

STATISTIK

Udgiftsstatistik 2023



LANDSBYGGFONDEN



Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2023 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2022 og budgetterede udgifter for 2023 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 2022. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år.

Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2023. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2022 (da huslejen i den almene sektor fastsættes på baggrund af de almene afdelingers budgetter). Afsnittet giver et indblik i huslejedannelsen i sektoren.

Udgifterne opgøres som den årlige gennemsnitsudgift pr. m² boligareal.

Bagerst indgår et særligt 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 2023

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 2022	4
Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2022.....	4
Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2021 til 2022	5
Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på region og hovedkonti, 2022	6
Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2022	7
Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2022	8
Tabel 1: Udgifter – regnskab 2022 i kr. pr. m ² for familieboliger	10
Tabel 2: Udgifter – regnskab 2022 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner.....	11
Tabel 3: Udgifter – regnskab 2022 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	12
Tabel 4: Udgifter – regnskab 2022 i kr. pr. m ² fordelt på boligtyper.....	13
Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2018-2022 i kr. pr. m ² for familieboliger	14
Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2018-2022 indekseret (2018=100) for familieboliger	15
Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2018-2022 for familieboliger	16
 Del 2. Budget 2023.....	17
Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2023	17
Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2023 sammenlignet med regnskab 2022	18
Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2023 ift. med regnskab 2022	18
Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2023 ift. med regnskab 2022.....	19
Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2023 sammenlignet med regnskab 2022	20
Tabel 6: Udgifter – budget 2023 i kr. pr. m ² for familieboliger	21
Tabel 7: Udgifter – budget 2023 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner	22
Tabel 8: Udgifter – budget 2023 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	23
Tabel 9: Udgifter – budget 2023 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	24
 Del 3. Udviklingen i priser og satser 2017-2024	25
Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2017-2022.....	25
Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2017-2023	26
Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m ² 2017-2024.....	26
Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetalning (nominallån med rentesikring) 2017-2024.....	26
Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (fleksibel finansiering) 2017-2024	27
Tabel 15: Årlig justering af beboerbetalning (byggerier efter 1. juli 2009) 2017-2024.....	27
 Del 4. Tema: Effektivitet.....	28
Boks 1: Baselinemodellen - fremskrivning af den almene boligsektors udgifter.....	29
 Datagrundlag	30



Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2023 pr. 1. januar 2023	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 2022

I 2022 udgør de gennemsnitlige udgifter 1.013 kr. pr. m² i boligafdelinger med almene familieboliger. For en gennemsnitlig familiebolig på 79 m² svarer det til årlige udgifter på 80.035 kr. Det modsvares af indtægter på 1.032 kr. pr. m², hvoraf de 841 kr. pr. m² stammer fra huslejeopkrævninger fra beboerne.

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

Gennemsnitlige udgifter fordelt på hovedkonti

De almene boligafdelingers største udgiftspost i 2022 er *henlæggelser*, 248 kr. pr. m², svarende til 24 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), 195 kr. pr. m², er i gennemsnit den største udgiftspost under *henlæggelser* i 2022. *Andre henlæggelser* (konto 124) er til sammenligning 35 kr. pr. m².

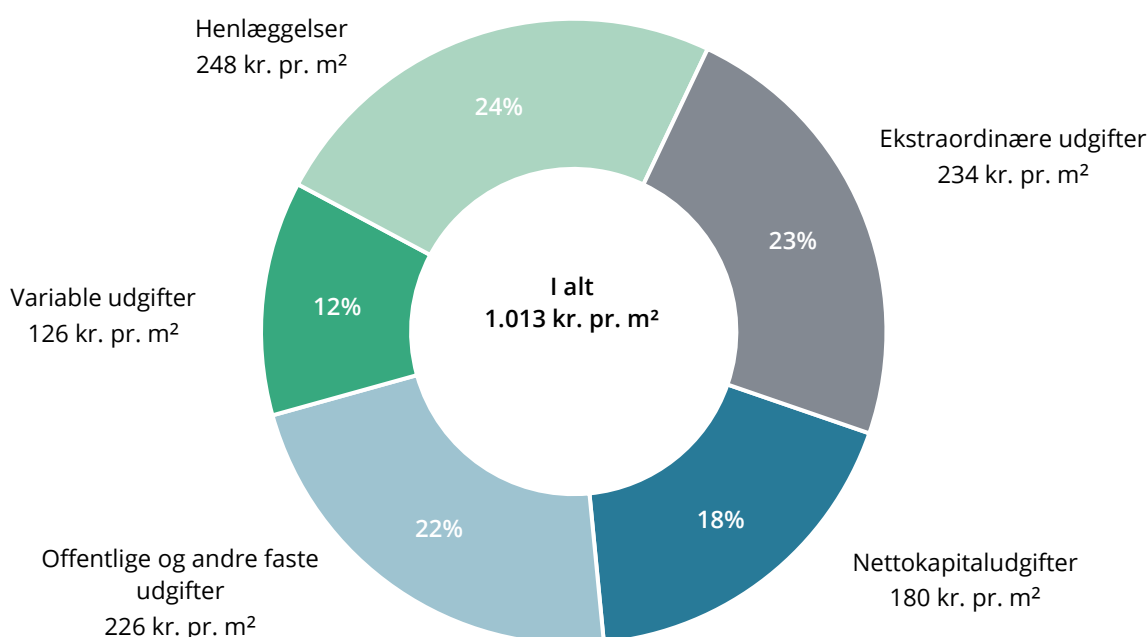
Boligafdelingernes *ekstraordinære udgifter* ligger på 234 kr. pr. m² i 2022. Det svarer til 23 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Under *ekstraordinære udgifter* er *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), 89 kr. pr. m², i gennemsnit den største udgiftspost. Gennemsnitlige udgifter til *Andre renter* (konto 131) er 57 kr. pr. m² i 2022.

Udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er 226 kr. pr. m² eller 22 % af de samlede gennemsnitlige udgifter i 2022. Den største udgiftspost herunder er *ejendomsskatter* (konto 106) med 57 kr. pr. m² i gennemsnit.

Nettokapitaludgifter er 180 kr. pr. m², hvilket svarer til 18 % af de samlede gennemsnitlige udgifter i 2022. *Variable udgifter* ligger på 126 kr. pr. m² eller 12 % af det samlede gennemsnitlige udgiftsniveau. Herunder er den største udgiftspost *renholdelse* (konto 114) med 84 kr. pr. m² i gennemsnit.

Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2022





Ændring i hovedkonti i forhold til 2021

Det gennemsnitlige udgiftsniveau i almene boligafdelinger med familieboliger er steget 74 kr. pr. m² fra 2021 til 2022. Det er en stigning på 7,9 %. Til sammenligning er det gennemsnitlige prisniveau i Danmark steget 7,7 % i samme periode, se også tabel 10 på side 25.

Det stigende udgiftsniveau kan især henføres til en stigning i de *ekstraordinære udgifter*, som er steget 57 kr. pr. m² eller 32 % fra 2021 til 2022. På de øvrige hovedkonti har stigningerne været mere begrænsede, ca. 2-3 %.

Det er især udgifterne til *andre renter* (konto 131), som er steget mærkbart. Fra 2021 til 2022 er udgifterne på kontoen steget fra 11 kr. pr. m² til 57 kr. pr. m². Før 2021 var udgifterne til andre renter begrænset til 1-2 kr. pr. m².

De øgede udgifter til andre renter stammer fra boligorganisationernes fællesforvaltede midler anbragt i obligationer. Det stigende udgiftsniveau dækker bl.a. over urealiserede kurstab, som følge af de stigende renter. Derudover er der med virkning fra 1. oktober 2022 indført ny konteringspraksis, så også urealiserede kursgevinster konteres på kontoen.

Nettokapitaludgifterne er i gennemsnit steget 2,9 % fra 2021 til 2022. Det svarer til 5 kr. pr. m².

Afdelingernes *henlæggelser* er steget 6 kr. pr. m² i gennemsnit eller 2,4 %. Det dækker over en stigning på knap 6 kr. pr. m² i henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120).

