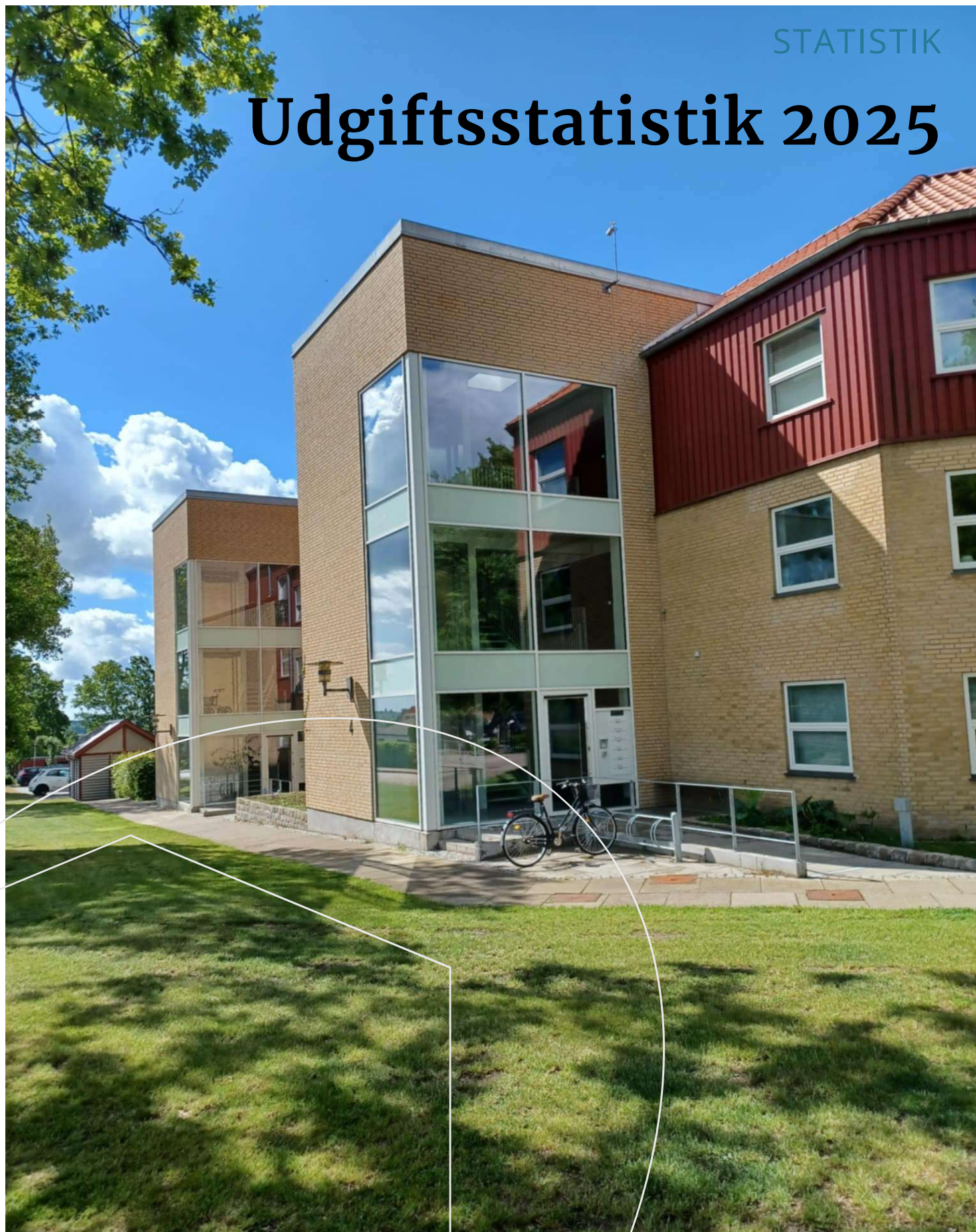


STATISTIK

Udgiftsstatistik 2025



LANDSBYGGEFONDEN



Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2025 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2024 og budgetterede udgifter for 2025 baseret på oplysninger fra de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase.

Statistikkenes første del ser på de almene boligafdelingers faktiske udgifter og fordelingen heraf på hovedkonti i regnskabsåret 2025. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år. Udgifterne opgøres som den årlige gennemsnitsudgift pr. m² boligareal.

Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2025. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2024.

Bagerst indgår et tema om effektiviteten i den almene boligsektor baseret på Effektiviseringsaftalen mellem KL, BL – Danmarks Almene Boliger og Regeringen. I perioden 2021 til 2026 er den aftalte effektiviseringsmålsætning 1,5 mia. kr.¹ Heraf skal 300 mio. kr. indfries i form af energieffektiviseringer.

Desuden indgår et afsnit om udviklingen i priser og satser med betydning for udgifterne i den almene boligsektor.

Udgiftsstatistikken er en fast årlig udgivelse, som bl.a. har til hensigt at hjælpe boligorganisationerne i budgetlægningen, udbygge referencerammen for forvaltningsrevisionen, herunder sammenligning, benchmarking og effektiviseringsopfølgning samt bidrage til styringsdialogen mellem boligorganisationer og kommuner.

LANDSBYGGEFONDEN

November 2025

¹1,8 mia. kr. fratrukket de 300 mio. kr., der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020.



Indhold

Forord	1
Indhold	2
 Del 1. Regnskab 2024	 4
Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2024.....	4
Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2023 til 2024.....	5
Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på region og hovedkonti, 2024.....	6
Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2024	7
Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2024.....	8
Tabel 1: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m ² for familieboliger	10
Tabel 2: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner.....	11
Tabel 3: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	12
Tabel 4: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m ² fordelt på boligtyper.....	13
Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2020-2024 i kr. pr. m ² for familieboliger	14
Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2020-2024 indekseret (2020=100) for familieboliger	15
Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2020-2024 for familieboliger	16
 Del 2. Budget 2025.....	 17
Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2025	17
Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2025 sammenlignet med regnskab 2024	18
Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2025 ift. med regnskab 2024	18
Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2025 ift. med regnskab 2024.....	19
Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2025 sammenlignet med regnskab 2024	20
Tabel 6: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m ² for familieboliger	21
Tabel 7: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner	22
Tabel 8: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	23
Tabel 9: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	24
 Del 3. Udviklingen i priser og satser 2017-2026	 25
Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2019-2024.....	25
Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2017-2023	26
Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m ² 2019-2026.....	26
Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2019-2026.....	26
Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetaling (finansieringstakster) 2019-2026.....	27
Tabel 15: Årlig justering af beboerbetaling (byggerier efter 1. juli 2009) 2019-2026.....	27
 Del 4. Tema: Effektivitet.....	 28
Boks 1: Baselinemodellen - fremskrivning af den almene boligsektors udgifter.....	29
 Datagrundlag	 30



Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2025 pr. 1. januar 2025	30
Tabel B: Finansieringsformer over tid	31
Tabel C: Sammenligning af kilde, metode og opgørelsestidspunkt for huslejen i henholdsvis udgiftsstatistikken og huslejestatistikken	31
Kontooversigt.....	32



DEL 1.

Regnskab 2024

I 2024 udgør de gennemsnitlige udgifter 1.039 kr. pr. m² i boligafdelinger med almene familieboliger. For en gennemsnitlig familiebolig på 79 m² svarer det til årlige udgifter på 82.097 kr. Det modsvares af indtægter på 1.067 kr. pr. m², hvoraf de 891 kr. pr. m² stammer fra opkrævning af husleje hos beboerne.

I det følgende gennemgås afdelingernes gennemsnitlige udgiftsniveau fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fokus er på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

Gennemsnitlige udgifter fordelt på hovedkonti

De almene boligafdelingers største udgiftspost i 2024 er *henlæggelser*, 264 kr. pr. m², svarende til 25 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er i gennemsnit den største udgiftspost med 209 kr. pr. m². *Andre henlæggelser* (konto 124) er til sammenligning 38 kr. pr. m².

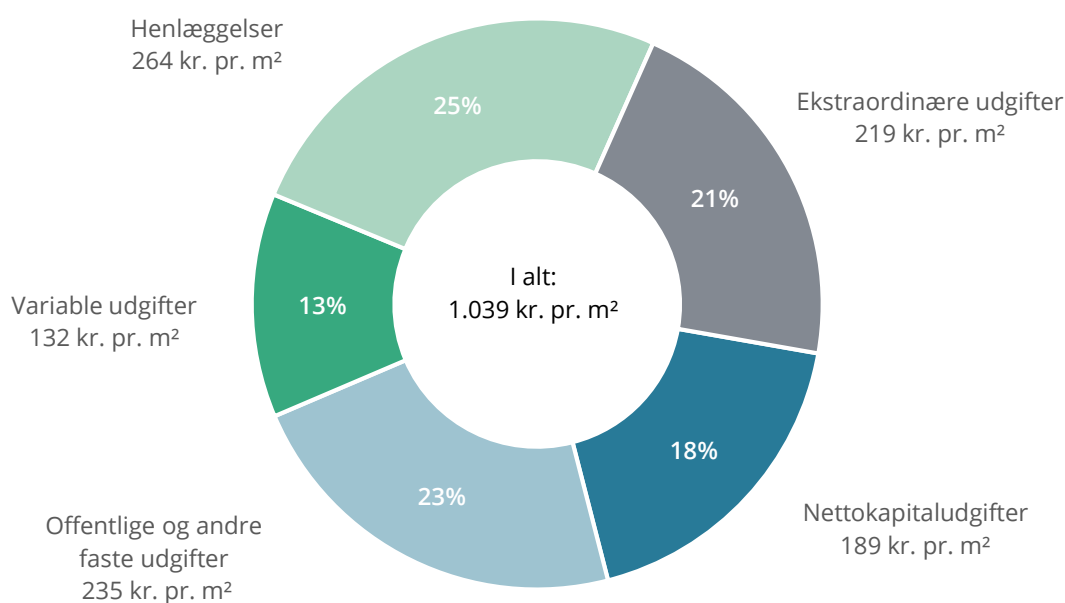
Udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er 235 kr. pr. m², svarende til 23 % af de samlede gennemsnitlige udgifter. Herunder er den største udgiftspost *administrationsbidrag* (konto 112.1) med 57 kr. pr. m² i gennemsnit.

Boligafdelingernes *ekstraordinære udgifter* ligger på 219 kr. pr. m² i 2024. Det svarer til 21 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Under *ekstraordinære udgifter* er *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), 94 kr. pr. m², i gennemsnit den største udgiftspost. De gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er 71 kr. pr. m² i 2024.

Nettokapitaludgifter er 189 kr. pr. m², hvilket svarer til 18 % af de samlede gennemsnitlige udgifter i 2024. Boligafdelingernes *variable udgifter* ligger på 132 kr. pr. m² eller 13 % af det samlede gennemsnitlige udgiftsniveau. Herunder er den største udgiftspost *renholdelse* (konto 114) med 91 kr. pr. m² i gennemsnit.

Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2024





Ændring i hovedkonti i forhold til 2023

I almene boligafdelinger med familieboliger er det gennemsnitlige udgiftsniveau steget knap 36 kr. pr. m² fra 2023 til 2024. Det er en stigning på 3,5 %. Det gennemsnitlige prisniveau i Danmark er til sammenligning steget 1,4 % i samme periode, se også tabel 10 på side 25.

Det højere udgiftsniveau kan især henføres til en stigning i *henlæggelser*, som er steget over 11 kr. pr. m² eller 4,5 % fra 2023 til 2024. På de øvrige hovedkonti har stigningerne ligget på mellem 2,8 % og 3,7 %.

Det er især udgifterne til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120), som er steget mærkbart. Fra 2023 til 2024 er udgifterne på kontoen steget 5,0 %, dvs. niveauet er steget fra 199 kr. pr. m² til 209 kr. pr. m².

