

STATISTIK

Udgiftsstatistik 2021





Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2021 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2020 og budgetterede udgifter for 2021 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 2020. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år. Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2021. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2020 (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. Ifølge aftalen skal sektoren effektivisere driften med 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2020.

Desuden indgår et afsnit om udviklingen i priser og satser med betydning for 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

Oktober 2021



Indhold

Del 1. Regnskab 2020	4
Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2020.....	4
Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne til familieboliger fordelt på hovedkonti, 2019 til 2020.....	5
Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på region og hovedkonti, 2020	6
Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2020	7
Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2020	8
Tabel 1: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m ² for familieboliger	10
Tabel 2: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner.....	11
Tabel 3: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår.....	12
Tabel 4: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	13
Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2016-2020 i kr. pr. m ² for familieboliger	14
Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2016-2020 indekseret (2016=100) for familieboliger	15
Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2016-2020 for familieboliger	16
Del 2. Budget 2021	17
Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2021	17
Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020	18
Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020	18
Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020	19
Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020	20
Tabel 6: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m ² for familieboliger	21
Tabel 7: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner	22
Tabel 8: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	23
Tabel 9: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	24
Del 3. Udviklingen i priser og satser: 2016-2022	25
Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2016-2020.....	25
Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2016-2022	26
Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m ² 2016-2022.....	26
Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetalning (nominallån med rentesikring) 2016-2022.....	26
Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (fleksibel finansiering) 2016-2022	27
Tabel 15: Årlig justering af beboerbetalning (byggerier efter 1. juli 2009) 2016-2022.....	27
Del 4. Tema: Effektivitet.....	28
Figur 11: Realiserede effektiviseringer i mio. kr. i den almene boligsektor, 2015-2020.....	28
Boks 1: Baselinemodellen - neutral fremskrivning af den almene boligsektors udgifter	29
Datagrundlag	30



Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2021 pr. 1. januar 2021	30
Tabel B: Boligforhold i den almene boligsektor fordelt på region, boligtype og ibrugtagelsesår, 2020	31
Tabel C: Finansieringsformer over tid	31
Tabel D: Sammenligning af kilde, metode og opgørelsestidspunkt for huslejen i henholdsvis udgiftsstatistikken og huslejestatistikken	32
Kontooversigt.....	33



DEL 1.

Regnskab 2020

I 2020 udgør de gennemsnitlige udgifter 902 kr. pr. m² i boligafdelinger med almene familieboliger.

For en gennemsnitlig familiebolig på 79 m² svarer det til årlige udgifter på 71.274 kr.

Det modsvares af indtægter på 927 kr. pr. m², hvoraf de 808 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 udgiftsposter er *henlæggelser* samt *faste og offentlige udgifter*. I 2020 udgør *henlæggelser* 228 kr. pr. m² eller 25 % af de samlede udgifter. Af de samlede henlæggelser er henlæggelserne til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) den største udgiftspost. Det er samtidig den største

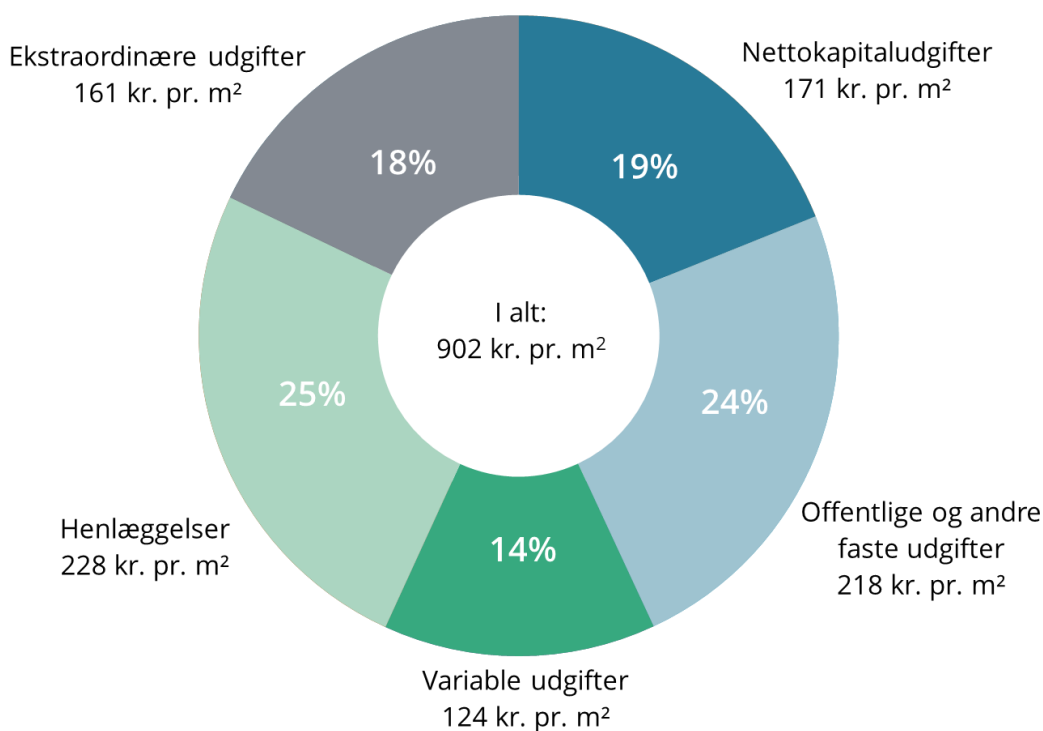
enkeltstående udgiftspost, da den udgør 21 % af de samlede udgifter. Henlæggelserne til *istandsættelse ved fraflytning* (konto 121-122) og *andre henlæggelser* (konto 124) udgør i alt knap 5 % af de samlede udgifter i 2020.

Udgifterne til *offentlige og andre faste udgifter* udgør 218 kr. pr. m² eller 24 % af de samlede udgifter. Heraf er udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106) og *administrationsbidrag* (konto 112.1) de største udgiftsposter – begge udgør 6 % af de samlede udgifter i 2020.

Variable udgifter og *ekstraordinære udgifter* udgør henholdsvis 124 og 161 kr. pr. m². Det svarer til hhv. 14 % og 18 % af det samlede udgiftsniveau. De største udgiftsposter blandt disse konti er *renholdelse* (konto 114), som udgør 82 kr. pr. m², samt *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), som udgør 85 kr. pr. m².

Endeligt udgør nettokapitaludgifter i gennemsnit 171 kr. pr. m², hvilket svarer til 19 % af de samlede udgifter i 2019.

Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2020





Hovedkonti sammenlignet med sidste år

Det gennemsnitlige udgiftsniveau i almene boligafdelinger med familieboliger er steget 12 kr. pr. m² fra 2019 til 2020. Det er en stigning på 1,3 %.