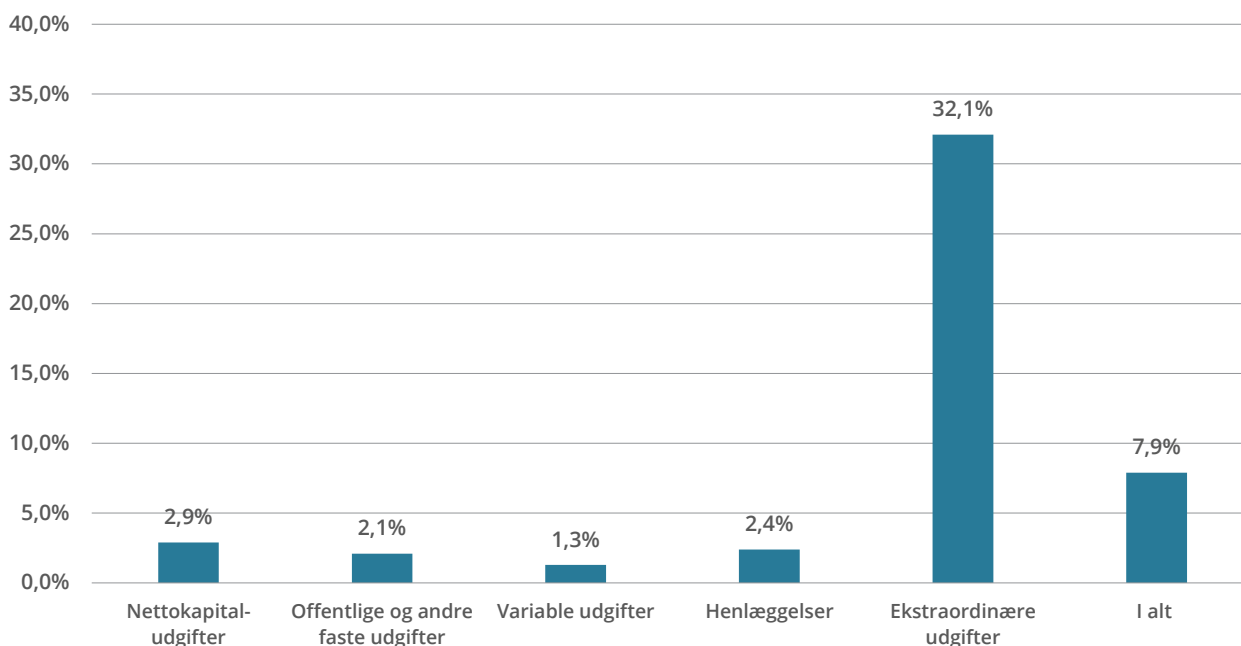
De *offentlige og andre faste udgifter* er steget 5 kr. pr. m², svarende til 2 %. Det dækker over stigende udgifter til *energiforbrug* (konto 111) og *renovation* (konto 109) på henholdsvis ca. 4 og 2 kr. pr. m². Det svarer til henholdsvis 23 % og 7 %. For begge konti skyldes udviklingen bl.a. stigende priser². Modsat er udgifter til *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) faldet fra 22 kr. pr. m² til 19 kr. pr. m².

De *variable udgifter* er steget 2 kr. pr. m² i gennemsnit eller 1,3 %. Det har baggrund i stigende udgifter til *særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.* (konto 116-119), som er steget 2 kr. pr. m² eller 10 % i gennemsnit.

Regionale forskelle

De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har det højeste gennemsnitlige udgiftsniveau, 1.121 kr. pr. m² i 2022, mens afdelinger i Region Syddanmark og Region

Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2021 til 2022



²Et simpelt gennemsnit af forbrugerprisindeksene for hhv. elektricitet (indeks 04.5.1) og fjernvarme mv. (indeks 04.5.5) viser, at priserne er steget med 36,4 % fra 2021 til 2022, jf. www.statistikbanken.dk/pris111. For renovation skyldes de stigende priser bl.a. nye krav om affaldssortering.



Nordjylland har det laveste udgiftsniveau, hhv. 898 kr. pr. m² og 899 kr. pr. m². Det bemærkes, at afdelinger i Region Syddanmark 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 alle hovedkonti undtagen *nettokapitaludgifter*. Afdelingerne i Region Hovedstaden er i gennemsnit ca. 6 år ældre end i resten af landet. Det er den direkte årsag til, at gennemsnitlige *nettokapitaludgifter* er lavest i denne region med 147 kr. pr. m².

De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er i gennemsnit højest i Region Hovedstaden, 285 kr. pr. m², og lavest i de tre regioner vest for Storebælt, hvor de gennemsnitlige udgifter varierer fra 182 kr. pr. m² i Region Nordjylland til 189 kr. pr. m² i Region Midtjylland.

De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at de almene boligafdelingers gennemsnitlige udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106), 83 kr. pr. m², er markant højere end i de øvrige regioner. Desuden er udgifterne til *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) i gennemsnit højere i Region Hovedstaden, 31 kr. pr. m² mod 10-19 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.

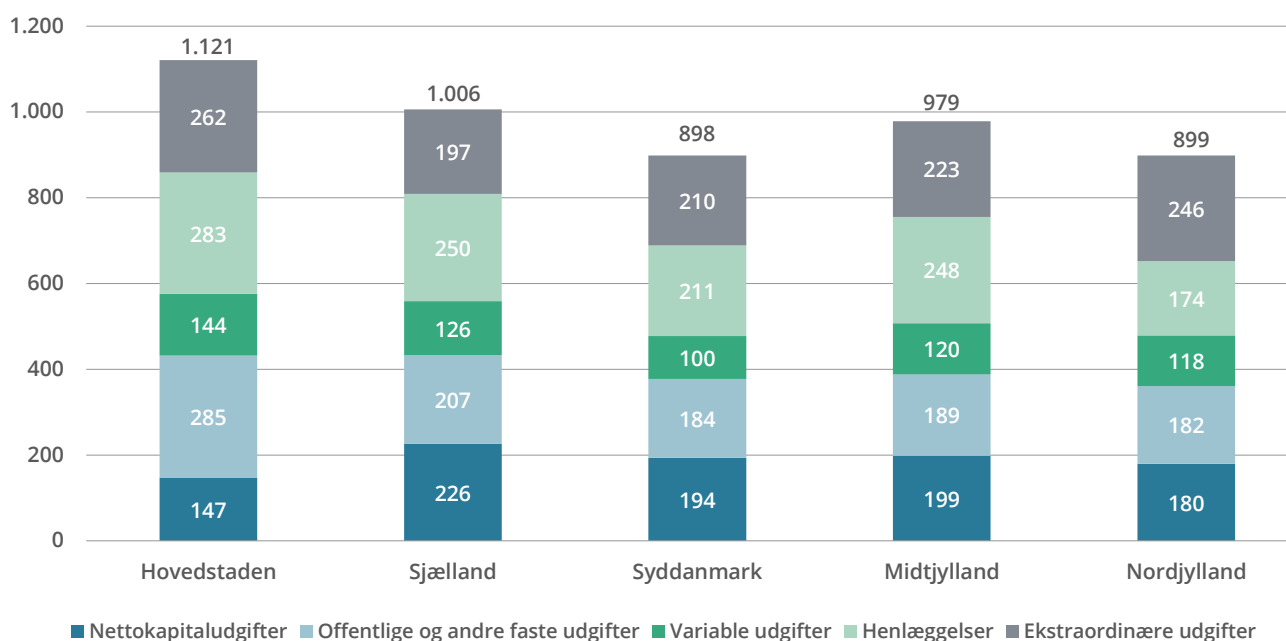
De gennemsnitlige *variable udgifter* i de almene boligafdelinger spænder fra 100 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 144 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau i afdelingerne på 118-126 kr. pr. m². Særligt er udgifterne til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit højere i Region Hovedstadens afdelinger, 101 kr. pr. m², sammenlignet med afdelinger i de øvrige regioner, 62 kr. pr. m² til 89 kr. pr. m².

Afdelingernes gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra 174 kr. pr. m² i Region Nordjylland til 283 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.

I de almene boligafdelinger er de *ekstraordinære udgifter* i 2022 højest i Region Hovedstaden med 262 kr. pr. m² i gennemsnit. I 2021 var udgifterne hertil højest i Region Nordjyllands afdelinger.

I alle regioner har boligafdelingerne en stigning i de samlede gennemsnitlige udgifter fra 2021 til 2022.

Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på region og hovedkonti, 2022



³ Landsbyggefondens temastatistik "2017:8 Vandafgifter i den almene boligsektor 2016".



Regionerne Midtjylland og Syddanmark har oplevet de største stigninger, med hhv. 110 kr. pr. m² og 72 kr. pr. m² i gennemsnit, svarende til hhv. 13 % og 9 %.

Opdeling på ibrugtagelsesår og hovedkonti

I 2022 er det gennemsnitlige udgiftsniveau højest i boligafdelinger ibrugtaget i perioden fra 1968-1982, 1.065 kr. pr. m², og lavest i afdelinger ibrugtaget før 1958, der har gennemsnitlige udgifter for 964 kr. pr. m².

Historisk har de højeste gennemsnitlige udgifter været blandt de nyeste boligafdelinger ibrugtaget efter 1999. Det har ændret sig i 2022. Det kan bl.a. tilskrives en større stigning i *ekstraordinære udgifter* fra 2021 til 2022 blandt afdelinger ibrugtaget 1968-1982 sammenlignet med de nyeste afdelinger ibrugtaget efter 1999.

Udviklingen skyldes især udgifterne til *andre renter* (konto 131) og *byggningsrenovering og ombygning* (konto 127). Der er også en påvirkning fra konto 124, *andre henlæggelser*. Blandt afdelinger ibrugtaget 1968-1982 er de samlede udgifter på de tre konti således steget ca. 69 kr. pr. m² i gennemsnit fra 2021 til 2022. I de nyeste afdelinger etableret efter 1999 er udgifterne på de tre konti samlet set steget med 32 kr. pr. m² i gennemsnit.

Kombinationen af afdelingernes ibrugtagelsesår og det gennemsnitlige udgiftsniveau er styret af modsatrettede forhold. *Nettokapitaludgifterne* er i gennemsnit højere i nyere boligafdelinger, fra 603 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 23 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget før 1958.