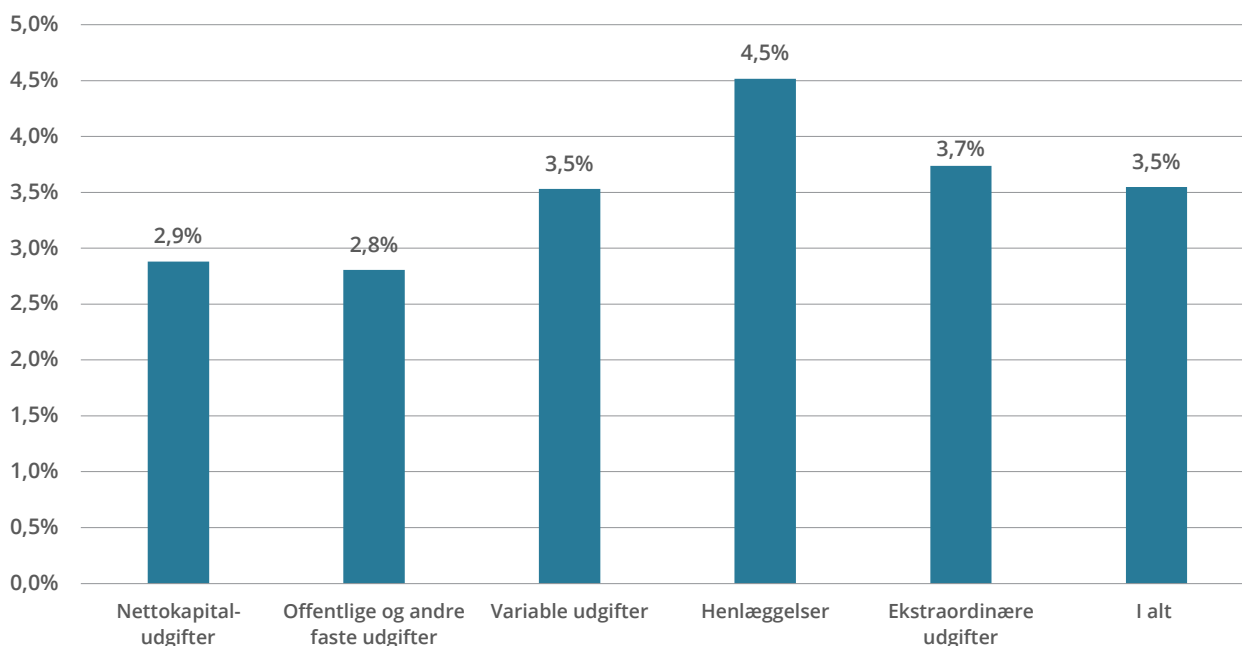
Afdelingernes *ekstraordinære udgifter* er steget knap 8 kr. pr. m² i gennemsnit eller 3,7 %. Det dækker over en stigning på 6,4 kr. pr. m² til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) og 2,7 kr. pr. m² til *ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125).

De *variable udgifter* er steget 4,5 kr. pr. m² i gennemsnit eller 3,5 %. Det har især baggrund i stigende udgifter til *renholdelse* (konto 114), som er steget 4,6 kr. pr. m² eller 5,3 % i gennemsnit.

Nettokapitaludgifterne er i gennemsnit steget 2,9 % fra 2023 til 2024. Det svarer til godt 5 kr. pr. m².

De *offentlige og andre faste udgifter* er steget 6,8 kr. pr. m², svarende til 2,8 %. Det dækker bl.a. over stigende udgifter til *renovation* (konto 109) på 3,5 kr. pr. m². Det svarer til 10 %. Udviklingen skyldes bl.a. stigende gebyrer som følge af øgede krav til affaldssortering². Modsat er udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) faldet med over 2 kr. pr. m² eller med 4 %.

Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2023 til 2024



² Alene fra 2019 til 2023 steg de kommunale affaldsgebyrer for etageboliger med 879 kr. i gennemsnit, hvilket svarer til en stigning på 46 %. Se Forsyningstilsynet, Kommunale affaldsgebyrer 2019-2023, juni 2024 og Forsyningstilsynet, Kommunale affaldsgebyrer – hvordan sikres gennemsigthed, ensartethed og omkostningsæghed? december 2024. Renovationsudgifter er nærmere belyst i Temastatistik 2024:9 De almene boligafdelingers udgifter til renovation 2017-2023.



Regionale forskelle

I lighed med 2023 har almene boligafdelinger i Region Hovedstaden det højeste gennemsnitlige udgiftsniveau, 1.160 kr. pr. m² i 2024, mens afdelinger i Region Syddanmark har det laveste udgiftsniveau, 931 kr. pr. m². Det er også afdelingerne i Region Syddanmark, som historisk set har haft de laveste udgifter.

Det højere udgiftsniveau i Region Hovedstaden hænger sammen med, at afdelingerne i regionen har de højeste udgifter på *Offentlige og andre faste udgifter*, *Variable udgifter* og *Henlæggelser*. De gennemsnitlige *nettokapitaludgifter* er lavest i afdelingerne i Region Hovedstaden, 156 kr. pr. m². Årsagen er, at afdelingerne i Region Hovedstaden i gennemsnit er 6-8 år ældre end i resten af landet.

De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er i gennemsnit 300 kr. pr. m² i Region Hovedstaden og 215 kr. pr. m² i Region Sjælland. I de tre regioner vest for Storebælt er de gennemsnitlige *offentlige og andre faste udgifter* lavere, dvs. mellem 187 kr. pr. m² og 196 kr. pr. m².

De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at de almene boligafdelingers gennemsnitlige udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) er markant højere end i de øvrige regioner, 85 kr. pr. m².

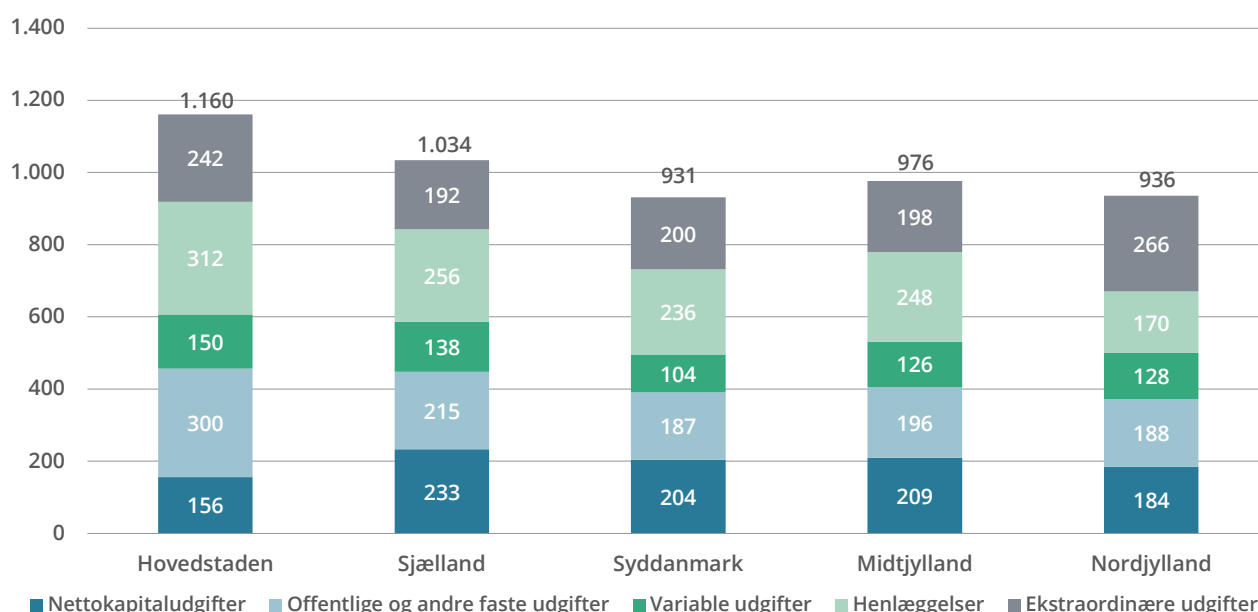
Desuden er udgifterne til *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) i gennemsnit højere i Region Hovedstaden, 28 kr. pr. m² mod 9-18 kr. pr. m² i de øvrige regioner. Det skyldes, at kollektiv vandafregning er mere udbredt blandt afdelingerne i Region Hovedstaden³ end i resten af landet.

De gennemsnitlige *variable udgifter* i de almene boligafdelinger ligger højere i de to regioner øst for Storebælt. I Region Hovedstaden og Region Sjælland udgør de *variable udgifter* således hhv. 150 kr. pr. m² og 138 kr. pr. m². I de tre regioner vest for Storebælt ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau i afdelingerne på 104-128 kr. pr. m². Særligt er udgifterne til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit højere i afdelinger øst for Storebælt sammenlignet med afdelinger vest for Storebælt⁴.

Afdelingernes gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra 170 kr. pr. m² i Region Nordjylland til 312 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. Forskellen skyldes især, at afdelingernes *henlæggelser* til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) i gennemsnit er højest i afdelinger i Region Hovedstaden, 246 kr. pr. m².

I de almene boligafdelinger er de *ekstraordinære udgifter* i 2024 højest i Region Nordjylland med 266 kr. pr. m² i gennemsnit. Det samme var tilfældet i 2023.

Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på region og hovedkonti, 2024



³ Se også Landsbyggefonden, Temastatistik 2017:8 Vandafgifter i den almene boligsektor 2016.

⁴ De almene boligafdelingers renholdelsesudgifter 2017-2024 belyses i en kommende temastatistik i efteråret 2025.



I alle regioner har boligafdelingerne en stigning i de samlede gennemsnitlige udgifter fra 2023 til 2024. I Region hovedstaden har afdelingerne oplevet den største stigning med 44 kr. pr. m², svarende til 4,0 %. De gennemsnitlige udgifter er steget mindst i Region Midtjylland, 30 kr. pr. m², hvilket svarer til en stigning på 3,2 %.

Opdeling på ibrugtagelsesår og hovedkonti

Boligafdelinger ibrugtaget i perioden efter 1999 har i gennemsnit det højeste udgiftsniveau i 2024, 1.086 kr. pr. m². Det laveste udgiftsniveau er i afdelinger ibrugtaget fra 1958-1967, hvor gennemsnittet er 991 kr. pr. m².

Kombinationen af afdelingernes ibrugtagelsesår og det gennemsnitlige udgiftsniveau er styret af modsatrettede forhold. *Nettokapitaludgifterne* er i gennemsnit højere i nyere boligafdelinger, fra 631 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 23 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget før 1958.