Til sammenligning er det gennemsnitlige prisniveau i Danmark steget 0,4 % i samme periode.

Det stigende udgiftsniveau kan især henføres til stigninger på mellem 4,1 % og 1,6 % i de almene afdelingers *ekstraordinære udgifter* og *henlæggelser*, svarende til henholdsvis 6 og 4 kr. pr. m².

Det er især de to underkonti *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) samt henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser*, der driver stigningen.

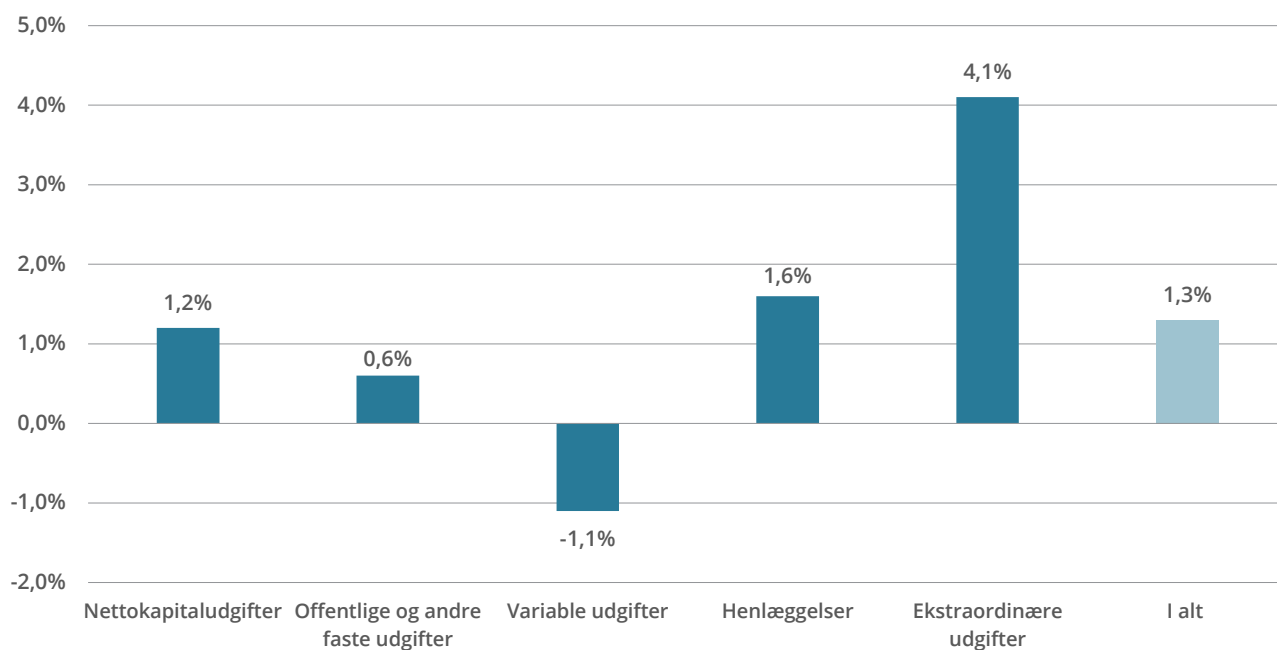
De *offentlige og andre faste udgifter* er steget 1 kr. pr. m², svarende til 0,6 %.

Det dækker over, at udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106) samt *renovation* (konto 109) er steget hhv. 1,8 % og 7,2 %, hvilket samlet svarer til 3 kr. pr. m². Samtidig er udgifterne på de øvrige konti under *offentlige og andre faste udgifter*, dvs. konto 107 samt konti 110-113, samlet set faldet med godt 2 kr. pr. m².

Faldet i de variable udgifter på 1,1 % forårsages af, at udgifterne til *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet 6,9 %, svarende til 2 kr. pr. m².

Endeligt er *Nettokapitaludgifter* er steget med godt 2 kr. pr. m² fra 2019 til 2020, svarende til 1,2 %.

Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne til familieboliger fordelt på hovedkonti, 2019 til 2020





Højere udgiftsniveau øst for Storebælt

De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har det højeste udgiftsniveau i 2020, i gennemsnit 1.008 kr. pr. m² mens afdelingerne i Region Syddanmark har det laveste, 785 kr. pr. m².

Blandt afdelingerne i Region Sjælland er udgifterne 920 kr. pr. m², mens afdelingernes udgifter i regionerne Midt- og Nordjylland er henholdsvis 839 og 827 kr. pr. m².

Årsagen til det højere udgiftsniveau i Region Hovedstaden er bl.a. at afdelingerne i regionen har højest udgifter i tre af fem hovedkonti: *offentlige og andre faste udgifter*, *variable udgifter* samt *henlæggelser*.

Boligafdelingernes gennemsnitlige udgiftsniveauer afhænger bl.a. af afdelingernes ibrugtagelsestidspunkt og lokale forhold. For afdelingerne i Region Hovedstaden, som i gennemsnit er ca. 6 år ældre end i resten af landet, kommer det til udtryk ved, at de gennemsnitlige *nettokapitaludgifter* er lavest, 144 kr. pr. m².

De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er højest i Region Hovedstaden, 274 kr. pr. m², og lavest i de tre regioner vest for Storebælt, hvor udgifterne varierer fra 175 kr. pr. m² i Region Nordjylland til 180 kr.