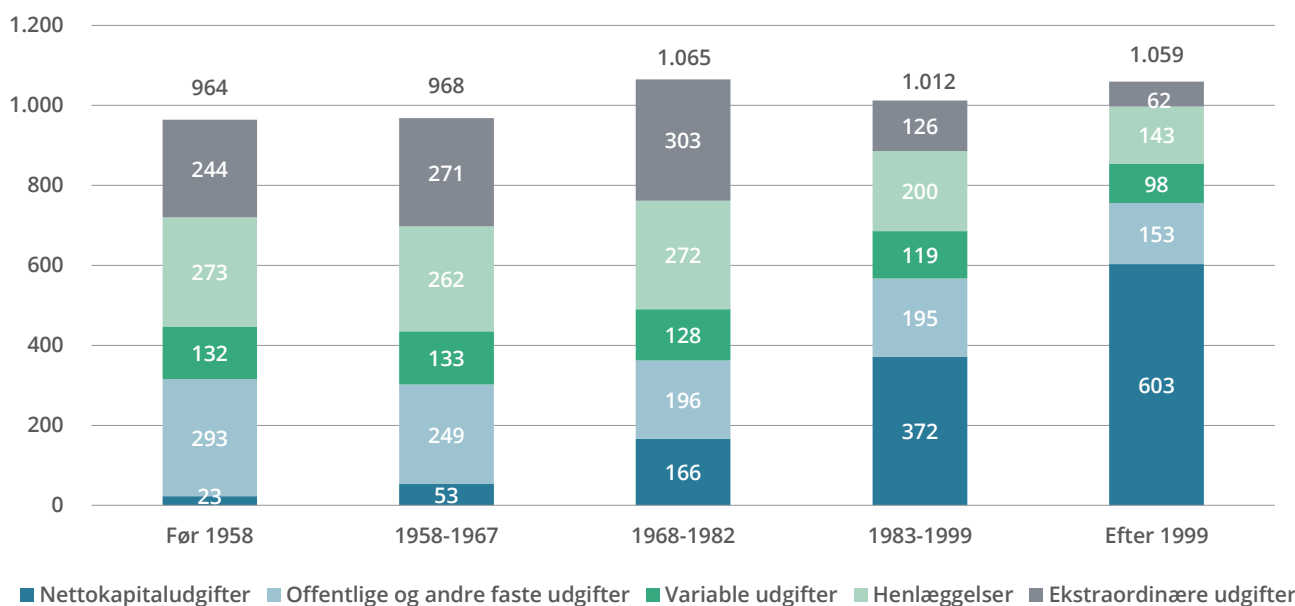
Modsat er gennemsnitlige udgifter på en række andre konti bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), lavere i nyere afdelinger. Det samme er tilfældet for *offentlige og andre faste udgifter*,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

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 98 kr. pr. m² i gennemsnit i afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 133 kr. pr. m² i gennemsnit for afdelinger ibrugtaget i perioden fra 1958 til 1967.

En større del af den almene boligmasse ibrugtaget efter 1983 er tæt/lavt byggeri, hvor både renholdelses- og

Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2022





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 renholdelses- eller almindelige vedligeholdelsesudgifter, da disse opgaver i overvejende grad varetages af beboerne i afdelingen.

Gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra ca. 272-273 kr. pr. m² i afdelinger med ibrugtagelse hhv. før 1958 og fra 1968-1982 til 143 kr. 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 har gennemsnitlige udgifter til *andre henlæggelser* (konto 124) på 15 kr. pr. m², sammenlignet med 38 kr. pr. m² og 72 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget hhv. mellem 1958-1967 og 1968-1982. I afdelinger ibrugtaget efter 1982 er det gennemsnitlige udgiftsniveau til *andre henlæggelser* lavere, dvs. 8 kr. pr. m² med ibrugtagelsesår i perioden 1983-1999 og 3 kr. pr. m² i de nyeste afdelinger ibrugtaget efter 1999.

Ekstraordinære udgifter er i gennemsnit højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982, 303 kr. pr. m² i

gennemsnit. Det er især højere udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127), som er årsag til det. Boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste *ekstraordinære udgifter*, 62 kr. pr. m² i gennemsnit.

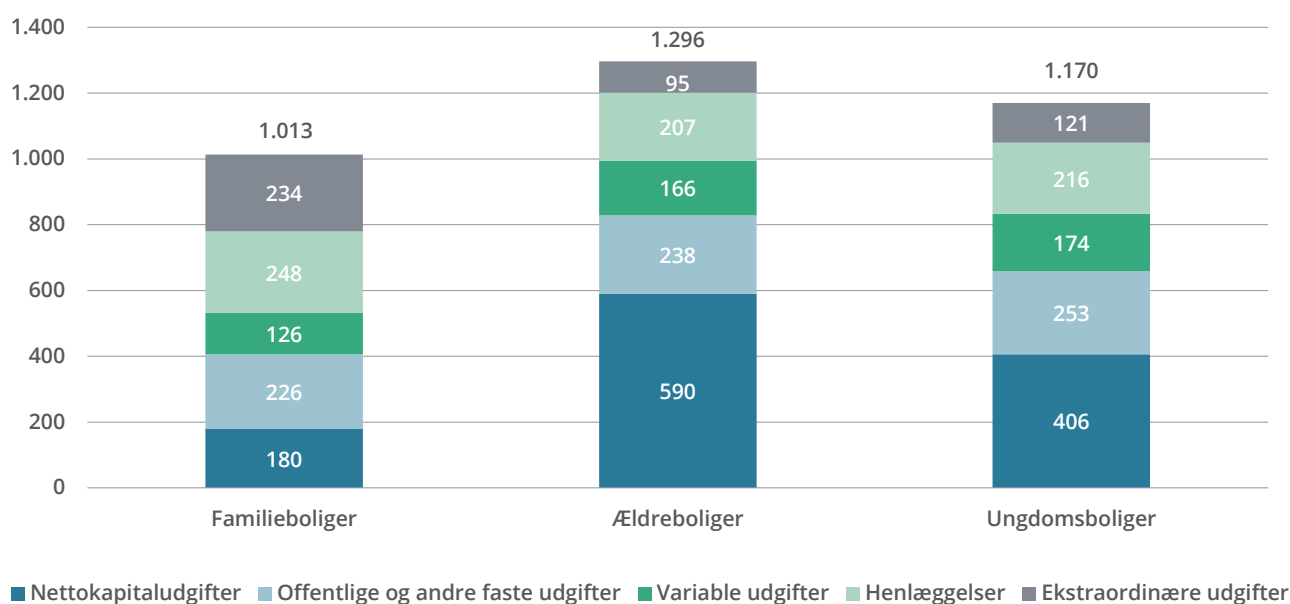
Opdeling på afdelingstype og hovedkonti

Udgiftsniveauet er højest i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 1.296 kr. pr. m² og 1.170 kr. pr. m² i gennemsnit. Til sammenligning har afdelinger med familieboliger et udgiftsniveau på 1.013 kr. pr. m² i gennemsnit.

Forskellen i udgiftsniveauet skyldes især højere nettokapitaludgifter i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 590 kr. pr. m² og 406 kr. pr. m² i gennemsnit. I afdelinger med familieboliger er de gennemsnitlige nettokapitaludgifter 180 kr. pr. m². Denne forskel skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger typisk er ældre end ældre- og ungdomsboligafdelinger⁴.

Gennemsnitlige udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i ungdomsboliger end i familieboliger, 253 kr. pr. m² mod 226 kr. pr. m². Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* (konto 112.1) i ungdomsboliger og

Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2022



⁴ Se også Landsbyggefonden, Temastatistik 2023:9 Boligerne i den almene sektor 2023.



højere udgifter til *vandafgifter mv.* og *energiforbrug*, dvs. konto 107, 108 og 111.

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

Udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106) er mindre i afdelinger med ungdomsboliger, 11 kr. pr. m² i gennemsnit sammenlignet med 57 og 47 kr. pr. m² i hhv. familie- og ældreboliger. Det bemærkes, at ungdomsboliger har mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter.

De *ekstraordinære udgifter* er i gennemsnit lavere i ældre- og ungdomsboliger, hhv. 95 kr. pr. m² og 121 kr. pr. m², sammenlignet med 234 kr. pr. m² i familieboliger. 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 ungdoms- og ældreboliger, hhv. 174 kr. pr. m² og 166 kr. pr. m², sammenlignet med afdelinger med familieboliger, 126 kr. pr. m². Det skyldes bl.a., at udgifter til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit er 20-28 kr. pr. m² lavere i familieboliger i forhold til hhv. ungdoms- og ældreboliger.

I familieboliger har der været en gennemsnitlig stigning i samlede udgifter fra 2021 til 2022 på 7,9 %, mens ældre- og ungdomsboligerne har haft stigninger på hhv. 7,3 % og 7,5 % i gennemsnit.

Udviklingen siden 2018

Fra 2018 til 2022 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 867 kr. pr. m² til 1.013 kr. pr. m². Det svarer til en stigning på knap 17 %. I samme periode er det generelle prisniveau steget med 11 %.

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

Udgifterne til *andre renter* (konto 131) er i gennemsnit steget fra 1 kr. pr. m² i 2018 til 57 kr. pr. m² i 2022. Det svarer til 38 % af den samlede stigning i udgifterne i perioden.

Gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er steget 22 kr. pr. m², svarende til 15 % af den samlede stigning i perioden.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er steget 32 kr. pr. m² i gennemsnit fra 2018 til 2022. Det er 22 % af den samlede udgiftsstigning i perioden. Endelig er *andre henlæggelser* (konto 124) steget 15 kr. pr. m² i gennemsnit, hvilket svarer til 10 % af den samlede stigning i udgiftsniveauet fra 2018 til 2022.

Udgifterne til *andre renter* (konto 131) og *andre henlæggelser* (konto 124) er især steget i de seneste to år.

Nettokapitaludgifter er i gennemsnit steget 13 kr. pr. m² fra 2018 til 2022, svarende til 8 %. Gennemsnitlige *Offentlige og andre faste udgifter* er i samme periode steget 9 kr. pr. m², svarende til 4 %. Stigningen i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes hovedsageligt de stigende gennemsnitlige udgifter til *renovation* (konto 109), 7 kr. pr. m², og *ejendomsskatter* (konto 106), 3 kr. pr. m², fra 2018 til 2022.

Endeligt er de *variable udgifter* faldet fra 128 kr. pr. m² til 126 kr. pr. m² mellem 2018-2022, svarende til 2 %. Det skyldes, at gennemsnitlige udgifter til *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet 7 kr. pr. m² eller 25 %.



Tabel 1: Udgifter – regnskab 2022 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m²	Årlig udgift for 79 m²	Fordeling	Ændring 2021-2022
	Kr.		Pct.	
Udgifter i alt	1.013	80.035	100,0%	7,9%
Nettokapitaludgifter	180	14.204	17,7%	2,9%
Offentlige og andre faste udgifter	226	17.870	22,3%	2,1%
Ejendomsskatter	57	4.503	5,6%	1,1%
Vandafgifter mv.	19	1.517	1,9%	-11,1%
Renovation	33	2.583	3,2%	6,5%
Forsikringer	14	1.114	1,4%	-2,1%
Energiforbrug	19	1.509	1,9%	23,2%
Bidrag til Landsbyggefonden	26	2.030	2,5%	0,0%
Administrationsbidrag	54	4.258	5,3%	1,5%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	356	0,4%	12,5%
Variable udgifter	126	9.915	12,4%	1,3%
Renholdelse	84	6.628	8,3%	0,8%
Almindelig vedligeholdelse	20	1.580	2,0%	-5,2%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	1.706	2,1%	10,2%
Henlæggelser	248	19.568	24,4%	2,4%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	195	15.437	19,3%	3,0%
Istandsættelse ved fraflytning	15	1.153	1,4%	-5,8%
Tab ved fraflytning mv.	3	197,5	0,2%	0,0%
Andre henlæggelser	35	2.781	3,5%	3,5%
Ekstraordinære udgifter	234	18.486	23,1%	32,1%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	89	7.007	8,8%	3,1%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	885	1,1%	-3,4%
Bygningsrenovering og ombygning	61	4.780	6,0%	12,7%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	537	0,7%	-1,4%
Korrektion vedr. tidligere år	6	474	0,6%	30,4%
Andre renter	57	4.479	5,6%	440,0%
Andre ekstraordinære udgifter	4	332	0,4%	7,7%
Indtægter i alt	1.032	81.504	101,8%	8,0%
Husleje	841	66.447	83,0%	2,3%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	869	1,1%	0,9%
Renteindtægter	55	4.321	5,4%	3117,6%
Driftssikring mm.	66	5.230	6,5%	8,0%
Korrektion vedr. tidligere år	9	735	0,9%	-3,1%
Øvrige indtægter	50	3.934	4,9%	-0,4%
Udgifter og evt. overskud i alt	1.032	81.504	101,8%	8,0%
Udgifter i alt	1.013	80.035	100,0%	7,9%
Årets resultat	19	1.469	1,8%	12,7%

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 2022 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	1.121	1.006	898	979	899
Nettokapitaludgifter	147	226	194	199	180
Offentlige og andre faste udgifter	285	207	184	189	182
Ejendomsskatter	83	43	39	46	33
Vandafgifter mv.	31	19	10	10	13
Renovation	36	37	32	25	31
Forsikringer	17	16	12	12	11
Energiforbrug	23	19	15	17	18
Bidrag til Landsbyggefonden	33	16	23	22	24
Administrationsbidrag	59	53	49	54	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	4	4	5
Variable udgifter	144	126	100	120	118
Renholdelse	101	89	62	75	73
Almindelig vedligeholdelse	17	17	19	25	29
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	25	20	19	21	16
Henlæggelser	283	250	211	248	174
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	231	218	155	182	130
Istandsættelse ved fraflytning	14	11	11	21	15
Tab ved fraflytning mv.	3	2	3	2	3
Andre henlæggelser	35	19	42	43	25
Ekstraordinære udgifter	262	197	210	223	246
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	98	66	91	83	90
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	12	11	9	9	19
Bygningsrenovering og ombygning	63	64	58	53	69
Ydelser vedr. driftsstøtte	10	2	1	2	28
Korrektion vedr. tidligere år	8	7	3	5	4
Andre renter	67	42	44	68	32
Andre ekstraordinære udgifter	4	5	5	3	5
Indtægter i alt	1.142	1.024	916	997	917
Husleje	925	867	744	799	766
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	4	5	5	6
Renteindtægter	60	41	40	77	33
Driftssikring mm.	67	50	73	66	68
Korrektion vedr. tidligere år	12	11	7	8	4
Øvrige indtægter	57	51	47	42	39
Udgifter og evt. overskud i alt	1.142	1.024	916	997	917
Udgifter i alt	1.121	1.006	898	979	899
Årets resultat	21	18	17	18	18

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 2022 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	964	968	1.065	1.012	1.059
Nettokapitaludgifter	23	53	166	372	603
Offentlige og andre faste udgifter	293	249	196	195	153
Ejendomsskatter	69	57	52	57	44
Vandafgifter mv.	27	25	17	15	3
Renovation	34	32	32	36	28
Forsikringer	15	14	14	13	12
Energiforbrug	19	20	21	16	14
Bidrag til Landsbyggefonden	65	40	4	0	0
Administrationsbidrag	58	55	51	54	48
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	5	4	4	4
Variable udgifter	132	133	128	119	98
Renholdelse	89	90	86	79	60
Almindelig vedligeholdelse	21	20	20	20	18
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	22	22	20	21
Henlæggelser	273	262	272	200	143
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	239	208	183	177	128
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	15	13	11
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	2	2
Andre henlæggelser	15	38	72	8	3
Ekstraordinære udgifter	244	271	303	126	62
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	118	121	92	43	5
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	14	13	11	10	3
Bygningsrenovering og ombygning	31	68	117	15	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	6	11	2	1
Korrektion vedr. tidligere år	5	6	8	3	6
Andre renter	66	53	59	50	40
Andre ekstraordinære udgifter	3	4	5	4	7
Indtægter i alt	982	991	1.084	1.028	1.078
Husleje	811	791	828	903	971
Lejeindtægter erhverv og institutioner	19	13	10	2	1
Renteindtægter	64	52	58	47	37
Driftssikring mm.	28	74	130	19	9
Korrektion vedr. tidligere år	10	10	8	9	12
Øvrige indtægter	50	52	49	48	48
Udgifter og evt. overskud i alt	982	991	1.084	1.028	1.078
Udgifter i alt	964	968	1.065	1.012	1.059
Årets resultat	18	23	19	16	19

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 2022 i kr. pr. m² fordelt på boligtyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
	Kr. pr. m ²		
Udgifter i alt	1.013	1.296	1.170
Nettokapitaludgifter	180	590	406
Offentlige og andre faste udgifter	226	238	253
Ejendomsskatter	57	47	11
Vandafgifter mv.	19	21	27
Renovation	33	33	40
Forsikringer	14	14	13
Energiforbrug	19	54	56
Bidrag til Landsbyggefonden	26	0	1
Administrationsbidrag	54	64	98
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	8
Variable udgifter	126	166	174
Renholdelse	84	112	104
Almindelig vedligeholdelse	20	25	31
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	30	40
Henlæggelser	248	207	216
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	195	190	192
Istandsættelse ved fraflytning	15	13	18
Tab ved fraflytning mv.	3	2	4
Andre henlæggelser	35	3	3
Ekstraordinære udgifter	234	95	121
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	89	18	34
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	4	4
Bygningsrenovering og ombygning	61	1	9
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	3	3
Korrektion vedr. tidligere år	6	7	4
Andre renter	57	58	54
Andre ekstraordinære udgifter	4	3	13
Indtægter i alt	1.032	1.310	1.188
Husleje	841	1.168	1.033
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	55	48	40
Driftssikring mm.	66	5	32
Korrektion vedr. tidligere år	9	8	10
Øvrige indtægter	50	74	71
Udgifter og evt. overskud i alt	1.032	1.310	1.188
Udgifter i alt	1.013	1.296	1.170
Årets resultat	19	13	18

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 2018-2022 i kr. pr. m² for familieboliger

