

Almene boligorganisationer

Budgetår 2026/2027
Budgetperiode fra 01-07-2026
Budgetperiode til 30-06-2027

Budget for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0062	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	210
Fredensborg Boligselskab v/KAB Enghavevej 81		54001 Niverød III Kastaniens Kvarter 1		Fredensborg Kommune Egevangen 3 B	
2450 København SV		BFE nummer: 9156734 2990 Nivå		2980 Kokkedal	
		Matrikel Niverød By, Karlebo 1cs m.fl.			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	49 14 50 79	Telefon	72 56 50 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-niveroed@kab-bolig.dk	E-postadr.	fredensborg@fredensborg.dk
CVR-nr.	24 30 68 28	BBR-ejendomsnr.	7362		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	30.609,20	282	1	282,00
I alt	30.609,20	282		282,00
Boliger fordelt på antal rum				
2 rum	3.748,90	61		
3 rum	2.696,40	28		
5 rum	24.163,90	193		
I alt	30.609,20	282		
Lejemål i alt	30.609,20	282		282,00

Udarbejdet den 27. februar 2026 af Thomas John Johansen, Kundeøkonomi

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	282	30.609,20	15.02.1972	1974
Byggeart:				
Boliger tæt/lavt byggeri	282	30.609,20		

Beboerfaciliteter

Særskilte selskabs- og mødelokaler

Forbrugsmåling

Vandmåling, individuel

Varmemåling, individuel

El-måling, individuel

Varmeforsyning

Fjernvarme

Lejeoplysninger for boligen

	Familieboliger
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet	955,02
Iværksat lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01.07.2026
Forhøjelse pr. m ² i kr.	23,57
Forhøjelse i %	2,53
Forhøjelse i alt på årsbasis	722.000
Nuværende gennemsnitlig leje pr. m ²	931,45
Forhøjelse pr. m ² i kr.	23,57
Ny gennemsnitlig leje pr. m ²	955,02
Ny budgetleje	29.233.000

Budgettet vises i hele tusinder, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Konto	Noter	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025	
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	3.778.000	3.778	3.730
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	3.233.000	3.233	3.235
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	189.000	189	174
109	2	Renovation	1.450.000	1.627	1.411
110		Forsikringer	496.000	619	506
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	518.000	518	443
	3	Målerpasning	127.000	127	134
			645.000	645	578
112		Bidrag til Fredensborg Boligselskab:			
	4	Administrationsbidrag	1.587.000	1.513	1.498
		Dispositionsfondsbidrag	192.000	192	187
		Bidrag til Arbejdskapital	54.000	54	53
			1.833.000	1.759	1.737
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.846.000	8.072	7.640
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.409.000	3.181	3.124
115	6	Almindelig vedligeholdelse	60.000	60	0
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	4.287.000	4.530	6.097
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.287.000	-4.530	-6.097
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.			
		Afholdte udgifter	811.000	605	421
		Heraf dækket af henlæggelser	-811.000	-605	-421
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	Drift af møde- og selskabslokaler	55.000	55	43
119	9	Diverse udgifter	178.000	148	141
119.9		Variable udgifter i alt	3.702.000	3.444	3.308
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.550.000	5.850	5.450
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	811.000	600	410
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	400.000	0	200
124.8		Henlæggelser i alt	7.761.000	6.450	6.060
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	23.087.000	21.744	20.739

Konto	Noter	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025	
Ekstraordinære udgifter					
125	13	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	2.654.000	2.613	2.582
		Renter m.v.	295.000	363	407
		Administrationsbidrag	27.000	34	40
			<u>2.976.000</u>	<u>3.010</u>	<u>3.029</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	658.000	658	674
		Lejers godtgjorte forbedring	21.000	21	17
			<u>679.000</u>	<u>679</u>	<u>691</u>
127	14	Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag (303.2)	2.423.000	2.756	3.073
		Renter m.v.	1.005.000	1.055	1.092
		Administrationsbidrag	78.000	104	129
		Ydelsesstøtte, byggeskadelån	-192.000	-314	-437
			<u>3.314.000</u>	<u>3.601</u>	<u>3.857</u>
129		Tab ved lejeledighed m.v.			
		Dækket af dispositionsfond m.v.	61.000	65	31
		Anvendt af henlæggelser	0	-65	-31
			<u>-61.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger			
		Dækket af tidligere henlæggelser	400.000	400	297
		Dækket af dispositionsfonden	-400.000	-107	-107
			<u>0</u>	<u>-293</u>	<u>-190</u>
			0	0	0
131	15	Andre renter			
			0	0	225
133		Afskrivning på underskud fra tidligere år			
			0	251	146
134		Korrektioner fra tidligere år			
			0	0	9
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
			0	0	8
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.969.000	7.541	7.965
139		Udgifter i alt	30.056.000	29.285	28.704
140		Årets overskud			
		Overført til opsamlet resultat	0	0	412
150		Udgifter og overskud i alt	30.056.000	29.285	29.116