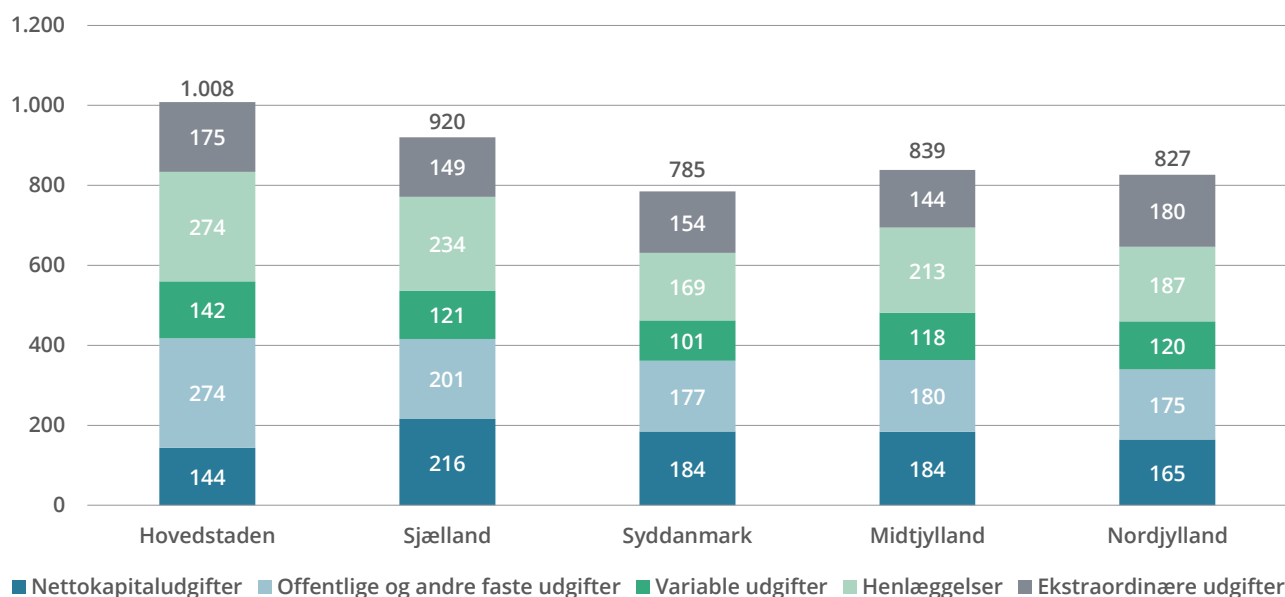
pr. m² i Region Midtjylland. Endeligt udgør udgifterne 201 kr. pr. m² i gennemsnit for afdelingerne i Region Sjælland.

De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at udgifterne til *ejendomsskatter* er ca. dobbelt så høje som i de øvrige regioner, 81 kr. pr. m² sammenlignet med 33-44 kr. pr. m². Desuden er udgifterne til *vandafgift* (konto 107) højere i Region Hovedstaden, 33 kr. pr. m² sammenlignet med 11-23 kr. pr. m². Det skyldes, at kollektiv vandafregning er mere udbredt blandt afdelingerne i regionen¹ end i resten af landet.

De *variable udgifter* spænder fra 101 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 142 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau på 118-121 kr. pr. m². Særligt er udgifterne til *renholdelse* mellem 13 og 65 % højere i Region Hovedstaden sammenlignet med boligafdelinger i de andre regioner.

Afdelingernes udgifter til *henlæggelser* varierer fra 169 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 274 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. I Region Nordjylland er udgifterne ligeledes relativt lave, 187 kr. pr. m², mens afdelingerne i Region Midtjylland og Sjælland har udgifter på henholdsvis 213 og 234 kr. pr. m².

Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på region og hovedkonti, 2020



¹ Landsbyggefondens temastatistik "2017:8 Vandafgifter i den almene boligsektor 2016".



Udgiftsniveauet for de *ekstraordinære udgifter* er højest i Region Nordjylland og Region Hovedstaden, hhv. 180 og 175 kr. pr. m². I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau mellem 144 og 154 kr. pr. m².

Boligafdelingerne i Region Nord- og Midtjylland har oplevet den største stigning i de samlede udgifter – i begge regioner er udgifterne steget godt 16 kr. pr. m² fra 2019 til 2020. Omvendt er udgifterne i Region Sjælland faldet med godt 1 kr. pr. m², svarende til 0,1 %. Det skyldes bl.a. at de gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* er faldet 1,7 % i Region Sjælland. I de øvrige regioner er udgifter til *henlæggelser* steget mellem 0,7 % og 7,5 %.

Højere udgifter i nyere afdelinger

Udgiftsniveauet i 2020 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999, med 972 kr. pr. m², og lavest i afdelinger ibrugtaget mellem 1958-1967, der har gennemsnitlige udgifter for 856 kr. pr. m².

Der er to modsatrettede forhold som medvirker til det højere udgiftsniveau i nyere afdelinger. *Nettokapitaludgifterne* er højere i nyere boligafdelinger, fra 587 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 22 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget før 1958. Modsat er udgifterne på en række andre konti bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv., bygningsrenovering og ombygning* samt

henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser*, alle lavere i nyere afdelinger.

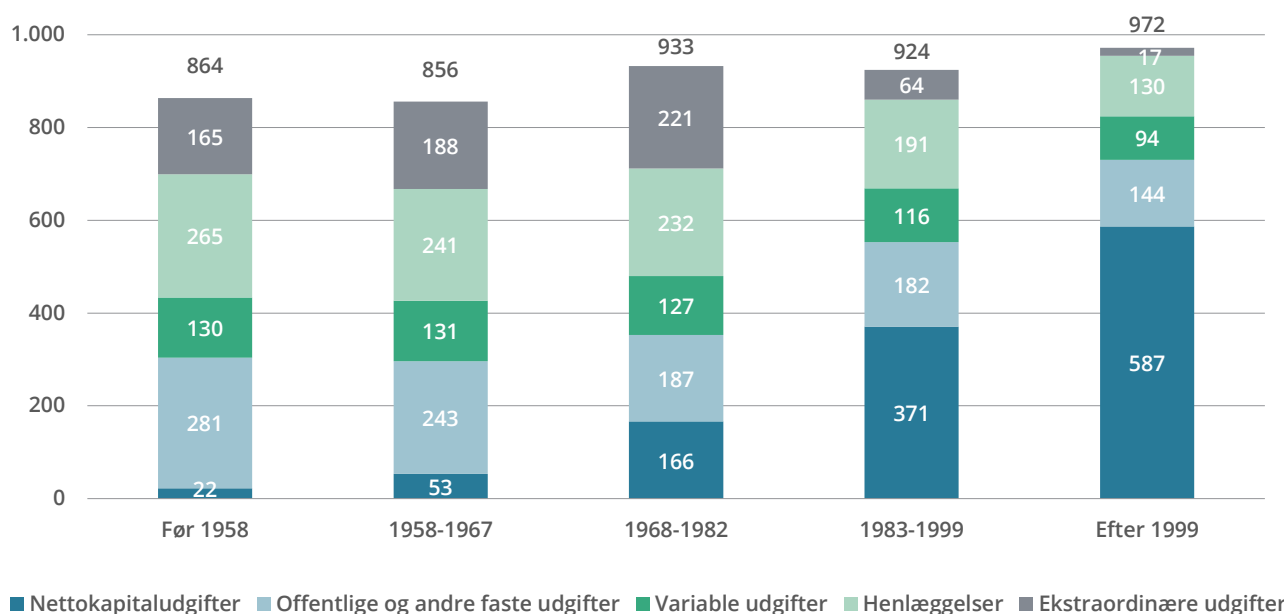
Det samme er tilfældet for *offentlige og andre faste udgifter*, som følge af lavere *ejendomsskatter* og *vandafgifter*. De højere *ejendomsskatter* blandt afdelingerne ibrugtaget før 1958 skal ses i lyset af, at ca. halvdelen af alle almene boliger ibrugtaget før 1958 ligger i Region Hovedstaden.