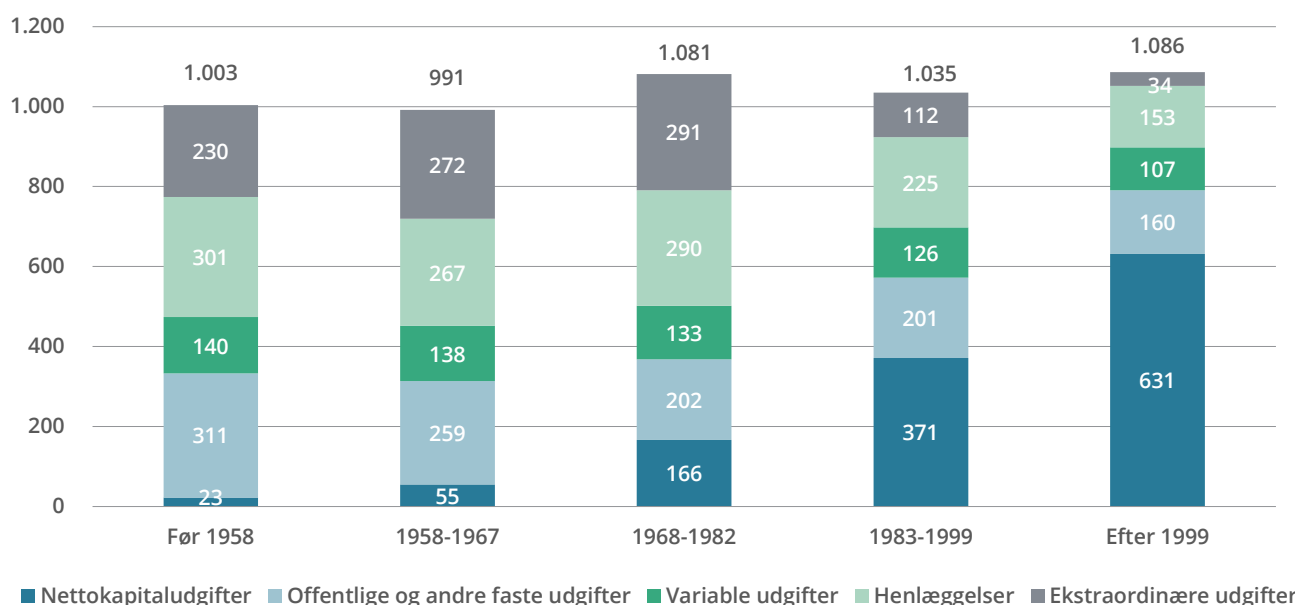
De højere *ejendomsskatter* blandt afdelingerne ibrugtaget før 1958 skal ses i lyset af, at ca. halvdelen af alle almene boliger ibrugtaget før 1958 ligger i Region Hovedstaden.

De *variable udgifter* er ligeledes lavest i nyere afdelinger, hvor de varierer fra 107 kr. pr. m² i gennemsnit i afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 140 kr. pr. m² i gennemsnit for afdelinger ibrugtaget før 1958.

En større del af den almene boligmasse ibrugtaget efter 1983 er tæt/lavt byggeri, hvor både renholdelses- og almindelige vedligeholdelsesudgifter i gennemsnit er lavere end i etagebyggeri. Derudover er der en relativt større del af de almene boliger ibrugtaget efter 1999, som ikke har renholdelsesudgifter, da disse opgaver i overvejende grad varetages af beboerne i afdelingen.

Gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra 301 kr. pr. m² i afdelinger med ibrugtagelse før 1958 til 153 kr.

Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2024



Modsat er gennemsnitlige udgifter på en række andre konti bl.a. *ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), lavere i nyere afdelinger. Det samme er tilfældet for *offentlige og andre faste udgifter*, som følge af lavere *ejendomsskatter* (konto 106) og *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) i de nyere afdelinger.

pr. m² i afdelinger efter 1999. Det er især afdelingernes *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), som driver denne forskel.



Afdelinger ibrugtaget før 1958 og mellem 1958-1967 har gennemsnitlige udgifter til *andre henlæggelser* (konto 124) på 27 kr. pr. m², sammenlignet med 75 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget mellem 1968-1982. I afdelinger ibrugtaget efter 1982 er det gennemsnitlige udgiftsniveau til *andre henlæggelser* væsentligt lavere.

Ekstraordinære udgifter er i gennemsnit højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982 med 291 kr. pr. m². Det er især højere udgifter til *byggningsrenovering og ombygning* (konto 127), som er årsag til det. Boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste *ekstraordinære udgifter*, 34 kr. pr. m² i gennemsnit.

Opdeling på afdelingstype og hovedkonti

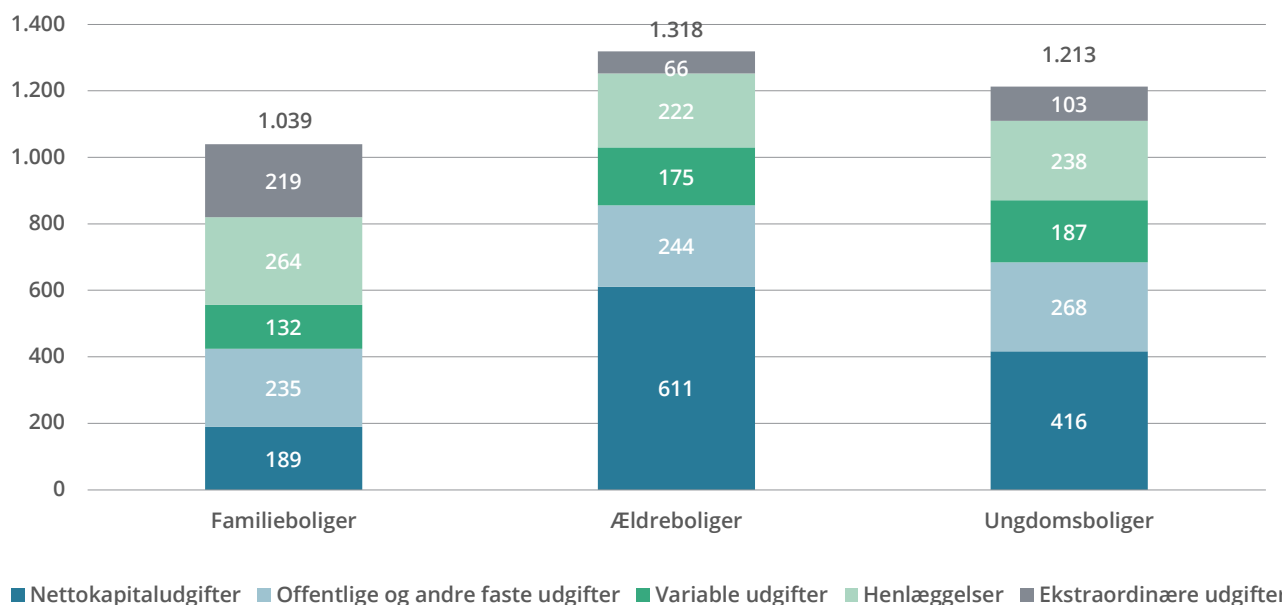
Det gennemsnitlige udgiftsniveau er højest i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 1.318 kr. pr. m² og 1.213 kr. pr. m². Til sammenligning har afdelinger med familieboliger et gennemsnitligt udgiftsniveau på 1.039 kr. pr. m².

gennemsnitlige nettokapitaludgifter 189 kr. pr. m². Forskellen skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger typisk er ældre end ældre- og ungdomsboligafdelinger⁵.

De gennemsnitlige udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger end i afdelinger med familieboliger, hhv. 244 kr. pr. m² og 268 kr. pr. m² mod 235 kr. pr. m². Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* (konto 112.1) i ældre- og ungdomsboliger og højere udgifter til *vandafgifter mv. og energiforbrug*, dvs. konto 107, 108 og 111.

Det bemærkes, at de højere udgifter til administrationsbidrag i afdelinger med ungdomsboliger skyldes, at grundbidraget fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemål, uden hensyn til boligtype. I det ungdomsboliger i gennemsnit er mindre end de øvrige boligtyper, 40 m², mod godt 79 m² og 67 m² i familie- og ældreboliger, fremstår udgiften dermed højere i kr. pr. m².

Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2024



Det højere udgiftsniveau i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger skyldes især, at nettokapitaludgifterne er højere i disse afdelinger, hhv. 611 kr. pr. m² og 416 kr. pr. m² i gennemsnit. I afdelinger med familieboliger er de

Udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106) er højere i afdelinger med familie- og ældreboliger med hhv. 55 kr. pr. m² og 48 kr. pr. m². I afdelinger med ungdomsboliger er udgifter til ejendomsskatter 10 kr. pr. m² i gennemsnit.

⁵ Se også Landsbyggefonden, Temastatistik 2023:9 Boligerne i den almene sektor 2023.



Ungdomsboliger har mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter.

De *ekstraordinære udgifter* er i gennemsnit lavere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 66 kr. pr. m² og 103 kr. pr. m². I familieboligafdelinger udgør de ekstraordinære udgifter 219 kr. pr. m² i gennemsnit. Det skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger i gennemsnit er ældre, og derfor har højere udgifter til renoveringer m.m.

De gennemsnitlige *variable udgifter* er højere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 175 kr. pr. m² og 187 kr. pr. m². Til sammenligning er gennemsnitlige variable udgifter 132 kr. pr. m² i afdelinger med familieboliger. Det skyldes bl.a., at udgifter til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit er 25-30 kr. pr. m² lavere i familieboliger i forhold til ældre- og ungdomsboliger.

I afdelinger med familieboliger har der været en gennemsnitlig stigning i samlede udgifter pr. m² på 3,5 % fra 2023 til 2024, mens afdelinger med ældre- og ungdomsboliger har oplevet en stigning på hhv. 2,6 % og 4,5 %.

Udviklingen siden 2020

Fra 2020 til 2024 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 903 kr. pr. m² til 1.039 kr. pr. m². Det svarer til en stigning på 15 %. Det er det samme som det generelle prisniveau er steget i perioden.

Det er især stigende udgifter til *ekstraordinære udgifter* og *henlæggelser*, som er årsag til, at de samlede udgifter er steget i perioden.

Udgifterne til *andre renter* (konto 131) er i gennemsnit steget fra 2 kr. pr. m² i 2020 til 26 kr. pr. m² i 2024. Det svarer til 18 % af den samlede stigning i udgifterne i perioden. De gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er steget 21 kr. pr. m², svarende til 15 % af den samlede stigning i perioden.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er steget 24 kr. pr. m² i gennemsnit fra 2020 til 2024. Det er 17 % af den samlede udgiftsstigning i perioden. Endelig er *andre henlæggelser* (konto 124) steget 14 kr. pr. m² i gennemsnit, hvilket svarer til 10 % af den samlede stigning i udgiftsniveauet fra 2020 til 2024.

Udgifterne til *andre renter* (konto 131) og *andre henlæggelser* (konto 124) steg især i perioden 2020-2022.

Nettokapitaludgifter er i gennemsnit steget 18 kr. pr. m² fra 2020 til 2024, svarende til en stigning på 11 %. Gennemsnitlige *Offentlige og andre faste udgifter* er i samme periode steget 17 kr. pr. m², svarende til 8 %. Stigningen i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes i høj grad de stigende gennemsnitlige udgifter til *renovation* (konto 109), 10 kr. pr. m², fra 2020 til 2024.

De *variable udgifter* er steget fra 124 kr. pr. m² til 132 kr. pr. m² mellem 2020 og 2024, svarende til godt 6 %. Det er på trods af, at gennemsnitlige udgifter til *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet 4 kr. pr. m² eller 16 %.