Konto	Noter	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
Indtægter				
Ordinære indtægter				
201	Boligafgifter og leje: Almene familieboliger Afdelingens kollektive råderet Forbedringsarbejder	28.511.000 718.000 10.000 29.239.000	28.513 658 17 29.188	27.814 664 17 28.495
202	15 Renter	60.000	57	540
203	Andre ordinære indtægter: 8 Drift af møde- og selskabslokaler	35.000	40	35
203.9	Ordinære indtægter i alt	29.334.000	29.285	29.070
Ekstraordinære indtægter				
206	Korrektioner fra tidligere år	0	0	47
209	Indtægter i alt	29.334.000	29.285	29.116
	Nødvendig lejestigning	722.000	0	0

Note	Konto	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	3.486.000	3.487	3.490	
	Prioritetsrenter	20.000	-6	-5	
	Bidrag	214.000	214	214	
	-Ydelsessikring fra staten	60.000	58	60	
	-Rentebidrag	-234.000	-215	-215	
	-Ydelsesstøtte	-339.000	-331	-386	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	190.000	190	190	
	Andel til Landsbyggefonden	381.000	381	381	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	3.778.000	3.778	3.730	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	1.450.000	1.627	1.411	
	Renovation i alt	1.450.000	1.627	1.411	
3	111 Målerpasning				
	Målerpasning mv.	0	0	29	
	Målerpasning, kontrol aflæs. - individuel	55.000	55	40	
	Varmeteknisk bistand, Normalpakken <input type="checkbox"/>	24.000	24	23	
	Honorar varmeregnskab - individuelt <input type="checkbox"/>	28.000	28	24	
	Fraflyttere varmeregnskab - individuelt <input type="checkbox"/>	2.000	2	1	
	Ressourceadministration <input type="checkbox"/>	18.000	18	15	
	Målerpasning i alt	127.000	127	134	
4	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	191	54.000	52	51
	Stor pakke	4.117	1.161.000	1.101	1.098
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	883	249.000	248	236
			1.464.000	1.401	1.385
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	206	58.000	52	53
	Fraflytter varme <input type="checkbox"/>		4.000	4	3
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	206	58.000	52	53
	Fraflyttere vand <input type="checkbox"/>		3.000	4	3
			123.000	112	113
	Administrationsbidrag i alt	1.587.000	1.513	1.498	

Note	Konto	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
5	114 Renholdelse			
	Lønninger m.v.	2.974.000	2.805	2.758
	Glatførebekæmpelse	90.000	90	67
	Udryddelse af skadedyr	90.000	70	82
	Drift af ejendoms kontor:			
	Rengøring	45.000	45	36
	Telefon og IT	108.000	84	100
	Kontorhold m.v.	35.000	20	34
	Personaleomkostninger	67.000	67	47
		255.000	216	216
	Renholdelse i alt	3.409.000	3.181	3.124
6	115 Almindelig vedligeholdelse			
	Terræn	10.000	10	0
	Bygning, klimaskærm	10.000	10	0
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	10.000	10	0
	Bygning, fælles	10.000	10	0
	Bygning, tekniske installationer	10.000	10	0
	Materiel	10.000	10	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	60.000	60	0
7	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	825.000	933	2.324
	Bygning, klimaskærm	521.000	521	636
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.706.000	1.566	2.056
	Bygning, fælles	70.000	45	62
	Bygning, tekniske installationer	695.000	1.005	563
	Materiel	470.000	460	457
		4.287.000	4.530	6.097
	Anvendt af henlæggelser	-4.287.000	-4.530	-6.097
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
8	118 Drift af møde- og selskabslokaler			
	Udgifter			
	Vandafgift	2.000	2	0
	EI	20.000	20	17
	Varme	10.000	8	9
	Inventar vedligeholdelse	15.000	15	17
	Diverse udgifter	8.000	10	0
		55.000	55	43
	203 Indtægter			
	Lejeindtægter selskabs- og mødelokaler	-35.000	-40	-35
	Drift af møde- og selskabslokaler nettoudgifter	20.000	15	8