	2018	2019	2020	2021	2022
	Kr. pr. m ²				
Udgifter i alt	867	891	903	939	1.013
Nettokapitaludgifter	167	169	171	175	180
Offentlige og andre faste udgifter	217	217	218	222	226
Ejendomsskatter	54	55	56	56	57
Vandafgifter mv.	23	23	21	22	19
Renovation	25	27	28	31	33
Forsikringer	14	14	15	14	14
Energiforbrug	17	16	15	16	19
Bidrag til Landsbyggefonden	26	26	26	26	26
Administrationsbidrag	53	52	53	53	54
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	4	4	4	5
Variable udgifter	128	126	124	124	126
Renholdelse	81	81	82	83	84
Almindelig vedligeholdelse	27	25	23	21	20
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	20	20	20	22
Henlæggelser	206	224	228	242	248
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	163	181	185	190	195
Istandsættelse ved fraflytning	19	17	16	16	15
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	3	3
Andre henlæggelser	21	24	24	34	35
Ekstraordinære udgifter	149	155	162	177	234
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	83	83	85	86	89
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	10	10	12	11
Bygningsrenovering og ombygning	39	45	50	54	61
Ydelser vedr. driftsstøtte	6	7	7	7	7
Korrektion vedr. tidligere år	5	5	3	5	6
Andre renter	1	1	2	11	57
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	4	4	4
Indtægter i alt	898	919	928	956	1.032
Husleje	792	799	809	823	841
Lejeindtægter erhverv og institutioner	12	11	11	11	11
Renteindtægter	6	7	6	2	55
Driftssikring mm.	41	46	49	61	66
Korrektion vedr. tidligere år	10	11	9	10	9
Øvrige indtægter	38	44	44	50	50
Udgifter og evt. overskud i alt	898	919	928	956	1.032
Udgifter i alt	867	891	903	939	1.013
Årets resultat	31	29	25	17	19

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 2018-2022 indekseret (2018=100) for familieboliger

	2018	2019	2020	2021	2022
	Indeks				
Udgifter i alt	100	103	104	108	117
Nettokapitaludgifter	100	101	102	105	108
Offentlige og andre faste udgifter	100	100	100	102	104
Ejendomsskatter	100	102	103	105	106
Vandafgifter mv.	100	97	92	93	82
Renovation	100	104	112	121	129
Forsikringer	100	102	104	103	101
Energiforbrug	100	94	89	91	112
Bidrag til Landsbyggefonden	100	100	100	98	98
Administrationsbidrag	100	99	100	101	102
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	100	93	93	93	105
Variable udgifter	100	98	97	97	98
Renholdelse	100	100	100	102	103
Almindelig vedligeholdelse	100	91	85	79	75
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	100	101	99	98	109
Henlæggelser	100	109	110	117	120
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	100	111	113	116	120
Istandsættelse ved fraflytning	100	88	82	80	76
Tab ved fraflytning mv.	100	90	81	81	81
Andre henlæggelser	100	116	118	165	171
Ekstraordinære udgifter	100	104	109	119	158
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	100	101	102	104	107
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	100	102	102	117	113
Bygningsrenovering og ombygning	100	116	129	138	156
Ydelser vedr. driftsstøtte	100	106	115	111	110
Korrektion vedr. tidligere år	100	90	66	92	120
Andre renter	100	108	146	808	4362
Andre ekstraordinære udgifter	100	86	100	91	98
Indtægter i alt	100	102	103	106	115
Husleje	100	101	102	104	106
Lejeindtægter erhverv og institutioner	100	98	97	94	95
Renteindtægter	100	111	91	27	855
Driftssikring mm.	100	114	120	151	163
Korrektion vedr. tidligere år	100	112	95	97	94
Øvrige indtægter	100	117	116	133	132
Udgifter og evt. overskud i alt	100	102	103	106	115
Udgifter i alt	100	103	104	108	117
Årets resultat	100	92	80	54	61

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 2018-2022 for familieboliger

	2018- 2019	2019- 2020	2020- 2021	2021- 2022	Årligt gns.
	Pct.				
Udgifter i alt	2,7%	1,3%	4,1%	7,9%	4,0%
Nettokapitaludgifter	0,9%	1,5%	2,1%	2,9%	1,8%
Offentlige og andre faste udgifter	0,0%	0,5%	1,7%	2,1%	1,1%
Ejendomsskatter	1,7%	1,6%	1,3%	1,1%	1,4%
Vandafgifter mv.	-3,4%	-4,9%	0,9%	-11,1%	-4,7%
Renovation	4,3%	7,2%	8,1%	6,5%	6,5%
Forsikringer	2,1%	1,4%	-0,7%	-2,1%	0,2%
Energiforbrug	-6,4%	-5,0%	2,0%	23,2%	2,8%
Bidrag til Landsbyggefonden	0,0%	-0,4%	-1,5%	0,0%	-0,5%
Administrationsbidrag	-0,6%	0,2%	1,1%	1,5%	0,6%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	-7,0%	0,0%	0,0%	12,5%	1,1%
Variable udgifter	-1,7%	-1,3%	-0,2%	1,3%	-0,5%
Renholdelse	-0,1%	0,5%	2,0%	0,8%	0,8%
Almindelig vedligeholdelse	-8,6%	-6,9%	-7,5%	-5,2%	-7,1%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	0,5%	-1,0%	-1,0%	10,2%	2,1%
Henlæggelser	8,8%	1,5%	6,2%	2,4%	4,7%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	10,7%	2,4%	2,5%	3,0%	4,6%
Istandsættelse ved fraflytning	-11,9%	-7,1%	-1,9%	-5,8%	-6,7%
Tab ved fraflytning mv.	-9,7%	-10,7%	0,0%	0,0%	-5,2%
Andre henlæggelser	16,0%	2,1%	39,3%	3,5%	14,3%
Ekstraordinære udgifter	4,3%	4,4%	9,5%	32,1%	12,0%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	0,7%	1,7%	1,4%	3,1%	1,7%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	2,0%	0,0%	14,9%	-3,4%	3,1%
Bygningsrenovering og ombygning	16,5%	10,8%	7,0%	12,7%	11,7%
Ydelser vedr. driftsstøtte	6,5%	7,6%	-2,8%	-1,4%	2,3%
Korrektion vedr. tidligere år	-10,0%	-26,7%	39,4%	30,4%	4,7%
Andre renter	7,7%	35,7%	452,6%	440,0%	-2,3%
Andre ekstraordinære udgifter	-14,0%	16,2%	-9,3%	7,7%	-0,6%
Indtægter i alt	2,4%	0,9%	3,1%	8,0%	3,5%
Husleje	0,9%	1,2%	1,7%	2,3%	1,5%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	-1,7%	-1,8%	-2,7%	0,9%	-1,3%
Renteindtægter	10,9%	-18,3%	-70,7%	3117,6%	71,0%
Driftssikring mm.	14,3%	5,0%	25,9%	8,0%	13,0%
Korrektion vedr. tidligere år	12,1%	-15,3%	2,1%	-3,1%	-1,6%
Øvrige indtægter	17,0%	-0,5%	13,9%	-0,4%	7,2%
Udgifter og evt. overskud i alt	2,4%	0,9%	3,1%	8,0%	3,5%
Udgifter i alt	2,7%	1,3%	4,1%	7,9%	4,0%
Årets resultat	-8,0%	-12,9%	-32,8%	13,1%	-11,7%

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 2023

I 2023 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 957 kr. pr. m² i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 75.587 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

Afdelingernes budgetterede udgifter for 2023 ligger dermed 5,6 % lavere end afdelingernes realiserede udgifter i regnskaberne for 2022.

I regnskabsåret 2022 er afdelingernes realiserede udgifter, 1.013 kr. pr. m², højere end de budgetterede udgifter for året, 927 kr. pr. m², svarende til 9,3 %. I 2021 oversteg de realiserede udgifter de budgetterede udgifter for året med 2,9 %.

I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2023 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2023 med regnskaberne for 2022. Der ses på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

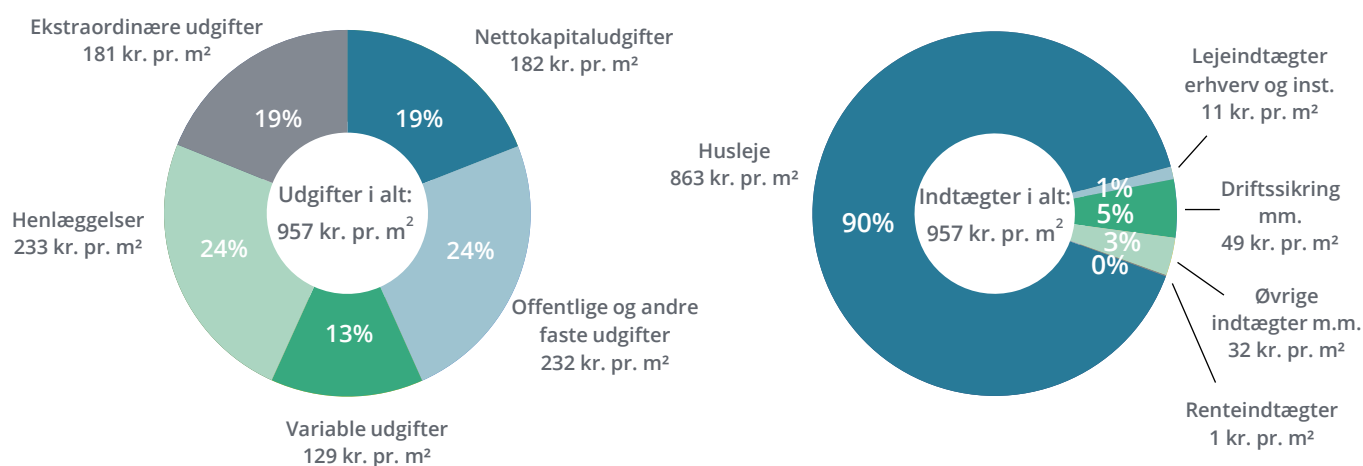
Budgetterede udgifter og indtægter i 2023

Knap halvdelen af de budgetterede udgifter i 2023 består af *offentlige og andre faste udgifter*, 24 %, og *henlæggelser*, ligeledes 24 %. De resterende udgifter fordeles hhv. mellem *nettokapitaludgifter*, 19 %, *variable udgifter*, 13 %, og *ekstraordinære udgifter*, 19 %.