Tabel 1: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m²	Årlig udgift for 79 m²	Fordeling	Ændring 2023-2024
	Kr.		Pct.	
Udgifter i alt	1.039	82.097	100,0%	3,5%
Nettokapitaludgifter	189	14.963	18,2%	2,9%
Offentlige og andre faste udgifter	235	18.533	22,6%	2,8%
Ejendomsskatter	55	4.377	5,3%	-4,0%
Vandafgifter mv.	18	1.390	1,7%	1,7%
Renovation	39	3.042	3,7%	10,0%
Forsikringer	16	1.256	1,5%	6,7%
Energiforbrug	16	1.272	1,5%	-1,2%
Bidrag til Landsbyggefonden	28	2.220	2,7%	3,7%
Administrationsbidrag	57	4.519	5,5%	3,6%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	450	0,5%	18,8%
Variable udgifter	132	10.428	12,7%	3,5%
Renholdelse	91	7.181	8,7%	5,3%
Almindelig vedligeholdelse	19	1.509	1,8%	-3,0%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	1.738	2,1%	2,8%
Henlæggelser	264	20.840	25,4%	4,5%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	209	16.479	20,1%	5,0%
Istandsættelse ved fraflytning	14	1.114	1,4%	0,0%
Tab ved fraflytning mv.	3	229	0,3%	16,0%
Andre henlæggelser	38	3.018	3,7%	3,2%
Ekstraordinære udgifter	219	17.333	21,1%	3,7%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	94	7.434	9,1%	3,0%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	869	1,1%	-0,9%
Bygningsrenovering og ombygning	71	5.617	6,8%	9,9%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	577	0,7%	-2,7%
Korrektion vedr. tidligere år	5	379	0,5%	-11,1%
Andre renter	26	2.054	2,5%	-4,1%
Andre ekstraordinære udgifter	5	403	0,5%	18,6%
Indtægter i alt	1.067	84.269	102,6%	3,4%
Husleje	891	70.381	85,7%	3,2%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	853	1,0%	-2,7%
Renteindtægter	44	3.492	4,3%	6,8%
Driftssikring mm.	71	5.617	6,8%	2,7%
Korrektion vedr. tidligere år	9	695	0,8%	4,8%
Øvrige indtægter	41	3.263	4,0%	4,8%
Udgifter og evt. overskud i alt	1.067	84.269	102,6%	3,4%
Udgifter i alt	1.039	82.097	100,0%	3,5%
Årets resultat	28	2.173	2,6%	-3,2%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

**Tabel 2: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på regioner**

	Hoved- staden	Sjælland	Syddan- mark	Midtjyl- land	Nordjyl- land
	Kr. pr. m²				
Udgifter i alt	1.160	1.034	931	976	936
Nettokapitaludgifter	156	233	204	209	184
Offentlige og andre faste udgifter	300	215	187	196	188
Ejendomsskatter	85	40	34	44	32
Vandafgifter mv.	28	18	9	9	12
Renovation	45	41	35	30	36
Forsikringer	19	18	13	14	12
Energiforbrug	19	16	14	15	14
Bidrag til Landsbygefonden	36	18	25	24	26
Administrationsbidrag	62	56	52	57	50
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	7	5	5	7
Variable udgifter	150	138	104	126	128
Renholdelse	109	98	69	82	80
Almindelig vedligeholdelse	15	19	17	24	30
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	26	21	19	20	18
Henlæggelser	312	256	236	248	170
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	246	221	173	199	135
Istandsættelse ved fraflytning	15	10	9	20	14
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	3	4
Andre henlæggelser	48	22	51	26	17
Ekstraordinære udgifter	242	192	200	198	266
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	102	72	93	92	99
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	12	10	8	9	22
Bygningsrenovering og ombygning	76	74	67	58	87
Ydelser vedr. driftsstøtte	9	1	2	2	36
Korrektion vedr. tidligere år	6	5	5	4	1
Andre renter	31	23	21	28	16
Andre ekstraordinære udgifter	5	6	5	5	4
Indtægter i alt	1.189	1.066	962	1.001	955
Husleje	983	911	789	851	808
Lejeindtægter erhverv og institutioner	20	5	5	5	6
Renteindtægter	50	39	37	50	28
Driftssikring mm.	80	54	84	53	72
Korrektion vedr. tidligere år	9	16	8	6	4
Øvrige indtægter	46	42	39	36	38
Udgifter og evt. overskud i alt	1.189	1.066	962	1.001	955
Udgifter i alt	1.160	1.034	931	976	936
Årets resultat	28	32	31	25	20

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

**Tabel 3: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår**

	Før 1958	1958- 1967	1968- 1982	1983- 1999	Efter 1999
Kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	1.003	991	1.081	1.035	1.086
Nettokapitaludgifter	23	55	166	371	631
Offentlige og andre faste udgifter	311	259	202	201	160
Ejendomsskatter	69	54	51	54	43
Vandafgifter mv.	25	22	16	15	3
Renovation	41	39	38	41	32
Forsikringer	18	16	16	15	13
Energiforbrug	17	17	18	13	12
Bidrag til Landsbyggefonden	73	46	4	0	0
Administrationsbidrag	62	59	54	58	52
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	6	5	5	6
Variable udgifter	140	138	133	126	107
Renholdelse	97	97	93	87	67
Almindelig vedligeholdelse	20	20	19	19	17
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	23	22	22	20	23
Henlæggelser	301	267	290	225	153
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	254	223	198	192	138
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	14	12	11
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	2	2
Andre henlæggelser	27	27	75	19	2
Ekstraordinære udgifter	230	272	291	112	34
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	130	128	96	50	5
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	14	10	13	10	4
Bygningsrenovering og ombygning	40	90	130	22	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	6	13	2	1
Korrektion vedr. tidligere år	5	7	4	4	4
Andre renter	30	25	29	21	15
Andre ekstraordinære udgifter	5	5	6	3	5
Indtægter i alt	1.031	1.022	1.111	1.064	1.106
Husleje	864	840	872	953	1.017
Lejeindtægter erhverv og institutioner	20	14	9	2	1
Renteindtægter	52	43	47	37	28
Driftssikring mm.	47	73	128	32	5
Korrektion vedr. tidligere år	6	9	11	7	10
Øvrige indtægter	40	44	43	32	44
Udgifter og evt. overskud i alt	1.031	1.022	1.111	1.064	1.106
Udgifter i alt	1.003	991	1.081	1.035	1.086
Årets resultat	27	31	29	28	20

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 4: Udgifter – regnskab 2024 i kr. pr. m² fordelt på boligtyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
	Kr. pr. m ²		
Udgifter i alt	1.039	1.318	1.213
Nettokapitaludgifter	189	611	416
Offentlige og andre faste udgifter	235	244	268
Ejendomsskatter	55	48	10
Vandafgifter mv.	18	21	26
Renovation	39	40	49
Forsikringer	16	15	15
Energiforbrug	16	44	54
Bidrag til Landsbyggefonden	28	0	1
Administrationsbidrag	57	68	104
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	8	11
Variable udgifter	132	175	187
Renholdelse	91	121	116
Almindelig vedligeholdelse	19	21	28
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	33	43
Henlæggelser	264	222	238
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	209	206	217
Istandsættelse ved fraflytning	14	12	17
Tab ved fraflytning mv.	3	2	4
Andre henlæggelser	38	2	1
Ekstraordinære udgifter	219	66	103
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	94	22	39
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	4	7
Bygningsrenovering og ombygning	71	3	14
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	4	8
Korrektion vedr. tidligere år	5	5	4
Andre renter	26	21	18
Andre ekstraordinære udgifter	5	8	14
Indtægter i alt	1.067	1.348	1.241
Husleje	891	1.238	1.112
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	8	1
Renteindtægter	44	39	36
Driftssikring mm.	71	6	32
Korrektion vedr. tidligere år	9	11	15
Øvrige indtægter	41	45	45
Udgifter og evt. overskud i alt	1.067	1.348	1.241
Udgifter i alt	1.039	1.318	1.213
Årets resultat	28	29	29

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

**Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2020-2024 i kr. pr. m² for familieboliger**

	2020	2021	2022	2023	2024
	Kr. pr. m ²				
Udgifter i alt	903	939	1.012	1.004	1.039
Nettokapitaludgifter	171	175	179	184	189
Offentlige og andre faste udgifter	218	222	226	228	235
Ejendomsskatter	56	56	57	58	55
Vandafgifter mv.	22	22	19	17	18
Renovation	28	31	33	35	39
Forsikringer	15	14	14	15	16
Energiforbrug	15	16	19	16	16
Bidrag til Landsbyggefonden	26	26	26	27	28
Administrationsbidrag	53	53	54	55	57
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	4	5	5	6
Variable udgifter	124	124	126	128	132
Renholdelse	82	83	84	86	91
Almindelig vedligeholdelse	23	21	20	20	19
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	20	22	21	22
Henlæggelser	228	242	247	252	264
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	185	190	195	199	209
Istandsættelse ved fraflytning	16	16	15	14	14
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	3	3
Andre henlæggelser	24	34	35	37	38
Ekstraordinære udgifter	162	177	233	212	219
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	85	86	89	91	94
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	12	11	11	11
Bygningsrenovering og ombygning	50	54	60	65	71
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	7	7	8	7
Korrektion vedr. tidligere år	3	5	6	5	5
Andre renter	2	11	56	27	26
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	4	4	5
Indtægter i alt	928	956	1.031	1.032	1.067
Husleje	809	823	841	863	891
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	11	11	11	11
Renteindtægter	6	2	54	41	44
Driftssikring mm.	49	61	66	69	71
Korrektion vedr. tidligere år	9	10	9	8	9
Øvrige indtægter	44	50	50	39	41
Udgifter og evt. overskud i alt	928	956	1.031	1.032	1.067
Udgifter i alt	903	939	1.012	1.004	1.039
Årets resultat	25	17	19	29	28

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).



Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2020-2024 indekseret (2020=100) for familieboliger

	2020	2021	2022	2023	2024
	Indeks				
Udgifter i alt	100	104	112	111	115
Nettokapitaludgifter	100	102	105	108	111
Offentlige og andre faste udgifter	100	102	104	105	108
Ejendomsskatter	100	101	102	104	99
Vandafgifter mv.	100	101	89	80	82
Renovation	100	108	115	123	136
Forsikringer	100	99	97	103	110
Energiforbrug	100	102	126	107	106
Bidrag til Landsbyggefonden	100	98	99	104	108
Administrationsbidrag	100	101	103	105	109
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	100	100	113	120	143
Variable udgifter	100	100	101	103	106
Renholdelse	100	102	103	106	111
Almindelig vedligeholdelse	100	93	89	86	84
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	100	99	111	109	112
Henlæggelser	100	106	108	111	116
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	100	103	105	107	113
Istandsættelse ved fraflytning	100	98	92	89	89
Tab ved fraflytning mv.	100	100	100	100	116
Andre henlæggelser	100	139	144	152	157
Ekstraordinære udgifter	100	110	144	131	136
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	100	101	105	108	111
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	100	115	111	110	109
Bygningsrenovering og ombygning	100	107	120	129	141
Ydelser vedr. driftsstøtte	100	97	96	106	103
Korrektion vedr. tidligere år	100	139	182	164	145
Andre renter	100	553	2.963	1.426	1.368
Andre ekstraordinære udgifter	100	95	102	102	121
Indtægter i alt	100	103	111	111	115
Husleje	100	102	104	107	110
Lejeindtægter erhverv og institutioner	100	97	97	99	96
Renteindtægter	100	29	938	714	762
Driftssikring mm.	100	126	135	142	146
Korrektion vedr. tidligere år	100	102	100	89	94
Øvrige indtægter	100	114	113	90	94
Udgifter og evt. overskud i alt	100	103	111	111	115
Udgifter i alt	100	104	112	111	115
Årets resultat	100	67	76	116	112

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).



Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2020-2024 for familieboliger

	2020- 2021	2021- 2022	2022- 2023	2023- 2024	Årligt gns.
	Pct.				
Udgifter i alt	4,1%	7,7%	-0,8%	3,5%	3,6%
Nettokapitaludgifter	2,1%	2,5%	2,7%	2,9%	2,6%
Offentlige og andre faste udgifter	1,7%	2,2%	0,8%	2,8%	1,9%
Ejendomsskatter	1,3%	1,1%	1,2%	-4,0%	-0,1%
Vandafgifter mv.	0,9%	-12,0%	-9,4%	1,7%	-4,9%
Renovation	8,1%	6,5%	7,0%	10,0%	7,9%
Forsikringer	-0,7%	-2,1%	5,7%	6,7%	2,3%
Energiforbrug	2,0%	23,9%	-15,1%	-1,2%	1,4%
Bidrag til Landsbyggefonden	-1,5%	0,4%	5,0%	3,7%	1,9%
Administrationsbidrag	1,1%	1,5%	2,4%	3,6%	2,2%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	0,0%	12,5%	6,7%	18,8%	9,3%
Variable udgifter	-0,2%	1,6%	1,3%	3,5%	1,6%
Renholdelse	1,8%	0,8%	2,9%	5,3%	2,7%
Almindelig vedligeholdelse	-7,5%	-3,8%	-3,0%	-3,0%	-4,3%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	-0,5%	11,2%	-1,8%	2,8%	2,8%
Henlæggelser	6,2%	2,1%	2,2%	4,5%	3,7%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2,5%	2,7%	1,9%	5,0%	3,0%
Istandsættelse ved fraflytning	-1,9%	-6,5%	-2,8%	0,0%	-2,8%
Tab ved fraflytning mv.	0,0%	0,0%	0,0%	16,0%	3,8%
Andre henlæggelser	39,3%	3,2%	5,4%	3,2%	11,9%
Ekstraordinære udgifter	9,5%	31,8%	-9,4%	3,7%	7,9%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	1,4%	3,1%	3,0%	3,0%	2,6%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	14,9%	-3,4%	-0,9%	-0,9%	2,2%
Bygningsrenovering og ombygning	6,6%	12,3%	7,5%	9,9%	9,0%
Ydelser vedr. driftsstøtte	-2,8%	-1,4%	10,3%	-2,7%	0,7%
Korrektion vedr. tidligere år	39,4%	30,4%	-10,0%	-11,1%	9,8%
Andre renter	452,6%	436,2%	-51,9%	-4,1%	92,3%
Andre ekstraordinære udgifter	-4,8%	7,5%	0,0%	18,6%	5,0%
Indtægter i alt	3,1%	7,8%	0,2%	3,4%	3,6%
Husleje	1,7%	2,2%	2,7%	3,2%	2,5%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	-2,7%	0,0%	1,8%	-2,7%	-0,9%
Renteindtægter	-70,7%	3100,0%	-23,9%	6,8%	66,1%
Driftssikring mm.	25,7%	7,5%	5,2%	2,7%	9,9%
Korrektion vedr. tidligere år	2,1%	-2,1%	-10,6%	4,8%	-1,6%
Øvrige indtægter	14,1%	-0,6%	-20,9%	4,8%	-1,5%
Udgifter og evt. overskud i alt	3,1%	7,8%	0,2%	3,4%	3,6%
Udgifter i alt	4,1%	7,7%	-0,8%	3,5%	3,6%
Årets resultat	-32,5%	12,5%	52,4%	-3,1%	2,9%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).



DEL 2.

Budget 2025

I 2025 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 1.027 kr. pr. m² i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 81.149 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

Afdelingernes budgetterede udgifter for 2025 ligger dermed 1,2 % lavere end afdelingernes realiserede udgifter i regnskaberne for 2024.

I regnskabsåret 2024 er afdelingernes realiserede udgifter, 1.039 kr. pr. m², højere end de budgetterede udgifter for året, 988 kr. pr. m², svarende til 5,2 %. I 2023 oversteg de realiserede udgifter de budgetterede udgifter for året med 5,0 %.

I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2025 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2025 med regnskaberne for 2024. Der ses på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

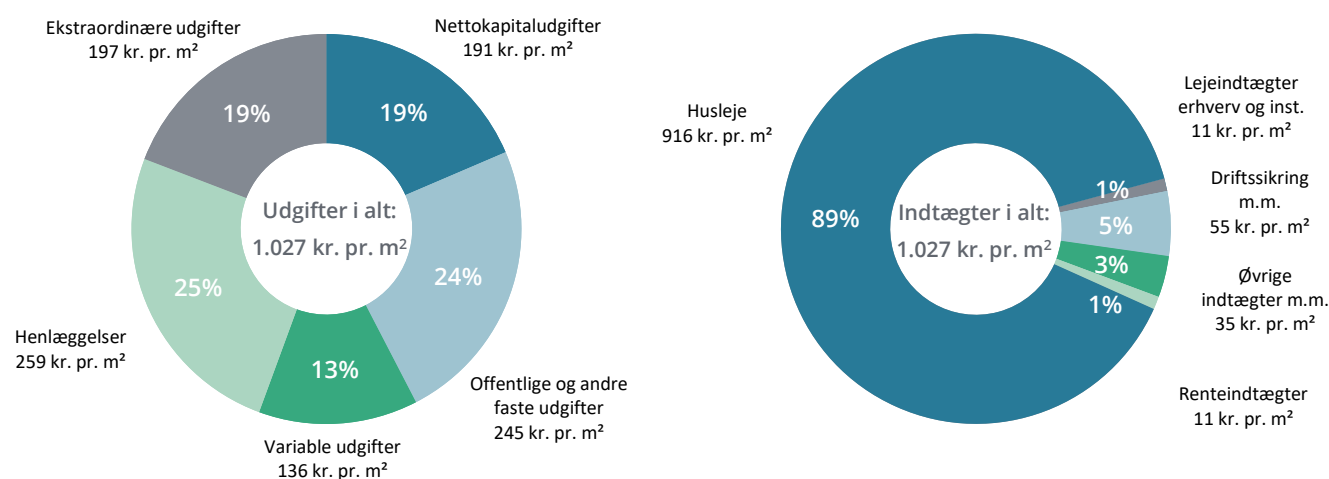
Budgetterede udgifter og indtægter i 2025

Næsten halvdelen af de budgetterede udgifter i 2025 består af *henlæggelser*, 25 %, og af *offentlige og andre faste udgifter*, 24 %. De resterende budgetterede udgifter fordeles mellem hhv. *ekstraordinære udgifter*, 19 %, *nettokapitaludgifter*, 19 %, og *variable udgifter*, 13 %.

I 2025 budgetterer afdelingerne med, at 89 % af udgifterne finansieres via huslejeopkrævning (konto 201.1-201.3 & 201.8). Det svarer til 916 kr. pr. m² eller 72.348 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

De resterende udgifter på 112 kr. pr. m² finansieres bl.a. via *lejeindtægter erhverv og institutioner* (konto 201.4 og 201.5), *renteindtægter* (konto 202), *driftssikring m.m.* (konto 204) og *øvrige indtægter*, som bl.a. dækker over indtægter fra *vaskeri* (konto 203.2), *fællesfaciliteter* (konto 203.3 og 203.4), *garager* (konto 201.7).

Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2025



Note: Øvrige indtægter m.m. indeholder øvrige indtægter (konto 201.6-201.9, 203, 205, 207) og korrektion vedr. tidligere år (konto 206).



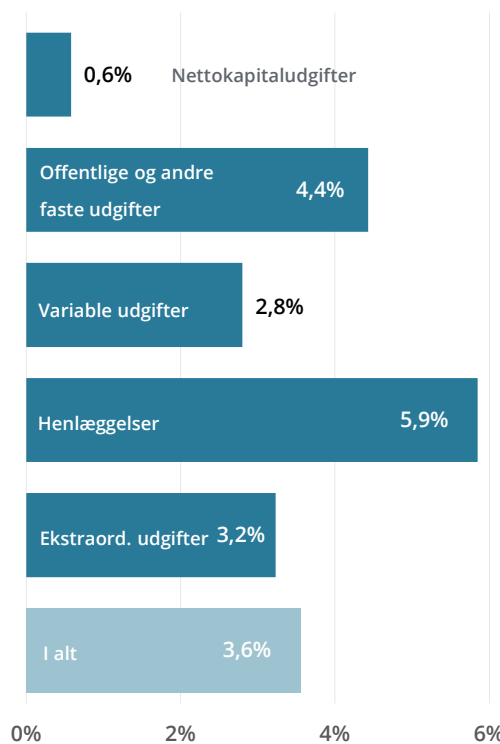
I den følgende analyse af budgetterne er *andre henlæggelser* (konto 124), *andre renter* (konto 131) og *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) udeladt fra beregningerne, da det er vanskeligt at lægge budget for de tre konti.

Udelades de nævnte konti fra beregningerne er afdelingernes samlede budgetterede udgifter for 2025 i gennemsnit 3,6 % højere end udgifterne i regnskab 2024.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2025 sammenlignet med regnskab 2024 skyldes især *henlæggelser*, der budgetteres til at blive 5,9 % højere i gennemsnit. Det skyldes, at *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) forventes at stige med 6,2 % i gennemsnit sammenlignet med regnskab 2024.

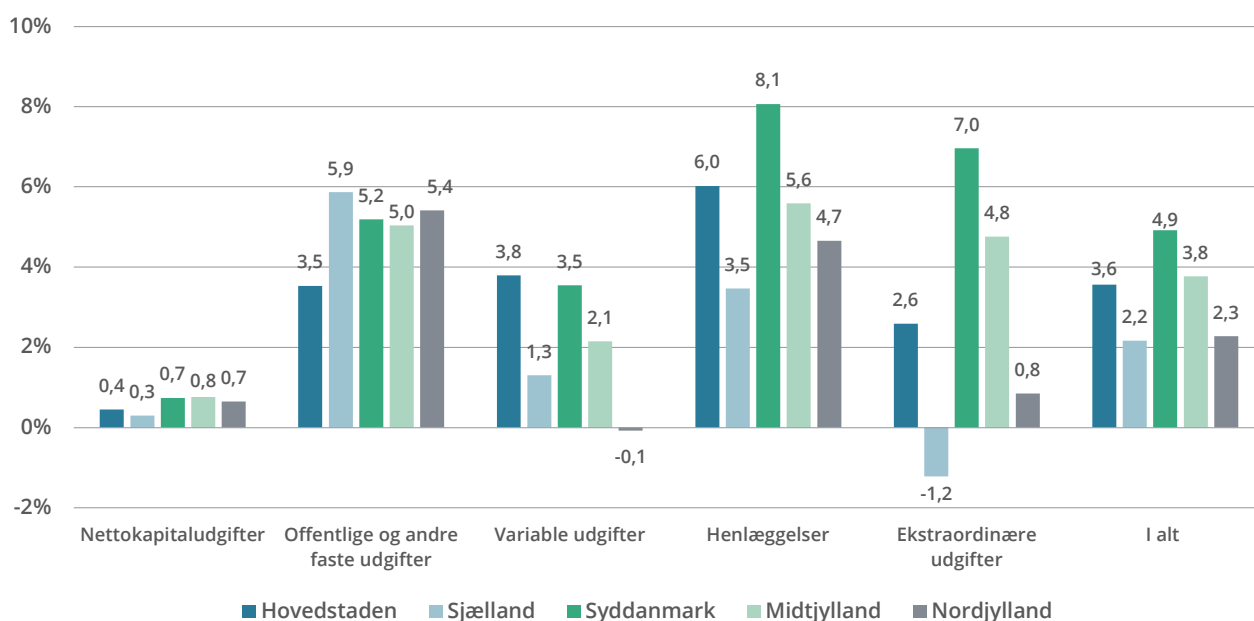
De budgetterede *offentlige og andre faste udgifter* og *ekstraordinære udgifter* er i gennemsnit hhv. 4,4 % og 3,2 % højere end i regnskab 2024. Det skyldes, at de budgetterede udgifter til energiforbrug (konto 111) og ejendomsskatter (konto 106) forventes at stige hhv. 12,4 % og 5,8 % i gennemsnit sammenlignet med regnskab 2024. Desuden, at *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) forventes at stige med hhv. 5,5 % og 6,6 %.

Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2024 sammenlignet med regnskab 2024



Note: Andre henlæggelser (konto 124), andre renter (konto 131) og korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt i beregningerne.

Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2025 sammenlignet med regnskab 2024



Note: Andre henlæggelser (konto 124), andre renter (konto 131) og korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt i beregningerne.