Note	Konto	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
9	119 Diverse udgifter			
	Kontingent til BL□	52.000	49	50
	Beboermøder□	1.000	1	0
	Tilskud til beboeraktiviteter□	30.000	30	24
		83.000	80	74
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Mødeudgifter□	30.000	21	31
	Kontorhold	12.000	11	11
	Diverse	4.000	16	0
		46.000	48	42
	Andre udgifter			
	Gaver og blomster□	5.000	3	4
	Advokatbistand□	7.000	0	7
	Indkøbsportalen - Gebyr	30.000	0	14
	Inventar, vedligeholdelse□	5.000	9	0
	Diverse□	2.000	8	0
		49.000	20	25
	Diverse udgifter i alt	178.000	148	141
10	120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Årets henlæggelser	6.550.000	5.850	5.450
	Henlæggelser kr./m²			
	Budget 2026/2027	213,99		
	Regnskab 2024/2025	178,05		
	Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. i alt	6.550.000	5.850	5.450
11	121 Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
	Henl.istands.frafl. almene lejligheder	811.000	600	410
	Henlæggelser kr./m²			
	Budget 2026/2027	26,50		
	Regnskab 2024/2025	13,39		
	Henlæggelser i alt	811.000	600	410
12	123 Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
	Årets henlæggelser	400.000	0	200
	Henlæggelser kr./m²			
	Budget 2026/2027	13,07		
	Regnskab 2024/2025	6,53		
	Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	400.000	0	200

Note	Konto		Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
13	125	Ydelser på lån til forbedringsarbejder			
		Navn	Udløb		
		Jyske Realkredit, udløb 31-03-2029	2029	124.000	
		Jyske Realkredit, udløb 30-06-2032	2032	131.000	
		Jyske Realkredit, udløb 30-06-2040	2040	83.000	
		Jyske Realkredit, udløb 30-09-2041	2041	84.000	
		Jyske Realkredit, udløb 30-06-2029	2029	2.270.000	
		Nordea Lån 1		150.000	
		Nordea Lån 2		134.000	
		Samlede udgifter til ydelser på lån		3.010	3.029
		Ydelser på lån til forbedringsarbejder i alt	2.976.000	3.010	3.029
14	127	Ydelser på lån til bygningsrenovering			
		Navn	Udløb		
		Jyske Realkredit, udløb 31-12-2040	2040	3.314.000	
		Samlede udgifter til ydelser på lån		3.601	3.857
		Ydelser på lån til bygningsrenovering i alt	3.314.000	3.601	3.857
15	131	Renteudgifter			
		Kursregulering vedr. investerede midler	0	0	225
	202	Renteindtægter			
		Rente af mellemregning	-54.000	-54	-311
		Kursregulering vedr. investerede midler	0	0	-225
		Diverse renter, frivilligt forlig. □	-1.000	-1	-1
		Renter, råderetslån □	-2.000	-2	-1
		Andre renter	-3.000	0	-3
			-60.000	-57	-540
		Nettorenteindtægter	-60.000	-57	-315

Afd. 54001 Niverød III

VEDLIGEHOELDESESPLAN 2026 - 2056

LANGTIDSBUDGET	Afsluttet regnskab	Gældende budget	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028	Budget 2028/2029	Budget 2029/2030	Budget 2030/2031	Budget 2031/2032	Budget 2032/2033	Budget 2033/2034	Budget 2034/2035	Budget 2035-2056	Budget i alt
116.1 Terræn	2.324	933	825	1.335	1.095	745	695	725	1.335	1.095	745	89.494	98.089
116.2 Bygning, klimaskærm	636	521	521	771	521	601	771	521	771	521	521	37.617	43.136
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	2.056	1.566	1.706	1.706	1.706	1.706	1.706	1.726	1.706	1.706	1.706	223.234	238.608
116.4 Bygning, fælles indvendig	62	45	70	45	45	45	45	45	45	45	45	945	1.375
116.5 Bygning, tekniske installationer	563	1.005	695	695	695	695	1.045	865	695	695	695	98.738	105.513
116.6 Materiel	457	460	470	470	470	470	470	470	580	470	470	10.090	14.430
116. Planlagt vedligeholdelse	6.098	4.530	4.287	5.022	4.532	4.262	4.732	4.352	5.132	4.532	4.182	460.118	501.151
Dækket af henlæggelser	-6.098	-4.530	-4.287	-5.022	-4.532	-4.262	-4.732	-4.352	-5.132	-4.532	-4.182	-110.118	-151.151
Anden finansiering (-)												-350.000	-350.000
Som driftsudgift													
120. Budgetteret henlæggelse	5.450	5.850	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	137.550	196.500

LIKVIDITETSBUDGET													
401. Henlagt primo	8.731	8.308	9.628	11.891	13.419	15.437	17.725	19.543	21.741	23.159	25.177	27.545	
Dækket planlagt vedligeholdelse	-6.098	-4.530	-4.287	-5.022	-4.532	-4.262	-4.732	-4.352	-5.132	-4.532	-4.182	-110.118	
Budgetterede henlæggelser	5.450	5.850	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	6.550	137.550	
I alt afgang/tilgang	-648	1.320	2.263	1.528	2.018	2.288	1.818	2.198	1.418	2.018	2.368	27.432	
Korrektion vedrørende tidligere år													
Kursregulering investeringer	225												
Fremskudt (-)													
Udskudt													
401. Henlagt Ultimo	8.308	9.628	11.891	13.419	15.437	17.725	19.543	21.741	23.159	25.177	27.545	54.977	