I 2023 budgetterer afdelingerne med, at 90 % af udgifterne finansieres via huslejeopkrævning (konto 201.1-201.3 & 201.8). Det svarer til 863 kr. pr. m² eller 68.193 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

De resterende udgifter finansieres bl.a. via *lejeindtægter erhverv og institutioner* (konto 201.4 og 201.5), *renteindtægter* (konto 202), *driftssikring mm.* (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, 2023



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



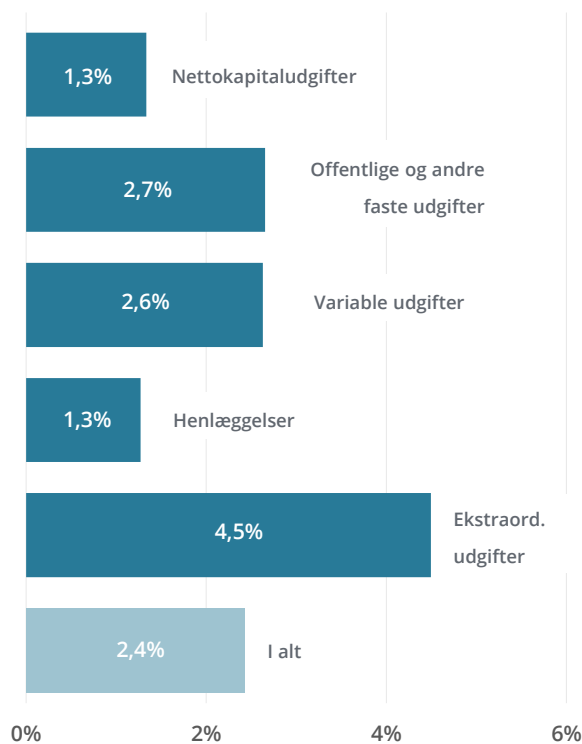
I den følgende analyse af budgetterne er *andre henlæggelser* (konto 124), *andre renter* (konto 131) og *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) udeladt fra beregningerne, da det er vanskeligt at lægge budget for de tre konti.

Udelades de nævnte konti fra beregningerne er afdelingernes samlede budgetterede udgifter for 2023 i gennemsnit 2,4 % højere end udgifterne i regnskab 2022.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2023 sammenlignet med regnskab 2022 skyldes især *ekstraordinære udgifter*, der budgetteres til at blive 4,5 % højere i gennemsnit. Det skyldes, at *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) forventes at stige hhv. 6,7 % og 6,8 % i gennemsnit sammenlignet med regnskab 2022.

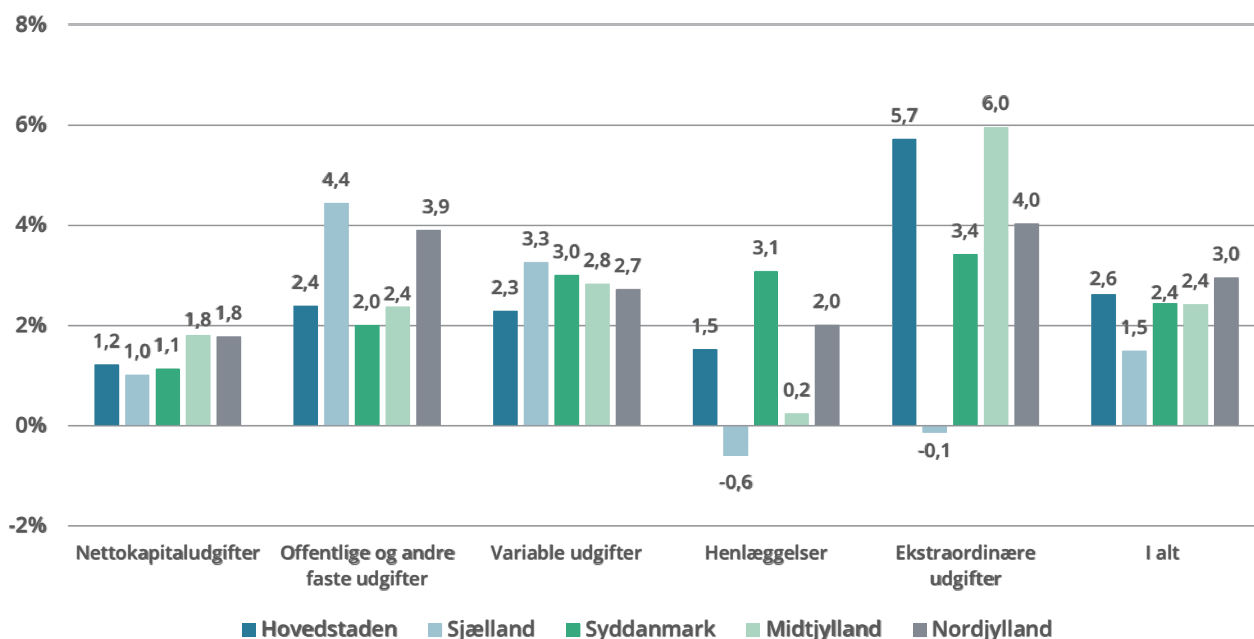
De budgetterede *offentlige og andre faste udgifter* og *variable udgifter* er i gennemsnit hhv. 2,7 % og 2,6 % højere end i regnskab 2022. Det skyldes bl.a. at de budgetterede udgifter til *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108), *renovation* (konto 109) og *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit er hhv. 7,8 %, 4,6 % og 3,7 % højere end de realiserede udgifter i 2022.

Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2023 sammenlignet med regnskab 2022



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 2023 sammenlignet med regnskab 2022



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



Regionale forskelle

Det budgetterede udgiftsniveau for 2023 varierer på tværs af regioner. Boligafdelingerne 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 1.037 kr. pr. m². Til sammenligning ligger afdelingerne i Region Syd-danmark lavest, 830 kr. pr. m² i gennemsnit.

Boligafdelingerne i Region Nordjylland budgetterer i gennemsnit med 3,0 % højere udgifter i 2023 end de realiserede udgifter i 2022. I de øvrige regioner er afdelingernes budgetterede udgifter i gennemsnit mellem 1,5 % og 2,6 % højere end de realiserede udgifter.

I alle regioner på nær Region Sjælland har hovedkontoen *ekstraordinære udgifter* den største gennemsnitlige forskel mellem afdelingernes budgetterede udgifter for 2023 og realiserede udgifter i 2022.

Afdelingerne i Region Midtjylland og Region Hovedstaden budgetterer således med *ekstraordinære udgifter*, der i gennemsnit er 6,0 % og 5,7 % højere i 2023 end udgifter

realiseret i 2022. Det skyldes primært budgetterede udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) og *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), der gennemsnitligt forventes at stige med hhv. 8,0 % og 6,6 % i Region Midtjylland og med hhv. 10,0 % og 5,7 % i Region Hovedstaden i forhold til regnskab 2022.