De *variable udgifter* er ligeledes lavest i nyere afdelinger, hvor de varierer fra 94 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 131 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget i perioden 1958 til 1967. Afdelingerne ibrugtaget før 1958 har dog lidt lavere udgifter, 130 kr. pr. m², end afdelingerne ibrugtaget mellem 1958 og 1967.

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

Udgifterne til *henlæggelser* varierer fra 266 kr. pr. m² i afdelinger med ibrugtagelse før 1958 til 130 kr. pr. m² i afdelinger efter 1999. Det er især henlæggelser til *planlagt*

Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2020





og periodisk vedligeholdelse og fornyelser som driver denne forskel.

Afdelinger ibrugtaget før 1958 har udgifter til *andre henlæggelser* på 14 kr. pr. m², sammenlignet med 29-41 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget hhv. mellem 1958-1967 og 1968-1982. I afdelingerne ibrugtaget mellem 1983-1999 er udgiften 11 kr. pr. m², mens afdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste udgifter, 4 kr. pr. m².

Boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste *ekstraordinære udgifter*, 17 kr. pr. m². Udgifterne er højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982, 221 kr. pr. m² i gennemsnit. Det er især de højere udgifter til *bygningens renovering og ombygning* samt *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* som er årsag til dette.

Højere nettokapitaludgifter i ældre- og ungdomsboligafdelinger

Udgiftsniveauet er højere i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger end med familieboliger, henholdsvis 1.180 og 1.066 kr. pr. m² sammenlignet med 902 kr. pr. m² i familieboligafdelinger.

Forskellen i udgiftsniveauet skyldes især højere nettokapitaludgifter, 580 og 392 kr. pr. m² i gennemsnit i boligafdelinger med hhv. ældre- og ungdomsboliger,

sammenlignet med 171 kr. pr. m² i afdelinger med familieboliger. Denne forskel skyldes bl.a. at afdelinger med familieboliger typisk er ældre (44 år) end ældre- og ungdomsboligafdelinger (hhv. 20 og 23 år).

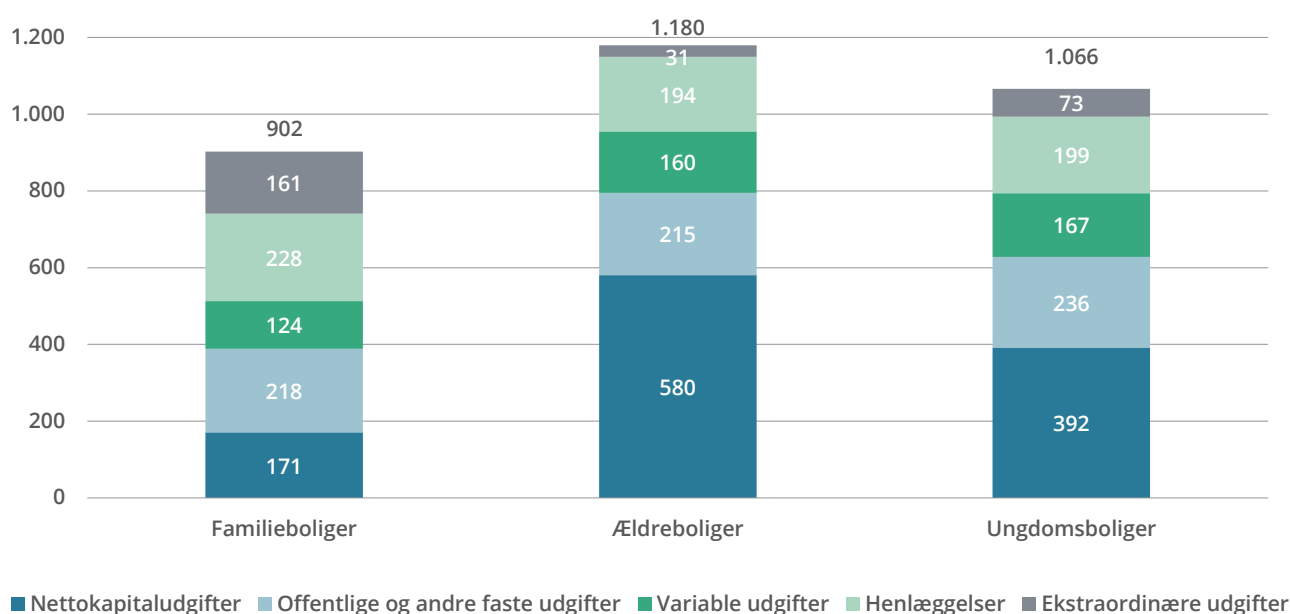
Udgifterne til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i ungdomsboliger end i familieboliger, 236 kr. pr. m², sammenlignet med 218 kr. pr. m². Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* samt udgifter til vand og energiforsyning, dvs. konto 107 og 111.

Det skal 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 er mindre end de øvrige boligtyper, 40 m² sammenlignet med 79 og 67 m² i familie- og ældreboliger, fremstår udgiften dermed højere i kr. pr. m².

Udgifterne til *ejendomsskatter* er mindre i afdelinger med ungdomsboliger, 12 kr. pr. m² sammenlignet med 56 og 43 kr. pr. m² i familie- og ældreboliger. Opmærksomheden henledes på, at ungdomsboliger har mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter.

Endeligt skal det bemærkes, at de *ekstraordinære udgifter* er lavere i ældre- og ungdomsboliger, henholdsvis 31 og

Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2020





73 kr. pr. m², sammenlignet med 161 kr. pr. m² i familieboliger. Det skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger oftere er ældre, og derfor har højere udgifter til renoveringer mm.

De *variable udgifter* er lavere i afdelinger med familieboligaftdelinger, sammenlignet med ældre- og ungdomsboligaftdelinger. Det skyldes bl.a. at udgifter til *renholdelse* i gennemsnit er 14-25 kr. pr. m² lavere i familieboliger sammenlignet med hhv. ungdoms- og ældreboliger.

I familieboligerne har der været en stigning i samlede udgifter fra 2019 til 2020 på 1,3 %, mens ældre- og ungdomsboligerne har haft en stigning på hhv. 1,4 % og 2,9 %. Den forskelligartede udvikling skyldes bl.a. *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134), der er steget godt 10 kr. pr. m² i ungdomsboligaftdelingerne, og samtidig faldet 2-4 kr. pr. m² i hhv. familie- og ældreboligaftdelinger.

Ændringer i udgifterne siden 2016

Fra 2016 til 2020 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 833 kr. pr. m² til 902 kr. pr. m². Det svarer til en stigning på 69 kr. pr. m² eller godt 8 %. I samme periode er det generelle prisniveau steget med godt 3 %.

