigninger og behov for øgede ressourcer til de driftsmæssige opgaver	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-53.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til istandsættelse ved fraflytning A-ordning	
123	Tab ved fraflytninger	-8.000
	Henlæggelser er reduceret, da der er tilstrækkelige midler til dækning af tab ved fraflytninger	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	49.400
	Udgiften stiger som følge af underskud i tidligere regnskabsår	
202	Renter	15.200
	Renteindtægten forventes at falde	
	Øvrige	-2.529
	I alt	134.585

Afdeling 99 Sortekilde

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 99 Sortekilde Hyrdevej 11A-17D og Gedskovvej 27A- 5300 Kerteminde	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	11	935	1	11
	3	33	3.296	1	33
	4	25	2.804	1	25
Boligoplysninger i alt		69	7.035		69

Lejemålsoplysninger i alt	69	7.035	69
---------------------------	----	-------	----

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



69,01%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,03%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
3,88%	112 - Administrationsbidrag
4,29%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
9,70%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
1,30%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
1,01%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,50%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
7,28%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 99 Sortekilde

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	4.803.851	4.660.500	4.792.100	51.684	4.843.784
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	106.380	96.700	98.400	22.400	120.800
107	Vandafgift	1.436	1.000	600	900	1.500
109	Renovation	194.670	201.700	201.500	-1.000	200.500
110	Forsikringer	91.302	89.400	92.700	7.500	100.200
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	102.682	141.000	111.700	-1.600	110.100
112	Administrationsbidrag	282.900	282.900	282.900		282.900
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	779.369	812.700	787.800	28.200	816.000
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	844.504	700.788	646.707	59.430	706.137
115	Almindelig vedligeholdelse	87.011	110.000	90.000	5.000	95.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	278.822	233.536	327.245	22.055	349.300
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-278.822	-233.536	-327.245	-22.055	-349.300
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.906	16.000	16.000	400	16.400
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	50.322	21.400	48.600	8.400	57.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.792	10.900	11.900	100	12.000
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	4.961	5.000	5.000	2.000	7.000
	Afdelingsbestyrelsens kurser		2.000	2.000		2.000
119.4	Fritidsaktiviteter	8.827	10.000	10.000	-2.000	8.000
119.6	Andre udgifter	7.243	900	600	6.900	7.500
119.9	Variable udgifter i alt	1.030.566	876.988	830.807	80.230	911.037
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	420.000	420.000	539.000	-20.000	519.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	44.000	44.000	64.000	-53.000	11.000
123	Tab ved fraflytninger	19.400	19.400	8.000	-8.000	
124.8	Henlæggelser i alt	483.400	483.400	611.000	-81.000	530.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.097.185	6.833.588	7.021.707	79.114	7.100.821

Afdeling 99 Sortekilde

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.	46.120	27.400	22.400	47.280	69.680
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	66.321	66.321	54.600	49.400	104.000
	2. Underfinansiering (411)			8.200	100	8.300
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	112.441	93.721	85.200	96.780	181.980
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.209.626	6.927.309	7.106.907	175.894	7.282.801

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	6.891.584	6.852.709	7.030.907	51.109	7.082.016
202	Renter	43.128	9.000	19.900	-15.200	4.700
203	Øvrige ordinære indtægter	72.100	65.600	56.100	5.400	61.500
203.9	Samlede ordinære indtægter	7.006.812	6.927.309	7.106.907	41.309	7.148.216
Ekstraordinære indtægter						
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter					
209.9	Indtægter i alt	7.006.812	6.927.309	7.106.907	41.309	7.148.216
210	Årets underskud (407)	202.814				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.209.626	6.927.309	7.106.907	41.309	7.148.216

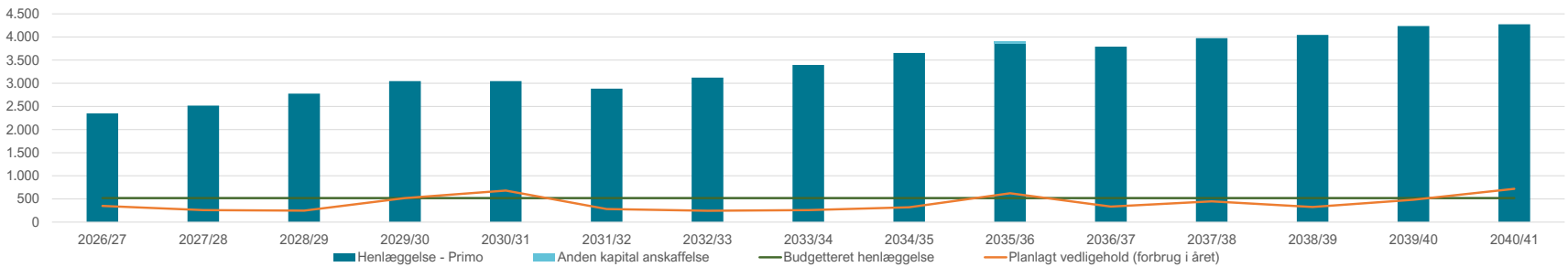
Huslejeændring

134.585

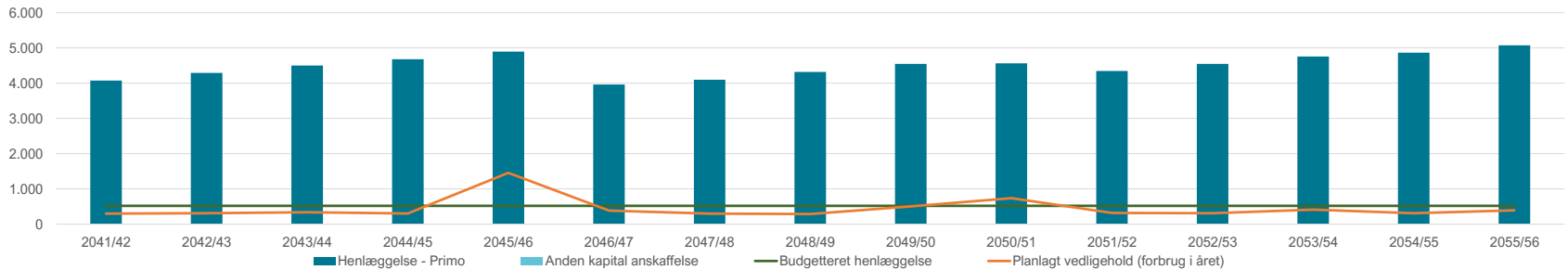
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

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	2.347	2.517	2.775	3.045	3.047	2.884	3.121	3.395	3.654	3.851	3.791	3.974	4.045	4.238	4.273
Budgetteret henlæggelse	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	349	261	249	518	682	282	245	260	322	623	336	448	326	483	719
Henlæggelse - Ultimo	2.517	2.775	3.045	3.047	2.884	3.121	3.395	3.654	3.851	3.791	3.974	4.045	4.238	4.273	4.073



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	4.073	4.292	4.499	4.680	4.898	3.962	4.098	4.317	4.549	4.563	4.346	4.548	4.759	4.867	5.075
Budgetteret henlæggelse	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519	519
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	300	311	338	302	1.455	382	300	287	505	736	316	309	411	311	392
Henlæggelse - Ultimo	4.292	4.499	4.680	4.898	3.962	4.098	4.317	4.549	4.563	4.346	4.548	4.759	4.867	5.075	5.202



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 overenskomstsmæssige 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.