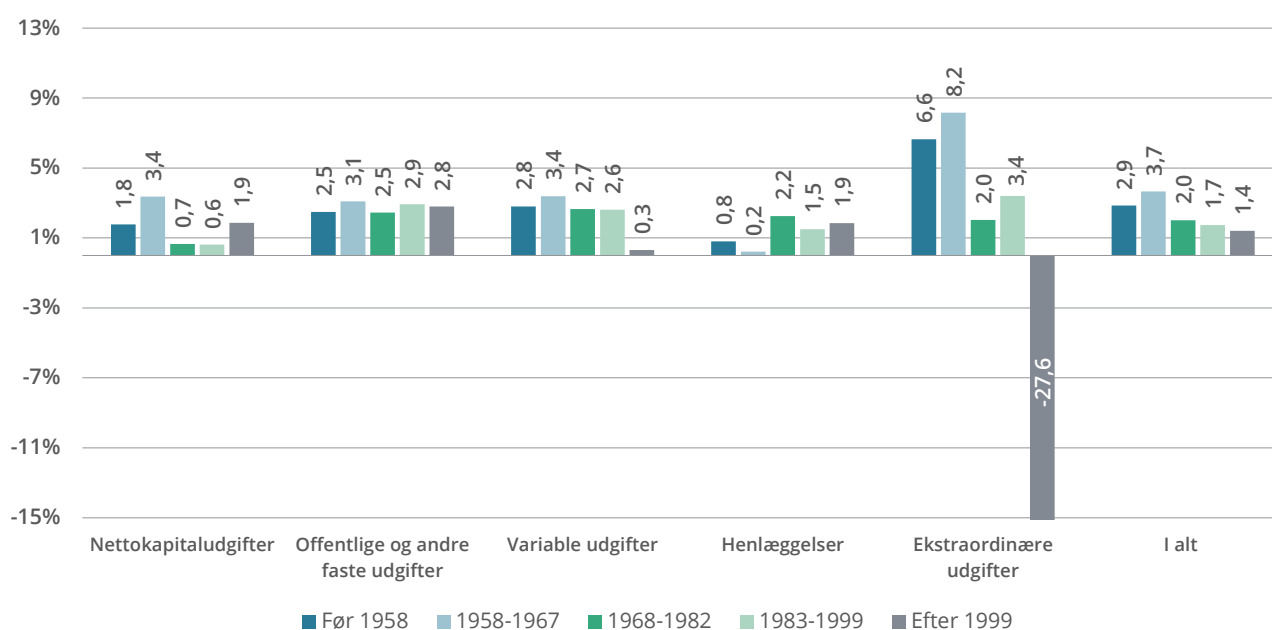
For boligafdelinger i Region Sjælland er de budgetterede udgifter for 2023 til *offentlige og andre faste udgifter* gennemsnitligt 4,4 % højere end realiserede udgifter i 2022. Det skyldes især højere forventede udgifter til *vandafgifter mv.* (konto 107 & 108), 14,1 % højere, og *renovation* (konto 109), 9,6 % højere, end i regnskab 2022.

Boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De budgetterede udgifter for 2023 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134 er niveauet her 1.024 kr. pr. m² i gennemsnit. Afdelinger ibrugtaget før 1968 har de laveste budgetterede udgifter, 903 kr. pr. m² i gennemsnit.

Det er især de ældste boligafdelinger, der i gennemsnit budgetterer med højere udgifter end realiseret, i forhold

Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2023 sammenlignet med regnskab 2022



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



til de yngre boligafdelinger. Afdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 budgetterer således med en ændring på 3,7 % for 2023 i forhold til regnskab 2022. For afdelinger ibrugtaget før 1958 er den tilsvarende forventning 2,9 % i gennemsnit.

Forventningen for afdelinger ibrugtaget før 1968 har primært baggrund i *ekstraordinære udgifter*, der budgetteres med en ændring på 8,2 % og 6,6 % i gennemsnit for afdelinger ibrugtaget hhv. før 1958 og mellem 1958 og 1967. Det skyldes især øgede budgetterede udgifter til *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *bygningensrenovering og ombygning* (konto 127) i forhold til regnskab 2022.

Den negative ændring i *ekstraordinære udgifter* for afdelinger ibrugtaget efter 1999, - 27,6 %, har baggrund i, at gennemsnitlige udgifter på denne hovedkonto generelt er lavere for nyere afdelinger. Små ændringer i kr. pr. m² kan derfor have stor effekt opgjort i procentvis ændring.

Boligtype

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer med udgifter for henholdsvis 1.243 kr. pr. m² og 1.137 kr. pr. m² i gennemsnit for 2023, når konto 124, konto 131 og konto 134 fraregnes. I afdelinger med familieboliger budgetteres med udgifter for 937 kr. pr. m² i gennemsnit.

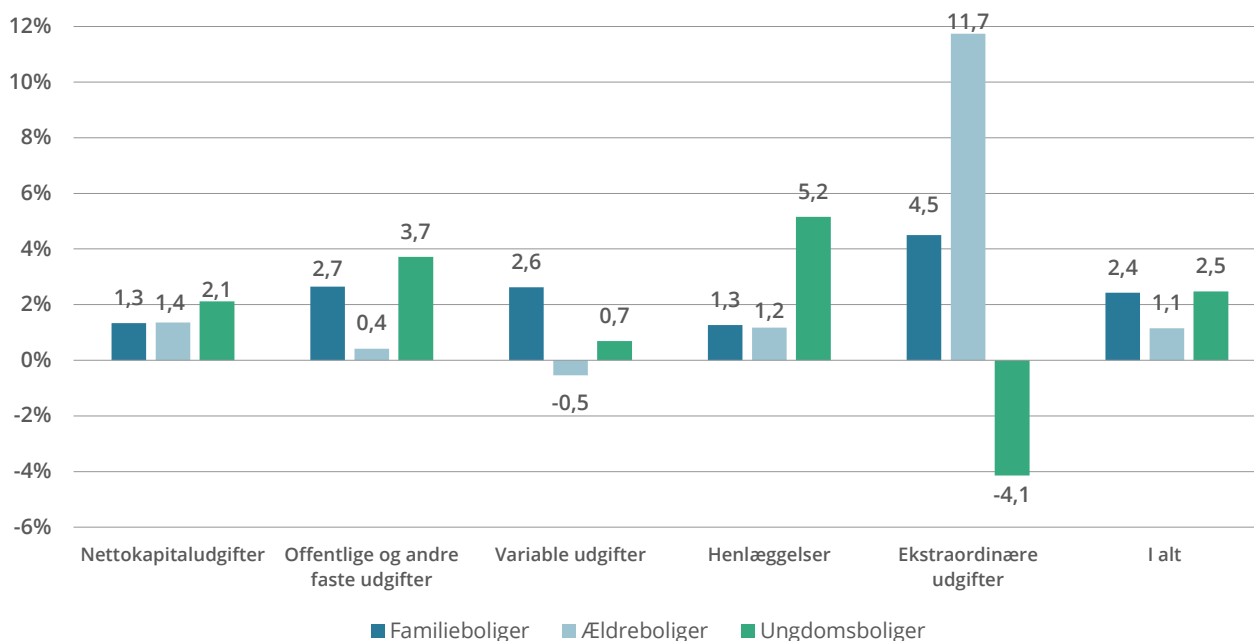
I afdelinger med ungdoms- og familieboliger er de budgetterede udgifter for 2023 hhv. 2,5 % og 2,4 % højere end de realiserede i regnskabet for 2022. For afdelinger med ældreboliger er ændringen 1,1 %.

Ændringen i de budgetterede udgifter for 2023 i afdelinger med ungdomsboliger drives af, at de gennemsnitlige budgetterede *henlæggelser* og *offentlige og andre faste udgifter* er hhv. 5,2 % og 3,7 % højere end i regnskab 2022. Under *henlæggelser* er det især *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 116), der driver udviklingen med en ændring fra 192 kr. pr. m² til 203 kr. pr. m² i gennemsnit, svarende til 5,8 %.

I afdelinger med almene familieboliger er det *ekstraordinære udgifter*, der bl.a. bidrager til ændringen i udgifter. Her er gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2023 således 4,5 % højere end realiseret i regnskab 2022. Det skyldes bl.a., at de budgetterede henlæggelser til *bygningensrenovering og ombygning* (konto 127) og *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) i gennemsnit er hhv. 6,8 % og 6,7 % højere end i regnskab 2022.

Afdelinger med ældreboliger budgetterer med *ekstraordinære udgifter* i 2023, der i gennemsnit er 11,7 % højere sammenlignet med regnskab 2022. Det skyldes bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), som er 19,6 % højere end realiserede udgifter i regnskab 2022.

Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2023 sammenlignet med regnskab 2022



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



Tabel 6: Udgifter – budget 2023 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m ²	Årlig udgift for 79 m ²	Fordeling	Ændring ift. regnskab 2022
	Kr.		Pct.	
Udgifter i alt	957	75.587	100%	-5,6%
Nettokapitaludgifter	182	14.394	19%	1,3%
Offentlige og andre faste udgifter	232	18.344	24%	2,7%
Ejendomsskatter	58	4.598	6%	2,1%
Vandafgifter mv.	21	1.635	2%	7,8%
Renovation	34	2.702	4%	4,6%
Forsikringer	15	1.185	2%	6,4%
Energiforbrug	18	1.430	2%	-5,2%
Bidrag til Landsbyggefonden	26	2.062	3%	1,6%
Administrationsbidrag	55	4.345	6%	2,0%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	387	1%	8,9%
Variable udgifter	129	10.175	13%	2,6%
Renholdelse	87	6.873	9%	3,7%
Almindelig vedligeholdelse	21	1.627	2%	3,0%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	1.683	2%	-1,4%
Henlæggelser	233	18.399	24%	-6,0%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	199	15.682	21%	1,6%
Istandsættelse ved fraflytning	14	1.114	1%	-3,4%
Tab ved fraflytning mv.	3	198	0%	0,0%
Andre henlæggelser	18	1.398	2%	-49,7%
Ekstraordinære udgifter	181	14.275	19%	-22,8%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	95	7.473	10%	6,7%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	719	1%	-18,8%
Bygningsrenovering og ombygning	65	5.103	7%	6,8%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	537	1%	0,0%
Korrektion vedr. tidligere år	0	8	0%	-98,3%
Andre renter	2	126	0%	-97,2%
Andre ekstraordinære udgifter	4	300	0%	-9,5%
Indtægter i alt	957	75.587	100%	-7,3%
Husleje	863	68.193	90%	2,6%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	861	1%	-0,9%
Renteindtægter	1	87	0%	-98,0%
Driftssikring mm.	49	3.895	5%	-25,5%
Korrektion vedr. tidligere år	1	40	0%	-94,6%
Øvrige indtægter	32	2.544	3%	-35,3%