Det er især stigende udgifter til *henlæggelser* og *ekstraordinære udgifter*, som er årsag til, at de samlede udgifter er steget mere end prisudviklingen. Henlæggelserne til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse* er således steget 41 kr. pr. m² eller knap 29 % fra 2016 til 2020. Det svarer til over halvdelen af den samlede stigning i udgiftsniveauet i perioden.

De *ekstraordinære udgifter* er i samme periode steget fra 132 kr. pr. m² til 161 kr. pr. m², dvs. 29 kr. pr. m². Særligt er udgifterne til *Bygningsrenovering og ombygning* steget 92 % i perioden, svarende til 24 kr. pr. m².

Nettokapitaludgifter er steget 3 %, svarende til 5 kr. pr. m², mens *offentlige og andre faste udgifter* er faldet 1 %, svarende til 3 kr. pr. m², fra 2016 til 2020. Faldet i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes at de stigende *ejendomsskatter og udgifter til renovation* modsvares af et fald i *bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital* (konto 112.2-112.3), *energiforbrug* (konto 111) og særligt *vandafgifter*.

Endeligt er de *variable udgifter* faldet fra 131 til 124 kr. pr. m² mellem 2016-2020, svarende til 5 %. Det skyldes at udgifterne til *almindelig vedligeholdelse* er faldet 26 %, svarende til 8 kr. pr. m².



Tabel 1: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m²	Årlig udgift	Fordeling	Ændring 2019-2020
Udgifter i kr. pr. m²				
Nettokapitaludgifter	171	13.485	19%	1,2%
Offentlige og andre faste udgifter	218	17.214	24%	0,6%
Ejendomsskatter	56	4.400	6%	1,6%
Vandafgifter mv.	22	1.699	2%	-4,4%
Renovation	28	2.244	3%	7,2%
Forsikringer	15	1.146	2%	2,1%
Energiforbrug	15	1.201	2%	-5,0%
Bidrag til Landsbyggefonden	26	2.062	3%	-0,4%
Administrationsbidrag	53	4.148	6%	0,2%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	316	0%	0,0%
Variable udgifter	124	9.812	14%	-1,1%
Renholdelse	82	6.446	9%	0,5%
Almindelig vedligeholdelse	23	1.801	3%	-6,9%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	1.564	2%	-0,5%
Henlæggelser	228	18.012	25%	1,6%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	185	14.639	21%	2,5%
Istandsættelse ved fraflytning	16	1.240	2%	-7,1%
Tab ved fraflytning mv.	3	198	0%	-10,7%
Andre henlæggelser	24	1.928	3%	2,1%
Ekstraordinære udgifter	161	12.751	18%	4,1%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	85	6.691	9%	1,6%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	798	1%	0,0%
Bygningsrenovering og ombygning	50	3.966	6%	10,6%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	561	1%	7,6%
Korrektion vedr. tidligere år	3	261	0%	-26,7%
Andre ekstraordinære udgifter	6	482	1%	19,6%
Udgifter i alt	902	71.274	100%	1,3%
Indtægter i kr. pr. m²				
Husleje	808	63.840	90%	1,1%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	885	1%	-1,8%
Renteindtægter	6	458	1%	-18,3%
Driftssikring mm.	49	3.847	5%	4,7%
Korrektion vedr. tidligere år	9	743	1%	-15,3%
Øvrige indtægter	44	3.468	5%	-0,5%
Indtægter i alt	927	73.201	103%	0,8%
Resultat i kr. pr. m²				
Udgifter i alt	902	71.274	100%	1,3%
Årets resultat	24	1.928	3%	-14,4%
Udgifter og evt. overskud i alt	927	73.201	103%	0,8%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 2: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på regioner

	Hoved- staden	Sjælland	Syddan- mark	Midt- jylland	Nord- jylland
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	144	216	184	184	165
Offentlige og andre faste udgifter	274	201	177	180	175
Ejendomsskatter	81	42	38	44	33
Vandafgifter mv.	33	23	11	12	16
Renovation	31	32	29	22	27
Forsikringer	18	16	12	11	10
Energiforbrug	18	15	13	13	14
Bidrag til Landsbyggefonden	33	17	23	22	25
Administrationsbidrag	57	52	47	52	46
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	5	3	4	5
Variable udgifter	142	121	101	118	120
Renholdelse	99	86	60	73	71
Almindelig vedligeholdelse	19	19	24	27	34
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	24	17	17	18	15
Henlæggelser	274	234	169	213	187
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	224	202	140	171	127
Istandsættelse ved fraflytning	15	13	13	22	17
Tab ved fraflytning mv.	2	3	3	2	4
Andre henlæggelser	33	17	13	19	39
Ekstraordinære udgifter	175	149	154	144	180
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	91	66	84	82	94
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	12	7	9	8	11
Bygningsrenovering og ombygning	49	64	50	43	52
Ydelser vedr. driftsstøtte	13	2	2	2	14
Korrektion vedr. tidligere år	3	4	2	4	3
Andre ekstraordinære udgifter	6	6	7	5	7
Udgifter i alt	1.008	920	785	839	827
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	889	839	712	762	733
Lejeindtægter erhverv og institutioner	20	5	6	5	6
Renteindtægter	6	5	5	8	5
Driftssikring mm.	57	48	36	42	61
Korrektion vedr. tidligere år	12	8	8	6	8
Øvrige indtægter	51	44	39	39	35
Indtægter i alt	1.034	949	806	862	848
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	1.008	920	785	839	827
Årets resultat	26	29	21	23	22
Udgifter og evt. overskud i alt	1.034	949	806	862	848

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 3: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår

	Før 1958	1958- 1967	1968- 1982	1983- 1999	Efter 1999
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	22	53	166	371	587
Offentlige og andre faste udgifter	281	243	187	182	144
Ejendomsskatter	67	57	51	53	42
Vandafgifter mv.	29	27	20	16	3
Renovation	29	28	28	30	25
Forsikringer	16	15	15	13	12
Energiforbrug	15	17	17	13	11
Bidrag til Landsbyggefonden	65	41	4	0	0
Administrationsbidrag	57	54	49	53	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	4	4	3	4
Variable udgifter	130	131	127	116	94
Renholdelse	86	90	83	76	56
Almindelig vedligeholdelse	24	22	23	23	20
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	20	21	18	18
Henlæggelser	265	241	232	191	130
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	230	194	173	163	112
Istandsættelse ved fraflytning	18	15	16	15	12
Tab ved fraflytning mv.	2	3	3	2	2
Andre henlæggelser	14	29	41	11	4
Ekstraordinære udgifter	165	188	221	64	17
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	108	117	88	35	4
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	14	11	10	7	4
Bygningsrenovering og ombygning	23	44	104	12	0
Ydelser vedr. driftsstøtte	12	7	8	2	1
Korrektion vedr. tidligere år	3	3	4	4	4
Andre ekstraordinære udgifter	5	7	8	4	5
Udgifter i alt	864	856	933	924	972
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	779	759	799	874	938
Lejeindtægter erhverv og institutioner	18	14	10	2	2
Renteindtægter	6	6	6	5	4
Driftssikring mm.	28	53	87	17	6
Korrektion vedr. tidligere år	13	4	10	7	11
Øvrige indtægter	45	46	45	43	36
Indtægter i alt	889	881	957	947	996
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	864	856	933	924	972
Årets resultat	25	25	24	23	25
Udgifter og evt. overskud i alt	889	881	957	947	996