Regionale forskelle

Der er forskelle på tværs af regioner i det budgetterede udgiftsniveau for 2025. De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har i gennemsnit de højeste budgetterede udgifter. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134 budgetterer afdelinger i regionen med udgifter for i alt 1.114 kr. pr. m². Boligafdelingerne i Region Syddanmark ligger lavest med 896 kr. pr. m² i gennemsnit.

Boligafdelinger i Region Syddanmark budgetterer i gennemsnit med 4,9 % højere udgifter i 2025 end de realiserede udgifter i 2024. Afdelinger i Region Midtjylland budgetterer med 3,8 % højere udgifter. I de øvrige regioner er afdelingernes budgetterede udgifter i gennemsnit mellem 2,2 % og 3,6 % højere end de realiserede udgifter.

Afdelingerne i Region Syddanmark, Region Hovedstaden og Region Midtjylland har den største gennemsnitlige forskel mellem budget og realiserede udgifter på hovedkontoen *henlæggelser*. Det hænger sammen med forventninger om højere udgifter til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), der i gennemsnit budgetteres til at være hhv. 8,7 %, 6,3 % og 6,5 % højere end de realiserede udgifter i 2024.

I boligafdelinger i Region Sjælland og Region Nordjylland har hovedkontoen *offentlige og andre faste udgifter* den største gennemsnitlige forskel mellem afdelingernes

budgetterede udgifter for 2025 og realiserede udgifter i 2024. Det har bl.a. baggrund i forventning om højere udgifter til *ejendomsskatter*, hhv. 8,7 % og 10,0 % højere, end i regnskab 2024.

I Region Syddanmarks boligafdelinger er der en forventning om 7,0 % højere udgifter til *ekstraordinære udgifter*. Det skyldes bl.a. en forventning om højere udgifter til *byggningsrenovering og ombygning*, som forventes at ligge 16,5 % højere i 2025 end realiseret i 2024.

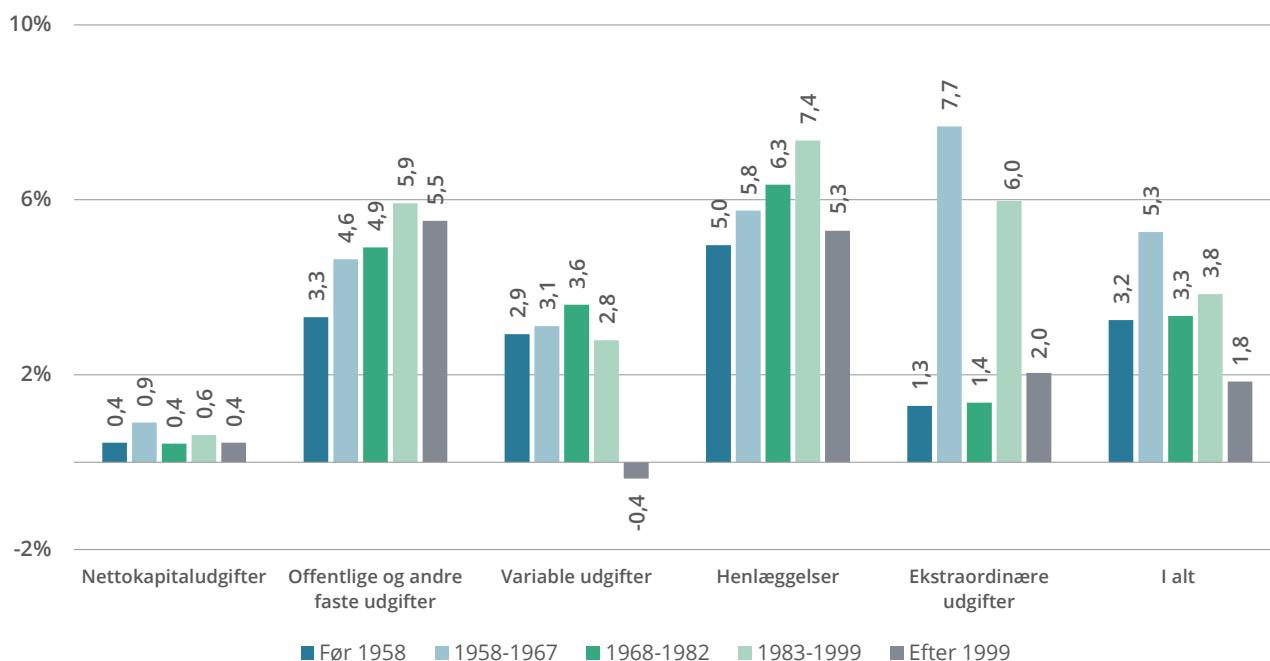
Boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De budgetterede udgifter for 2025 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134 er niveauet i disse afdelinger 1.083 kr. pr. m² i gennemsnit. Afdelinger ibrugtaget i årene før 1958 har de laveste budgetterede udgifter, 973 kr. pr. m² i gennemsnit.

Det er især boligafdelinger ibrugtaget mellem 1958-1967, der i gennemsnit budgetterer med højere udgifter end realiseret. Afdelinger i denne ibrugtagelsesgruppe budgetterer med en ændring på 5,3 % for 2025 i forhold til regnskab 2024. For afdelinger ibrugtaget mellem 1983-1999 er den tilsvarende forventning 3,8 % i gennemsnit.

Forventningen i 2025 for afdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 har primært baggrund i *ekstraordinære*

Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2025 sammenlignet med regnskab 2024



Note: Andre henlæggelser (konto 124), andre renter (konto 131) og korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt i beregningerne.



udgifter, hvor der budgetteres med en ændring på 7,7 % i gennemsnit. Det skyldes især øgede budgetterede udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127), 15,2 %, i forhold til regnskab 2024.

Boligtype

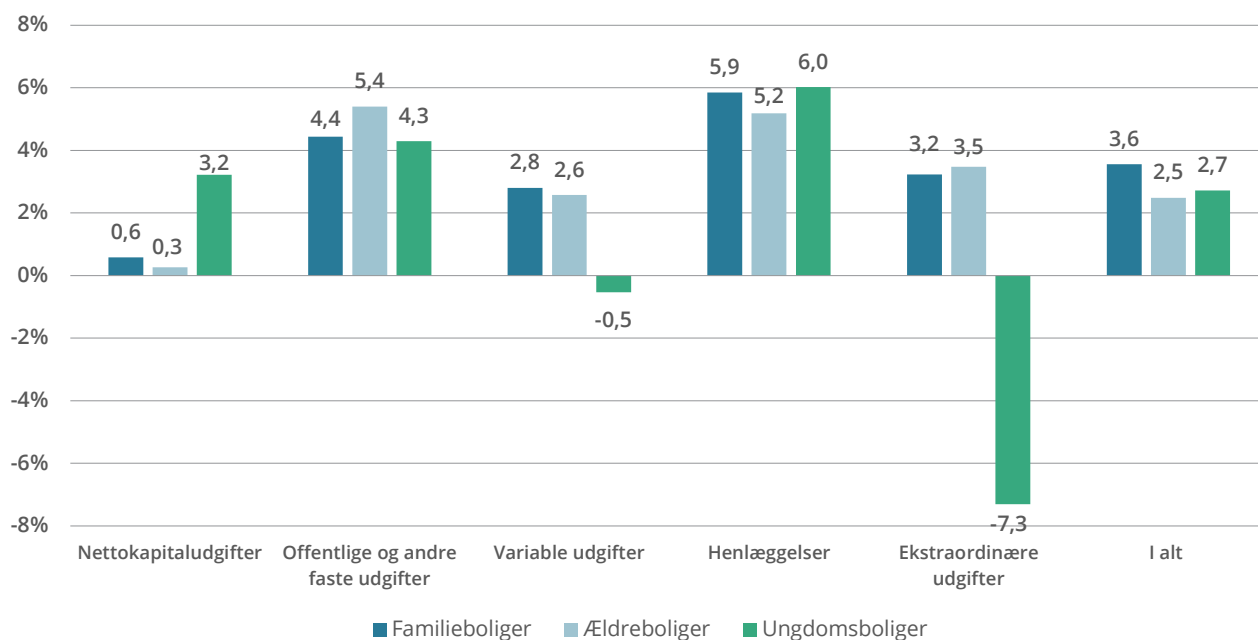
Boligaftdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer med udgifter for henholdsvis 1.323 kr. pr. m² og 1.222 kr. pr. m² i gennemsnit for 2025, når konto 124, konto 131 og konto 134 fraregnes. I afdelinger med familieboliger budgetteres med udgifter for 1.005 kr. pr. m² i gennemsnit.

I afdelinger med familieboliger er de budgetterede 2025 udgifter 3,6 % højere end de realiserede i regnskabet for 2024. For afdelinger med ældre- og ungdomsboliger er ændringen hhv. 2,5 % og 2,7 %.

Ændringen i udgifter i afdelinger med ældreboliger har især baggrund i forventning om øgede udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* og *henlæggelser*, der budgetteres til at ligge hhv. 5,4 % og 5,2 % højere i 2025 sammenlignet med regnskab 2024.

Ændringen i de budgetterede udgifter for 2025 i afdelinger med ungdomsboliger drives overvejende af, at de gennemsnitlige budgetterede *offentlige og andre faste udgifter* og *henlæggelser* er hhv. 4,3 % og 6,0 % højere end i regnskab 2024. For ungdomsboliger er budgetterede udgifter til *ekstraordinære udgifter* 7,3 % lavere i budgettet for 2025, hvilket skyldes forventning om lavere udgifter til *afskrivning på forbedringsarbejder mv.*, 58,5 %, og *andre ekstraordinære udgifter*, 23,1 %.

Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2025 sammenlignet med regnskab 2024



Note: Andre henlæggelser (konto 124), andre renter (konto 131) og korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt i beregningerne.

I afdelinger med almene familieboliger er det bl.a. *henlæggelser*, der bidrager til ændringen i udgifter. Her er gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2025 således 5,9 % højere end realiseret i regnskabet for 2024. Det skyldes bl.a., at de gennemsnitlige udgifter til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) budgetteres til at være 6,2 % højere.

Tabel 6: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m ²	Årlig udgift for 79 m ²	Fordeling	Ændring ift. regnskab 2024
	Kr.		Pct.	
Udgifter i alt	1.027	81.149	100,0%	-1,2%
Nettokapitaludgifter	191	15.050	18,5%	0,6%
Offentlige og andre faste udgifter	245	19.355	23,9%	4,4%
Ejendomsskatter	59	4.629	5,7%	5,8%
Vandafgifter mv.	18	1.422	1,8%	2,3%
Renovation	40	3.136	3,9%	3,1%
Forsikringer	17	1.304	1,6%	3,8%
Energiforbrug	18	1.430	1,8%	12,4%
Bidrag til Landsbyggefonden	29	2.252	2,8%	1,4%
Administrationsbidrag	59	4.645	5,7%	2,8%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	7	521	0,6%	15,8%
Variable udgifter	136	10.720	13,2%	2,8%
Renholdelse	94	7.410	9,1%	3,2%
Almindelig vedligeholdelse	19	1.477	1,8%	-2,1%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	23	1.833	2,3%	5,5%
Henlæggelser	259	20.493	25,3%	-1,7%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	222	17.506	21,6%	6,2%
Istandsættelse ved fraflytning	14	1.098	1,4%	-1,4%
Tab ved fraflytning mv.	3	253	0,3%	10,3%
Andre henlæggelser	21	1.627	2,0%	-46,1%
Ekstraordinære udgifter	197	15.531	19,1%	-10,4%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	99	7.845	9,7%	5,5%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	703	0,9%	-19,1%
Bygningsrenovering og ombygning	76	5.988	7,4%	6,6%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	537	0,7%	-6,8%
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0,0%	-100,0%
Andre renter	2	150	0,2%	-92,7%
Andre ekstraordinære udgifter	4	308	0,4%	-23,5%
Indtægter i alt	1.027	81.149	100,0%	-3,7%
Husleje	916	72.348	89,2%	2,8%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	853	1,1%	0,0%
Renteindtægter	11	853	1,1%	-75,6%
Driftssikring mm.	55	4.345	5,4%	-22,6%
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0,0%	-100,0%
Øvrige indtægter	35	2.789	3,4%	-14,5%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 7: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på regioner