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 2023 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	1.058	966	851	905	874
Nettokapitaludgifter	149	228	196	202	183
Offentlige og andre faste udgifter	292	216	188	194	189
Ejendomsskatter	84	44	40	48	34
Vandafgifter mv.	33	21	11	10	15
Renovation	37	40	33	27	33
Forsikringer	18	17	13	13	11
Energiforbrug	22	18	14	16	17
Bidrag til Landsbyggefonden	33	17	24	22	25
Administrationsbidrag	60	54	50	55	49
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	7	4	4	6
Variable udgifter	147	130	103	123	121
Renholdelse	105	93	65	77	76
Almindelig vedligeholdelse	17	18	20	27	29
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	26	20	17	20	16
Henlæggelser	271	242	193	226	159
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	234	217	162	183	134
Istandsættelse ved fraflytning	14	11	10	20	14
Tab ved fraflytning mv.	3	2	2	2	4
Andre henlæggelser	19	13	19	20	8
Ekstraordinære udgifter	199	150	171	160	222
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	103	72	95	88	103
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	10	8	8	10
Bygningsrenovering og ombygning	70	64	62	57	70
Ydelser vedr. driftsstøtte	10	1	1	2	31
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre renter	1	2	2	1	3
Andre ekstraordinære udgifter	5	2	3	3	4
Indtægter i alt	1.058	966	851	905	874
Husleje	949	887	762	823	788
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	4	5	5	4
Renteindtægter	1	1	1	2	2
Driftssikring mm.	53	40	53	46	48
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	1	0
Øvrige indtægter	34	35	31	29	32

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 2023 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	913	917	987	974	1.025
Nettokapitaludgifter	23	55	167	374	614
Offentlige og andre faste udgifter	300	257	200	201	158
Ejendomsskatter	70	59	53	58	46
Vandafgifter mv.	29	26	19	17	3
Renovation	36	34	34	37	30
Forsikringer	16	15	15	14	13
Energiforbrug	19	20	20	15	13
Bidrag til Landsbyggefonden	66	42	4	0	0
Administrationsbidrag	60	57	52	55	49
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	5	5	4	5
Variable udgifter	135	137	131	122	98
Renholdelse	92	94	90	81	61
Almindelig vedligeholdelse	23	21	20	21	17
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	22	22	19	21
Henlæggelser	269	237	245	199	143
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	241	208	188	180	130
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	14	13	11
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	2	2
Andre henlæggelser	8	12	40	4	0
Ekstraordinære udgifter	186	230	243	78	12
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	129	126	97	46	5
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	12	9	8	3
Bygningsrenovering og ombygning	34	83	118	17	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	6	11	2	0
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre renter	2	1	2	1	1
Andre ekstraordinære udgifter	3	3	5	3	3
Indtægter i alt	913	917	987	974	1.025
Husleje	834	817	847	926	991
Lejeindtægter erhverv og institutioner	19	13	10	2	1
Renteindtægter	2	1	1	1	1
Driftssikring mm.	28	52	92	17	5
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	1	0	1
Øvrige indtægter	30	34	36	28	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 9: Udgifter – budget 2023 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
	Kr. pr. m ²		
Udgifter i alt	957	1.245	1.138
Nettokapitaludgifter	182	598	415
Offentlige og andre faste udgifter	232	239	262
Ejendomsskatter	58	47	11
Vandafgifter mv.	21	23	28
Renovation	34	34	43
Forsikringer	15	15	15
Energiforbrug	18	49	56
Bidrag til Landsbyggefonden	26	0	1
Administrationsbidrag	55	65	100
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	7	8
Variable udgifter	129	165	175
Renholdelse	87	115	107
Almindelig vedligeholdelse	21	23	31
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	28	37
Henlæggelser	233	207	224
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	199	193	203
Istandsættelse ved fraflytning	14	12	17
Tab ved fraflytning mv.	3	2	4
Andre henlæggelser	18	1	0
Ekstraordinære udgifter	181	34	62
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	95	21	34
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	3	3
Bygningsrenovering og ombygning	65	1	9
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	3	4
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
Andre renter	2	1	2
Andre ekstraordinære udgifter	4	5	10
Indtægter i alt	957	1.245	1.138
Husleje	863	1.201	1.068
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	1	1	1
Driftssikring mm.	49	3	25
Korrektion vedr. tidligere år	1	0	0
Øvrige indtægter	32	33	44

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 2017-2024

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 in 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 2017-2022

År	Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit (2015=100)	Inflation
2017	101,4	1,1%
2018	102,2	0,8%
2019	103,0	0,8%
2020	103,4	0,4%
2021	105,4	1,9%
2022	113,5	7,7%

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 Landsbyggefonden, de såkaldte A- og G-indskud. A-indskuddene reguleres i modsætning til G-indskuddene ikke. Fra 2017 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m² 2017-2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pct. årlig stigning i G-indskud pr. m²	1,4%	0,5%	2,0%	0,8%	0,9%	3,0%	9,9%	5,5%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbj.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 961, 12. september 2023.

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. Rentensikringen 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 2017 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2017-2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pct. årlig stigning i beboerbetaling	0,37%	1,26%	0,80%	0,36%	0,36%	0,86%	1,61%	2,24%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbj.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 964, 26. september 2023.



3.5. Fleksibel finansiering

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 anskaffelssummen 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 2017 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (fleksibel finansiering) 2017-2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pct. årlig stigning i beboerbetalning	0,39%	0,55%	0,85%	0,54%	0,31%	0,91%	1,74%	2,52%

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) 2017-2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pct. årlig justering af beboerbetalning	0,50%	0,72%	1,21%	0,70%	0,42%	1,25%	2,34%	3,36%

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 bagerst i statistikken for en nærmere beskrivelse heraf.

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

I boligafdelingernes afgrænsede driftsudgifter indgår fire konti, som boligafdelingerne kun i begrænset omfang kan påvirke:

- *Renovation* (konto 109)
- *Energiforbrug* (konto 111)
- *Andre henlæggelser* (konto 124)
- *Andre renter* (konto 131)

Udgiftsniveauet på de tre konti for hhv. *renovation*, *energiforbrug* og *andre henlæggelser* er stort set uændret fra 2021 til 2022 opgjort i faste priser. Derimod er boligafdelingernes udgifter til andre renter på konto 131 steget fra 11 kr. pr. m² til knap 55 kr. pr. m² i faste priser, hvilket som tidligere nævnt er et resultat af ekstraordinære kursstab på boligorganisationernes obligationsbeholdning som følge af det ændrede rentemiljø.

Udviklingen på konto 131 bidrager med en øgning af driftsudgifterne i de almene boligorganisationer, som der er svær at tage højde for i budgetlægningen. En mulighed er at neutralisere påvirkningen fra andre renter på sektorens effektivitetsmål i 2022. Det kan f.eks. gøres ved at erstatte de faktiske udgifter på konto 131 i 2021 og 2022 med en fremskrivning baseret på gennemsnittet for det historiske niveau, dvs. før 2021, på kontoen og lade det indgå i baseline modelberegningen⁵.

I Landsbyggefondens opgørelse af kerneeffektivitet indgår ovenstående konti ikke, hvilket har baggrund i boligorganisationernes begrænsede muligheder for at tage højde for udviklingen på bl.a. finansmarkederne i deres budgetlægning. Landsbyggefondens beregninger viser, at afdelingernes kerneeffektivitet, dvs. driftsudgifter fraregnet konto 109, 111, 124 og 131, er faldet 17 kr. pr. m² i faste priser fra 2021 til 2022.

⁵ Effektivitetsheden under Social- og Boligstyrelsen har endnu ikke offentliggjort status for effektivitetsaftalen på baggrund af regnskabsåret 2022.



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:

$$Udgift\ pr.\ m_{\text{år}}^2(2014\ priser) = e^{(5,79 - 0,33 \cdot Besk\aeftigelsesfrekvens_{\text{år}} + 1,18 \cdot Andel\ ikke\text{-}vestlige\ beboere_{\text{år}})}$$

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. De tre prisindekser mest anvendte indeks er: forbrugerpris-, løn- og byggeomkostningsindeksene fra Danmarks Statistik.



Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2023 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2022 samt budgetterede udgifter for 2023. 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 2023 er opgjort på baggrund af regnskaber for 585.629 almene boliger svarende til 98,9 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2023, jf. tabel A. Det inkluderer regnskaber, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år⁶.

Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2023 pr. 1. januar 2023

	I alt	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Dækningsgrad	98,9%	98,7%	99,4%	98,1%
Boliger i alt	592.427	380.857	31.034	26.256
Boliger i udgiftsstatistikken	585.629	375.845	30.834	25.767

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 konti⁷.
- Afdelingen er primært et erhvervs- eller institutionslejemål⁸.
- 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 2022.

⁶ 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 %).

⁷ Regnskaber uden nettokapitaludgifter (konto 105.9), udgifter i alt (konto 139) samt huslejeindtægter for boliger (konto 201.1-201.3) frasorteres ved validering.

⁸ 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