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 4: Udgifter – regnskab 2020 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Udgifter i kr. pr. m ²			
Nettokapitaludgifter	171	580	392
Offentlige og andre faste udgifter	218	215	236
Ejendomsskatter	56	43	12
Vandafgifter mv.	22	21	30
Renovation	28	27	36
Forsikringer	15	15	13
Energiforbrug	15	41	46
Bidrag til Landsbyggefonden	26	0	1
Administrationsbidrag	53	62	92
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	6	7
Variable udgifter	124	160	167
Renholdelse	82	107	96
Almindelig vedligeholdelse	23	28	36
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	26	34
Henlæggelser	228	194	199
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	185	176	172
Istandsættelse ved fraflytning	16	14	17
Tab ved fraflytning mv.	3	2	4
Andre henlæggelser	24	1	6
Ekstraordinære udgifter	161	31	73
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	85	16	20
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	2	3
Bygningsrenovering og ombygning	50	1	22
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	3	2
Korrektion vedr. tidligere år	3	4	12
Andre ekstraordinære udgifter	6	5	15
Udgifter i alt	902	1.180	1.066
Indtægter i kr. pr. m ²			
Husleje	808	1.131	989
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	6	5	4
Driftssikring mm.	49	3	28
Korrektion vedr. tidligere år	9	8	15
Øvrige indtægter	44	52	56
Indtægter i alt	927	1.207	1.092
Resultat i kr. pr. m ²			
Udgifter i alt	902	1.180	1.066
Årets resultat	24	27	26
Udgifter og evt. overskud i alt	927	1.207	1.092

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2016-2020 i kr. pr. m² for familieboliger

	2016	2017	2018	2019	2020
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	166	166	167	169	171
Offentlige og andre faste udgifter	221	217	217	217	218
Ejendomsskatter	53	53	54	55	56
Vandafgifter mv.	26	24	23	23	22
Renovation	25	25	25	27	28
Forsikringer	15	14	14	14	15
Energiforbrug	18	18	17	16	15
Bidrag til Landsbyggefonden	26	26	26	26	26
Administrationsbidrag	52	52	53	52	53
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	4	4	4	4
Variable udgifter	131	129	128	126	124
Renholdelse	81	80	81	81	82
Almindelig vedligeholdelse	31	29	27	25	23
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	20	20	20	20
Henlæggelser	183	192	206	224	228
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	144	153	163	181	185
Istandsættelse ved fraflytning	22	20	19	17	16
Tab ved fraflytning mv.	4	3	3	3	3
Andre henlæggelser	13	15	21	24	24
Ekstraordinære udgifter	132	143	149	155	161
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	80	80	83	83	85
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	10	10	10	10
Bygningsrenovering og ombygning	26	33	39	45	50
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	7	6	7	7
Korrektion vedr. tidligere år	4	6	5	5	3
Andre ekstraordinære udgifter	6	7	6	5	6
Udgifter i alt	833	846	867	890	902
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	767	781	792	799	808
Lejeindtægter erhverv og institutioner	12	12	12	11	11
Renteindtægter	13	11	6	7	6
Driftssikring mm.	28	33	41	47	49
Korrektion vedr. tidligere år	9	11	10	11	9
Øvrige indtægter	35	36	38	44	44
Indtægter i alt	864	882	897	919	927
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	833	846	867	890	902
Årets resultat	31	36	30	29	24
Udgifter og evt. overskud i alt	864	882	897	919	927

Note: Summerne kan afvige pga. afrunding.

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



Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2016-2020 indekseret (2016=100) for familieboliger

	2016	2017	2018	2019	2020
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	100	100	101	102	103
Offentlige og andre faste udgifter	100	98	98	98	99
Ejendomsskatter	100	99	102	103	105
Vandafgifter mv.	100	93	90	87	83
Renovation	100	99	100	105	112
Forsikringer	100	97	95	97	99
Energiforbrug	100	98	93	87	83
Bidrag til Landsbyggefonden	100	100	100	100	99
Administrationsbidrag	100	100	101	101	101
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	100	81	81	75	75
Variable udgifter	100	98	98	96	95
Renholdelse	100	100	101	101	101
Almindelig vedligeholdelse	100	94	87	79	74
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	100	99	101	101	101
Henlæggelser	100	105	113	123	125
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	100	107	114	126	129
Istandsættelse ved fraflytning	100	92	87	76	71
Tab ved fraflytning mv.	100	85	78	70	63
Andre henlæggelser	100	113	156	181	185
Ekstraordinære udgifter	100	108	112	117	122
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	100	100	104	104	106
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	100	109	111	113	113
Bygningsrenovering og ombygning	100	127	149	173	192
Ydelser vedr. driftsstøtte	100	96	91	96	103
Korrektion vedr. tidligere år	100	149	128	115	85
Andre ekstraordinære udgifter	100	110	92	82	98
Udgifter i alt	100	102	104	107	108
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	100	102	103	104	105
Lejeindtægter erhverv og institutioner	100	98	95	94	93
Renteindtægter	100	85	49	54	44
Driftssikring mm.	100	117	145	166	174
Korrektion vedr. tidligere år	100	115	105	118	100
Øvrige indtægter	100	103	109	127	127
Indtægter i alt	100	102	104	106	107
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	100	102	104	107	108
Årets resultat	100	117	98	93	79
Udgifter og evt. overskud i alt	100	102	104	106	107

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

*: 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 2016-2020 for familieboliger