	Hoved- staden	Sjælland	Syddan- mark	Midtjyl- land	Nordjyl- land
	Kr. pr. m ²				
Udgifter i alt	1.140	1.017	923	979	925
Nettokapitaludgifter	157	234	206	211	185
Offentlige og andre faste udgifter	311	227	197	206	199
Ejendomsskatter	87	44	37	48	35
Vandafgifter mv.	29	19	10	9	13
Renovation	46	44	37	31	38
Forsikringer	20	18	13	14	13
Energiforbrug	22	19	15	16	16
Bidrag til Landsbyggefonden	37	18	26	24	26
Administrationsbidrag	64	58	54	59	52
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	7	8	5	6	8
Variable udgifter	156	140	108	128	128
Renholdelse	113	101	70	84	81
Almindelig vedligeholdelse	15	18	17	24	29
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	28	22	21	20	17
Henlæggelser	305	253	225	257	160
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	262	228	188	212	142
Istandsættelse ved fraflytning	15	10	9	20	14
Tab ved fraflytning mv.	4	3	3	3	4
Andre henlæggelser	25	11	25	23	0
Ekstraordinære udgifter	212	163	188	177	253
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	107	74	96	100	107
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	11	7	8	11
Bygningsrenovering og ombygning	81	72	78	60	94
Ydelser vedr. driftsstøtte	9	1	1	2	35
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre renter	1	1	2	3	3
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	5	4	4
Indtægter i alt	1.140	1.017	923	979	925
Husleje	1.010	937	811	876	828
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	5	6	5	5
Renteindtægter	12	4	8	16	8
Driftssikring mm.	58	39	63	51	55
Korrektion vedr. tidligere år	-1	0	1	1	0
Øvrige indtægter	40	32	35	32	30

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

**Tabel 8: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår**

	Før 1957	1958-1967	1968-1982	1983-1999	Efter 1999
	Kr. pr. m ²				
Udgifter i alt	988	991	1.055	1.038	1.086
Nettokapitaludgifter	23	56	167	374	634
Offentlige og andre faste udgifter	321	271	212	213	168
Ejendomsskatter	71	59	54	59	45
Vandafgifter mv.	26	23	16	15	3
Renovation	43	39	39	43	34
Forsikringer	19	17	17	15	14
Energiforbrug	19	20	20	16	13
Bidrag til Landsbyggefonden	74	46	4	0	0
Administrationsbidrag	64	61	56	60	53
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	7	7	7	6	6
Variable udgifter	144	143	138	129	107
Renholdelse	101	100	96	89	68
Almindelig vedligeholdelse	20	19	19	19	16
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	24	24	24	21	22
Henlæggelser	301	263	274	229	161
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	267	236	211	207	146
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	13	12	11
Tab ved fraflytning mv.	4	4	3	3	2
Andre henlæggelser	13	9	46	7	2
Ekstraordinære udgifter	199	259	264	93	16
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	135	136	102	54	7
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	10	10	9	3
Bygningsrenovering og ombygning	41	104	134	24	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	6	12	2	0
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre renter	2	1	3	1	1
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	4	4	4
Indtægter i alt	988	991	1.055	1.038	1.086
Husleje	888	868	895	977	1.044
Lejeindtægter erhverv og institutioner	20	14	9	2	1
Renteindtægter	14	9	12	8	7
Driftssikring mm.	32	61	101	22	5
Korrektion vedr. tidligere år	0	-2	0	0	1
Øvrige indtægter	34	42	37	28	29

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 9: Udgifter – budget 2025 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
	Kr. pr. m ²		
Udgifter i alt	1.027	1.326	1.224
Nettokapitaludgifter	191	613	430
Offentlige og andre faste udgifter	245	258	279
Ejendomsskatter	59	49	10
Vandafgifter mv.	18	22	26
Renovation	40	41	51
Forsikringer	17	16	15
Energiforbrug	18	50	59
Bidrag til Landsbyggefonden	29	0	1
Administrationsbidrag	59	70	106
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	7	9	12
Variable udgifter	136	180	186
Renholdelse	94	126	117
Almindelig vedligeholdelse	19	22	28
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	23	32	41
Henlæggelser	259	234	252
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	222	216	231
Istandsættelse ved fraflytning	14	12	17
Tab ved fraflytning mv.	3	3	4
Andre henlæggelser	21	2	0
Ekstraordinære udgifter	197	43	77
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	99	23	40
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	3	3
Bygningsrenovering og ombygning	76	4	14
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	3	8
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
Andre renter	2	1	2
Andre ekstraordinære udgifter	4	8	11
Indtægter i alt	1.027	1.326	1.224
Husleje	916	1.276	1.142
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	5	1
Renteindtægter	11	9	17
Driftssikring mm.	55	8	29
Korrektion vedr. tidligere år	0	1	0
Øvrige indtægter	35	27	37

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).



DEL 3.

Udviklingen i priser og satser 2017–2026

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed, som er økonomisk uafhængig af boligorganisationen og andre boligafdelinger. Afdelingens husleje er omkostningsbestemt, det vil sige, at udgifter ved drift af afdelingen skal dækkes af tilsvarende indtægter. Nogle af afdelingens udgifter har beboerne indflydelse på. Det drejer sig især om niveauet for renholdelse, vedligeholdelse samt forbedringsarbejder mv., mens beboerne ingen indflydelse har på den generelle prisudvikling i samfundet, skatter og afgifter, eventuelle bidrag til Landsbyggefonden og udgifter i forbindelse med afdelingens finansiering. Nedenfor er udviklingen i de nævnte udgiftsposter belyst.

3.1. Den generelle prisudvikling i samfundet

Priserne på varer og tjenesteydelser er generelt stigende over tid, hvilket har en afsmittende effekt på udgifterne i den almene sektor. Det kan således være hensigtsmæssigt at have den generelle prisudvikling i samfundet i mente, når man betragter udviklingen i den almene sektors udgifter. Stiger forbrugerpriserne kraftigere end en given udgiftspost, er realvæksten i den pågældende udgift negativ. Nedenfor vises den årlige stigningstakt i forbrugerprisindekset; inflationen.

Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2019-2024

År	Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit (2015=100)	Inflation
2019	103,0	0,8%
2020	103,4	0,4%
2021	105,4	1,9%
2022	113,5	7,7%
2023	117,2	3,3%
2024	118,8	1,4%

Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk/pris111.

3.2. Ejendomsskatter

Ejendomsskatten (grundskylden) til kommunen beregnes af grundværdien (minus eventuelle fradrag for forbedringer). Det er den enkelte kommune, der fastsætter ejendomsskatten, og derfor kan den variere fra kommune til kommune. Lejere betaler ejendomsskatten via huslejen.

Med virkning fra og med 2003 har der været et loft over stigningen i ejendomsskatten (grundskylden), der sætter grænser for, hvor meget den årlige stigning i grundværdien må være. Grænsen bliver fastsat hvert år i forbindelse med kommuneforhandlingerne. Siden 2017 har den årlige stigning i grundskatteloftsværdien været som følger:

**Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2017-2023**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pct. årlig stigning i grundskatteloftsværdien	0,0%	6,5%	5,5%	5,8%	6,4%	4,4%	2,8%

Kilde: Skatteministeriet, Grundværdiregulering - oversigt over reguleringsprocenten fra 2003-2023.

Note: I medfør af vedtagelsen af lovforslag nr. L 104 den 2. marts 2017 er reguleringsprocenten for alle ejendomme for 2017 ekstraordinært fastsat til 0,0 % (tidligere 5,5 %).

Som led i den nye ejendomsskattelov fastlægges der med virkning fra og med 2024 ikke længere reguleringstal for forhøjelse af den afgiftspligtige grundværdi.

Hvis kommunen har hævet grundskyldspromillen, kan stigningen i ejendomsskatten dog blive større end de angivne procenter.

3.3. Pligtmæssige bidrag

I henhold til lov om almene boliger betaler afdelinger, som er ibrugtaget før 1970 bidrag til Landsbyggefondens, de såkaldte A- og G-indskud. A-indskuddene reguleres i modsætning til G-indskuddene ikke. Fra 2019 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m² 2019-2026

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pct. årlig stigning i G-indskud pr. m²	2,0%	0,8%	0,9%	3,0%	9,9%	5,5%	1,6%	2,0%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbfdk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 1.011, 15. september 2025.

3.4. Nominallån med rentesikring

Afdelinger fra perioden 1968 – 1981 er typisk finansieret med nominallån, hvortil staten har betalt en del af ydelsen i form af rentesikring. Rentesikringen blev almindeligvis givet med et fast beløb de første 4 år af bebyggelsens levetid, hvorefter støtten årligt bliver aftrappet på den måde, at beboernes andel af ydelsen på realkreditlånene (beboerbetalingen) gradvist øges med ¼ af laveste stigning i enten priser eller lønninger. Fra 2019 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2019-2026

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pct. årlig stigning i beboerbetaling	0,80%	0,36%	0,36%	0,86%	1,61%	2,24%	0,76%	1,62%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbfdk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 1.012, 10. oktober 2025.



3.5. Finansieringstakster

Ved finansieringsændringen primo 1999 er kapitaludgifterne blevet løsrevet fra det underliggende lån (nominallån) og udgør for byggerier med tilsagn i 1999 det første år 3,6 % af anskaffelsessummen og for byggerier med tilsagn i 2000 – 2007 3,4 % det første år, dog med tillæg af bidrag til reserve og administrationsfond. Indekseringen af kapitaludgifterne er blevet videreført som under rentesikringssystemet. Fra 2019 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (finansieringstakster) 2019-2026

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pct. årlig stigning i beboerbetalning	0,85%	0,54%	0,31%	0,91%	1,74%	2,52%	0,80%	1,44%

Kilde: Udbetaling Danmark, Reguleringsindeks (IR 75) og Landsbyggefondens beregninger.

Med virkning fra 1. juli 2009 blev finansieringen af det almene byggeri ændret således, at første års beboerbetalning blev nedsat til 2,8 %. Til gengæld hæves den årlige regulering af kapitaludgifterne fra $\frac{3}{4}$ til fuld regulering i lånets første 20 år. Disse byggerier har derfor haft en justering af beboerbetalningen på:

Tabel 15: Årlig justering af beboerbetalning (byggerier efter 1. juli 2009) 2019-2026

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pct. årlig justering af beboerbetalning	1,21%	0,70%	0,42%	1,25%	2,34%	3,36%	1,04%	1,93%

Kilde: Udbetaling Danmark, Reguleringsindeks (IR 100) og Landsbyggefondens beregninger.



DEL 4.

Tema: Effektivitet

I januar 2021 aftalte BL, KL og regeringen en ny effektivitetsaftale for den almene boligsektor for perioden 2021-2026. Aftalen er en forlængelse af den aftale, som blev indgået af de samme parter i forbindelse med Folketingets vedtagelse af "L 10 Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om friplejeboliger - Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v." ultimo 2016.

I aftalen for perioden 2021 til 2026, blev effektiviseringsmålet fastsat til 1,8 mia. kr. Heraf indgår 0,3 mia. kr. i driftseffektiviseringer, som allerede blev realiseret fra 2014 til 2020.

Samlet svarer det nye mål til driftseffektiviseringer for 1,2 mia. i forhold til niveauet i 2020. Herudover er der et separat mål om 0,3 mia. kr. i energieffektiviseringer.