Difference henlagt og næste års budget		5.341	6.869	8.887	11.175	12.993	15.191	16.609	18.627	20.995	8.817		
--	--	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--	--

Bemærkninger:

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester pr. 1. juli 2026

	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Regnskab 2024/2025
Fællesantenne			
Hybridnetsafgift☐	854.000	833.500	729.047
Administrationsbidrag☐	14.800	14.800	14.664
Copy-Dan-Afgift☐	262.500	210.000	197.800
Antenneudgifter i alt	1.131.300	1.058.300	941.511
Antennebidrag			-714.560
Copy-Dan afgift☐			-202.112
Antenneindtægter i alt			-916.672
Underskud i alt - 2024/2025			24.839
Tidl. års resultat overført (- overskud / + underskud)	50.000	30.000	53.575
Udgifter i alt / årets resultat	1.181.300	1.088.300	78.414

Antal tilslutninger:	255
Antal lejemål i alt (drift af antenneanlæg):	282
Antal lejemål med Copy-Dan-Afgift	255

Pr. lejemål / pr. måned	Nuværende bidrag	Ændring	Bidrag efter ændring
Hybridnetsafgifter	262	17	279
Copy-Dan	66	20	86
Drift af antenneanlæg	13	6	19
I alt	341	43	384

Forklaring til stigningen:

Antennebudgettet er uarbejdet på baggrund af forventede prisstigninger ved Yousee. Dernæst afvikles der med 50.000 kr. af den opsamlede negative resultatkonto.

Budget for perioden 01.07.2026 - 30.06.2027

Budgettet for 2026/2027 udviser et underskud, som skyldes, stigende udgifter til henlæggelser. Det er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, til istandsættelse ved fraflytninger og til tab ved fraflytninger.

Underskuddet på kr. 722.000 svarer til en forhøjelse af den nuværende leje på:

	i % pr. år	Total kr. pr. år	I gennemsnit kr. pr. m ²
Familieboliger			
Nuværende leje		28.511.000,00	931,45
Forhøjelse	2,53	722.000,00	23,57
Ny leje		29.233.000,00	955,02

	Nuværende opkrævning	Ændring	Ny opkrævning
Antenne			
Hybridnetsafgifter	262,00	17,00	279,00
Copy-Dan	66,00	20,00	86,00
Drift af antenneanlæg	13,00	6,00	19,00

Nødvendig merindtægt på 722.000 kr. skyldes følgende:

Større udgifter:

Administrationsbidrag	Forventede stigninger til administrationsbidrag KAB på 3%.	74.000
Renholdelse	Der forventes en stigning på 3%, jævnfør udvikling lønindeks.	228.000
Diverse udgifter	Der er budgetteret med udgifter til indkøbsportalen i dette budgetår.	30.000
Henlæggelser planlagt vedligehold.	Henlæggelser er sat op i henhold til nuværende vedligeholdelsesplan.	700.000
Henlæggelse A-ordning	Der ses stigende udgifter til istandsættelse v/raflyninger.	211.000
Henlæggelse tab ved fraflytning	I budgetåret 2026/27 afholdes udgifter af afdelingens henlæggelser.	400.000

Større udgifter i alt 1.643.000

Mindre indtægter:

Andre ordinære indtægter	Skyldes forventede lavere lejeindtægter fra selskabslokale.	5.000
--------------------------	---	-------

Mindre indtægter i alt 5.000

Mindre udgifter:

Renovation	Der forventes lavere udgifter jf. beregning fra OB-formand.	-177.000
Forsikringer	Der er opnået besparelser ved seneste forsikringsudbud.	-123.000
Ydelser til lån, forbedringsarbejder	Skyldes færre renteudgifter i forhold til budgetåret 2025/26	-34.000
Ydelser til lån til bygningskade	3 stk. lån er færdigafviklet i forhold til budgetåret 2025/26	-287.000
Afskrivning på underskud	Afdelingens opsparede negative resultatkonto er afviklet.	-251.000

Mindre udgifter i alt -872.000

Større indtægter:

Boligafgifter og leje	Højere indtægter fra afdelingens kollektive råderet, fx fra køkkener	-51.000
Rente indtægter	Mindre difference i renteindtægter i forhold til budget for 2025/26.	-3.000

Større indtægter i alt -54.000

722.000