	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019	2019- 2020	Årligt gns.
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	0,1%	0,8%	0,8%	1,2%	0,7%
Offentlige og andre faste udgifter	-1,8%	0,0%	-0,1%	0,6%	-0,4%
Ejendomsskatter	-0,6%	2,3%	1,5%	1,6%	1,2%
Vandafgifter mv.	-7,3%	-2,5%	-3,8%	-4,4%	-4,5%
Renovation	-0,8%	1,2%	4,3%	7,2%	2,9%
Forsikringer	-3,4%	-1,4%	1,4%	2,1%	-0,3%
Energiforbrug	-2,2%	-4,5%	-6,4%	-5,0%	-4,5%
Bidrag til Landsbyggefonden	0,0%	-0,4%	0,0%	-0,4%	-0,2%
Administrationsbidrag	0,4%	0,8%	-0,6%	0,2%	0,2%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	-18,9%	0,0%	-7,0%	0,0%	-6,8%
Variable udgifter	-1,8%	-0,7%	-1,8%	-1,1%	-1,3%
Renholdelse	-0,4%	1,4%	-0,1%	0,5%	0,3%
Almindelig vedligeholdelse	-6,1%	-7,6%	-8,6%	-6,9%	-7,3%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	-0,5%	1,5%	0,0%	-0,5%	0,1%
Henlæggelser	4,8%	7,6%	8,7%	1,6%	5,7%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6,5%	6,7%	10,7%	2,5%	6,6%
Istandsættelse ved fraflytning	-8,1%	-5,4%	-12,0%	-7,1%	-8,2%
Tab ved fraflytning mv.	-15,0%	-8,8%	-9,7%	-10,7%	-11,1%
Andre henlæggelser	12,9%	38,3%	16,0%	2,1%	16,6%
Ekstraordinære udgifter	7,8%	4,3%	4,3%	4,1%	5,1%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	0,2%	3,2%	0,7%	1,6%	1,4%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9,0%	2,1%	2,0%	0,0%	3,2%
Bygningsrenovering og ombygning	27,5%	16,8%	16,4%	10,6%	17,7%
Ydelser vedr. driftsstøtte	-4,3%	-4,5%	4,8%	7,6%	0,7%
Korrektion vedr. tidligere år	48,7%	-13,8%	-10,0%	-26,7%	-4,1%
Andre ekstraordinære udgifter	9,7%	-16,2%	-10,5%	19,6%	-0,4%
Udgifter i alt	1,5%	2,5%	2,7%	1,3%	2,0%
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	1,7%	1,5%	0,9%	1,1%	1,3%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	-1,7%	-3,4%	-0,9%	-1,8%	-1,9%
Renteindtægter	-15,3%	-42,3%	10,9%	-18,3%	-18,4%
Driftssikring mm.	17,1%	24,1%	14,3%	4,7%	14,8%
Korrektion vedr. tidligere år	14,9%	-8,3%	12,1%	-15,3%	0,0%
Øvrige indtægter	2,6%	5,9%	17,0%	-0,5%	6,1%
Indtægter i alt	2,1%	1,7%	2,4%	0,8%	1,8%
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	1,5%	2,5%	2,7%	1,3%	2,0%
Årets resultat	16,9%	-15,8%	-5,9%	-14,4%	-5,7%
Udgifter og evt. overskud i alt	2,1%	1,7%	2,4%	0,8%	1,8%

Note: Summerne kan afvige pga. afrunding.

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

DEL 2.

Budget 2021

I 2021 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 912 kr. pr. m² i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 72.048 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

Afdelingernes budgetterede udgifter for 2021 er dermed 1,1 % højere end afdelingernes realiserede udgifter i 2020.

Afdelingernes realiserede udgifter i regnskabsåret 2020 var 0,4 % højere end de budgetterede udgifter for året. I 2019 oversteg de realiserede udgifter også de budgetterede udgifter for året, med knap 0,5 %.

I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2021 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2021 med regnskaberne for 2020.

Der ses på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

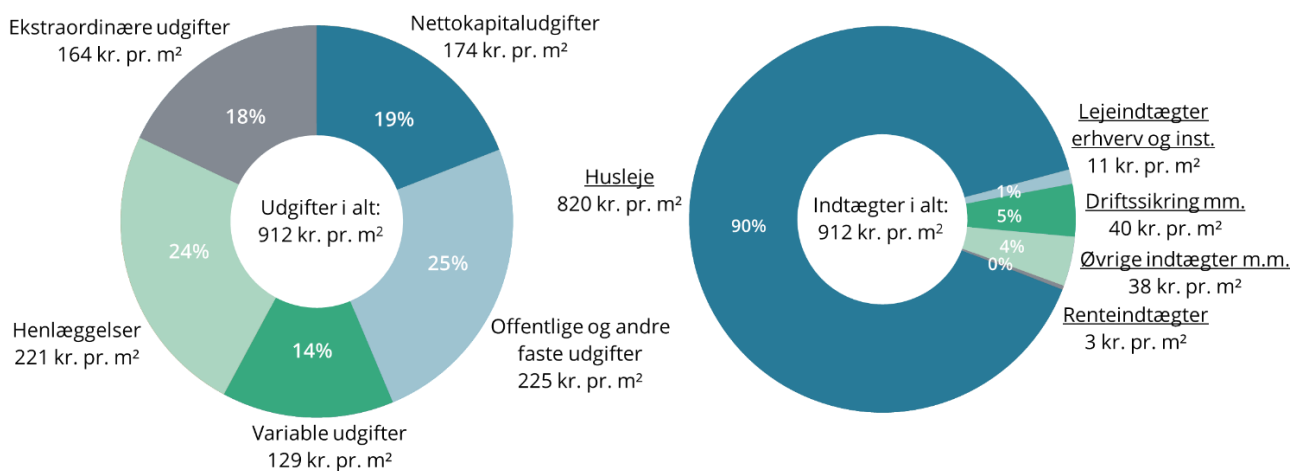
Budgetterede udgifter og indtægter i 2021

Knap halvdelen af de budgetterede udgifter i 2021 består af *offentlige og andre faste udgifter* (25 %) samt *henlæggelser* (24 %). De resterende udgifter fordeles nogenlunde ligeligt mellem *nettokapitaludgifterne* (19 %), *variable udgifter* (14 %) og *ekstraordinære udgifter* (18 %).

Afdelingerne budgetterer med, at 90 % af udgifterne i gennemsnit finansieres via huslejeopkrævning (konto 201.1-201.3 & 201.8). Det svarer til 820 kr. pr. m² eller 64.741 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

De resterende udgifter finansieres bl.a. via *erhvervs- og institutionslejemål* (konto 201.4 og 201.5), *renteindtægter* (konto 202), *driftssikring* (konto 204) samt *øvrige indtægter*, som bl.a. dækker over indtægter fra *vaskeri* (konto 203.2), *fællesfaciliteter* (konto 203.3 og 203.4), *garager* (konto 201.7) med flere.

Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2021



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



I analysen af afdelingernes budgetter, er *andre henlæggelser* (konto 124) samt *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) udeladt fra alle beregninger, da udviklingen på disse konti er vanskelig at budgjetlægge.