Vurderingen af de almene boligafdelingers effektivitet sker ud fra en "neutral fremskrivning" af afdelingernes udgifter pba. Baselinemodellen, som angiver sektorens forventede udgiftsniveau uden effektiviseringer. Det baseres på beboersammensætningen i sektoren, herunder andelen af erhvervsaktive beboere samt andel beboere med ikke-vestlig baggrund. Se boks 1 for en nærmere beskrivelse af Baselinemodellen.

Opgørelsen af afdelingernes udgiftsniveau sker på baggrund af 27 konti, som samlet benævnes "afgrænsede driftsudgifter". Se kontooversigten på side 32 for en nærmere beskrivelse heraf.

Udgangspunktet for fremskrivningen er afdelingernes regnskaber for 2020 opgjort i 2014-priser. De følgende år måler dermed fremgangen i den almene sektors arbejde med effektivisering.

Status på effektiviseringen

Beregninger fra Social- og Boligstyrelsen viser, at afdelingerne har effektivitetsforbedret for godt 700 mio. kr. fra 2020 til 2024⁶. Dermed har den almene boligsektor indfriet 60 % af den samlede effektivisering frem mod 2026.

En stor del af effektivitetsforbedringen fra 2020 til 2024 tilskrives Social- og Boligstyrelsen store besparelser i 2023. I 2024 har der været et lille fald i effektiviteten, men det vurderes muligt med en fokuseret indsats at nå målet med en samlet besparelse på 1,2 mia. kr. frem mod 2026.

Landsbyggefonden har som supplement ligeledes beregnet den almene boligsektors aktuelle effektivitetsstatus på baggrund af regnskaberne for 2024. Denne opgørelse er ikke helt sammenlignelig med de officielle tal, som Social- og Boligstyrelsen offentliggør⁷.

Det begrænsede fald i effektiviteten i 2024 henfører Landsbyggefonden til øgede udgifter til *renovation* (konto 109) og *renholdelse* (konto 114), som er steget hhv. 1,8 kr. pr. m² og 1,3 kr. pr. m² i faste 2014-priser fra regnskab 2023 til 2024. Den samlede stigning i udgifterne på de to konti, svarer til ca. ¾ dele af den samlede stigning i de afgrænsede driftsudgifter fra 2023 til 2024.

Derudover er der mindre stigninger i faste 2014-priser på en række andre konti fra 2023 til 2024. Bl.a. er *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *afskrivning på forbedringsarbejder mv.* (konto 126) steget 0,9 kr. pr. m². *Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital* (konto 112.2 & 112.3) og *bidrag til Landsbyggefonden* (konto 113) er steget 0,8 kr. pr. m².

⁶ Se *Almeneffektivitet.dk* under Social- og Boligstyrelsen: <https://www.almeneffektivitet.dk/sektorens-effektiviseringsresultat/status-for-effektiviseringsindsatsen>.

⁷ Landsbyggefondens opgørelse afviger fra Social- og Boligstyrelsens status for effektivitetsaftalen, hvilket bl.a. skyldes forskelle i opgørelsesgrundlag, forskellige valideringsprocedurer og opgørelsestidspunkt.

**Boks 1: Baselinemodellen - fremskrivning af den almene boligsektors udgifter**

KL, BL – Danmarks Almene Boliger og Regeringen har udarbejdet en model, som beskriver de forventede udgifter i den almene boligsektor, på baggrund af beskæftigelsesfrekvensen og andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund i den almene sektor samt inflationen.

Modellen er givet ved følgende udsagn:

$$\text{Udgift pr. m}_{\text{år}}^2 (2014 \text{ priser}) = e^{(5,79 - 0,33 \cdot \text{Beskæftigelsesfrekvens}_{\text{år}} + 1,18 \cdot \text{Andel ikke-vestlige beboere}_{\text{år}})}$$

Hvor e er eksponentialfunktion for den naturlige logaritme og beskæftigelsesfrekvensen er defineret som antallet af beboere i de almene boligafdelinger i beskæftigelse i procent af alle beboere i den almene boligsektor.

Der anvendes 8 forskellige prisindeks ifm. opgørelsen af udgifterne i 2014-priser. Hver enkelt af de 27 konti, som indgår er knyttet til et prisindeks. Her er de tre mest anvendte indeks: forbrugerpris-, løn- og byggeomkostningsindeksene fra Danmarks Statistik.



Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2025 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2024 samt budgetterede udgifter for 2025. Statistikken udarbejdes på baggrund af de almene boligorganisationernes regnskabsindberetning til Landsbyggefonden. For at sikre sammenlignelighed på tværs af boligafdelinger med forskellige størrelse, opgøres udgifterne pr. m² boligareal i Landsbyggefondens Stamdata. De almene boligafdelingers boligareal opgøres ved regnskabs afslutning.

Udgiftsstatistik 2025 er opgjort på baggrund af regnskaber for 585.894 almene boliger svarende til 97,8 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2025, jf. tabel A. Det inkluderer regnskaber, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år⁸.

Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2025 pr. 1. januar 2025

	I alt	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Dækningsgrad	97,8 %	97,6 %	99,3 %	97,9 %
Boliger i alt	598.829	380.394	31.284	27.347
Boliger i Udgiftsstatistik	585.894	371.429	31.075	26.778

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase.

De resterende ca. 1 % af boligmassen indgår ikke i statistikken af en af følgende årsager:

- Manglende indberetninger af regnskabstal til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase.
- Regnskabet er mangelfuldt eller fejlbehæftet ift. udvalgte konti⁹.
- Afdelingen er primært et erhvervs- eller institutionslejemål¹⁰.
- Boligafdelingen var ikke ibrugtaget ved regnskabs påbegyndelsestidspunkt.

Opgørelsen af boligtype på henholdsvis familie-, ældre- og ungdomsboliger er foretaget ud fra "rene" afdelinger. Dvs. hvor afdelingen kun består af én boligtype. Dermed sikres, at udgiftsstrukturen er sammenlignelig på tværs af afdelinger. Enkeltværelser betragtes i denne henseende som familieboliger. I opgørelsen af alle boliger medtages derimod både boliger fra rene afdelinger og fra afdelinger med flere boligtyper.

For afdelinger, som indeholder byggeafsnit med forskellige ibrugtagelsesår, er ibrugtagelsesåret beregnet som et vægtet gennemsnit ud fra boligantallet i de enkelte byggeafsnit. Opdelingen på ibrugtagelsesår i tabellerne afspejler overgangen mellem låntyper og støtteordninger, jævnfør tabel C. Afdelingernes alder defineres som årene fra ibrugtagelsesåret til og med regnskabsåret 2024.

⁸ Disse omregnes til helårsregnskaber med en faktor svarende til forholdet mellem 12 måneder og regnskabsperiodens længde i måneder. Fx fremstår posterne for afdelinger med 9 og 15 måneders regnskaber henholdsvis 33 % højere og 20 % lavere i statistikken end i det aflagte regnskab (12/9=133 % og 12/15=80 %).

⁹ Regnskaber uden nettokapitaludgifter (konto 105.9), udgifter i alt (konto 139) samt huslejeindtægter for boliger (konto 201.1-201.3) frasorteres ved validering.

¹⁰ Afdelingen har både færre end 10 boliger og arealet fra erhvervs- og institutionslejemål er større end boligarealet.

**Tabel B: Finansieringsformer over tid**

År	Lånetyper
-1957	Lavtforrentede statslån
1958 - 1967	Lån gennem 2. prioriteringsinstitut. Mulighed for tilskud
1968 - 1982	Nominallån med statslig rentesikring
1983 - 1999	Indeksregulerede lån; IS-20 og IS-35 lån, evt. med ydelsesstøtte
2000 -	Nominallån: fastforrentede eller rentetilpasningslån

Opgørelsen af planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) samt Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning) (konto 117) sker på baggrund af nettoudgifter, dvs. at kun forskellen mellem udgifterne og tidligere års henlæggelser indgår i opgørelsen. I tabellerne er de to konti samlet med særlige aktiviteter (konto 118) og diverse udgifter (konto 119).

Alle beløb er i løbende priser, hvor intet andet nævnes. Der tages forbehold for mindre afvigelser som følge af afrundinger.

Enkelte af tabellerne i udgiftsstatistikken viser de gennemsnitlige huslejeindtægter for den almene boligsektor. Angivelserne heraf varierer i forhold til angivelserne i Landsbyggefondens Huslejestatistik. Det skyldes, at udgiftsstatistikken anvender en anden datakilde, opgørelsestidspunkt og opgørelsesmetode end huslejestatistikken, jævnfør tabel D. Landsbyggefondens opgørelse af den gennemsnitlige husleje i den almene boligsektor sker fortsat på baggrund af fondens huslejestatistik.

Tabel C: Sammenligning af kilde, metode og opgørelsestidspunkt for huslejen i henholdsvis udgiftsstatistikken og huslejestatistikken

Udgiftsstatistik	Huslejestatistik
Kilde: Landsbyggefondens Regnskabsdatabase	Kilde: Landsbyggefondens Huslejeregister
Viser afdelingernes indtægter fra husleje	Viser beboernes betalte husleje
Huslejen er inkl. særlige forhøjelser i forbedrede lejemål, jfr. konto 201.8	Huslejen er inkl. ydelser, som indgår i beregning af boligstøtte
Huslejen opgøres på afdelingsniveau	Huslejen opgøres på boligniveau
Huslejen fordelt på boligtyper opgøres på baggrund af rene boligafdelinger	Huslejen fordelt på boligtyper opgøres på baggrund af alle boliger af den pågældende type
Boligarealet i afdelingerne opgøres på baggrund af Landsbyggefondens Stamdata	Boligarealet i boligerne opgøres på baggrund af BBR
Huslejen opgøres på baggrund af afdelingens indtægter / budgetter for regnskabsåret	Huslejen opgøres på baggrund af den faktiske husleje d.1. januar



Kontooversigt

	Konti	Indgår i afgræn- sede driftsudgifter
Udgifter i alt	139	-
Nettokapitaludgifter	105.9	Nej
Offentlige og andre faste udgifter	106 - 113	-
Ejendomsskatter	106	Nej
Vandafgifter mv.	107 & 108	Ja
Renovation	109	Ja
Forsikringer	110	Ja
Energiforbrug	111	Ja
Bidrag til Landsbyggefonden	113	Ja
Administrationsbidrag	112.1	Ja
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	112.2 & 112.3	Ja
Variable udgifter	114 - 119	-
Renholdelse	114	Ja
Almindelig vedligeholdelse	115	Ja
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	116 - 119	Ja
Henlæggelser	120 - 124	-
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	120	Nej
Istandsættelse ved fraflytning	121 & 122	Ja
Tab ved fraflytning mv.	123	Ja
Andre henlæggelser	124	Ja
Ekstraordinære udgifter	125 - 136	-
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	125	Ja
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	126	Ja
Bygningsrenovering og ombygning	127	Nej
Ydelser vedr. driftsstøtte	132	Ja
Korrektion vedr. tidligere år	134	Ja
Andre renter	131	Ja
Andre ekstraordinære udgifter	129, 130, 133 & 135-136	Ja
Indtægter i alt	209	-
Husleje	201.1 - 201.3 & 201.8	-
Lejeindtægter erhverv og institutioner	201.4 & 201.5	-
Renteindtægter	202	-
Driftssikring mm.	204	-
Korrektion vedr. tidligere år	206	-
Øvrige indtægter	201.6 - 201.7, 201.9, 203, 205 & 207	-

Bemærk at andre renter (konto 131) tidligere har indgået under andre ekstraordinære udgifter.

*: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Stuðiestræde 50
1554 Københavñ V

Telefon 33 76 20 00
Telefax 33 76 20 05

E-post lbf@lbf.dk

www.lbf.dk