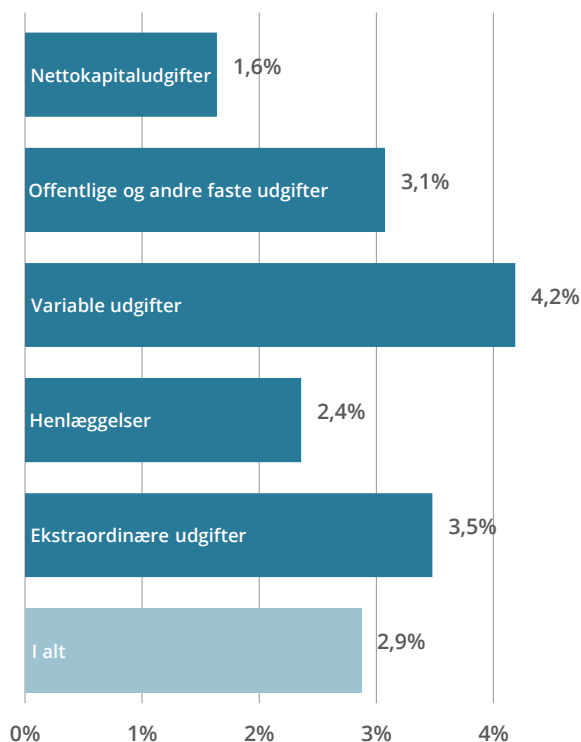
Når der skrives faktiske beløb (i kr. pr. m²), indgår alle konti.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2021 sammenlignet med regnskab 2020 skyldes især *offentlige og andre faste udgifter*, der budgetteres til at blive 3,1 % højere. Det skyldes bl.a. at de budgetterede udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) og *energiforbrug* (konto 111) er hhv. 3,2 % og 11,2 % højere end de realiserede udgifter i 2020.

De budgetterede *variable udgifter* er 4,2 % højere end regnskab 2020. Denne stigning skyldes primært at *renholdelse* (konto 114) forventes at stige 3,6 % sammenlignet med regnskab 2020.

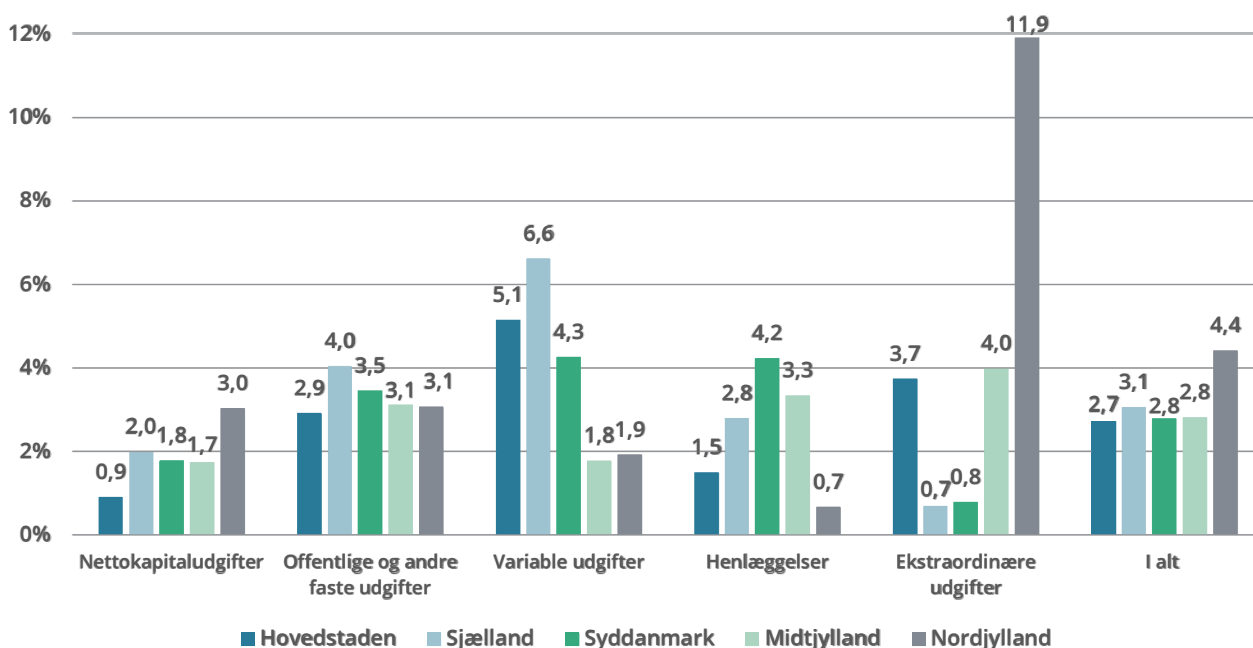
Endeligt er de budgetterede *ekstraordinære udgifter* 3,5 % højere end regnskab 2020. Særligt er udgifter til *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) 10,6 % højere end de realiserede udgifter i 2020.

Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020



Note: Bemærk at *andre henlæggelser* (konto 124) samt *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) er udeladt fra beregningerne.

Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020



Note: Bemærk at *andre henlæggelser* (konto 124) samt *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) er udeladt fra beregningerne.



Regionale forskelle

Boligafdelingerne i Region Hovedstaden har i gennemsnit de højeste budgetterede udgifter i 2021. Her budgetteres med udgifter for i alt 1.014 kr. pr. m². Det laveste budgetterede udgiftsniveau er blandt afdelingerne i Region Syddanmark med 799 kr. pr. m² i gennemsnit

Ændringen i det gennemsnitlige budgetterede udgiftsniveau for 2021 sammenlignet med regnskab 2020, er forskellig på tværs af regioner. Forskellen på de fem hovedkonti fordelt på regioner er vist i figur 8.

Boligafdelingerne i Region Nordjylland budgetterer i gennemsnit med 4,4 % højere udgifter end de realiserede udgifter for 2020. I de resterende regioner er afdelingernes budgetterede udgifter mellem 2,7 % og 3,1 % højere.

Afdelingerne i Region Nordjylland budgetterer i 2021 med en stigning på 11,9 % i *ekstraordinære udgifter*, sammenlignet med udgifterne for 2020. Stigningen drives især af *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.*, der er 18,9 % højere end de realiserede udgifter.

Afdelingerne i regionerne Sjælland, Hovedstaden og Syddanmark budgetterer i 2021 med *variable udgifter* der er

mellem 4,3 % og 6,6 % højere end udgifterne i 2020. Det skyldes især budgetterede udgifter til *renholdelse*, der forventes at stige mellem 3,0 % og 5,0 % i forhold til regnskab 2020.

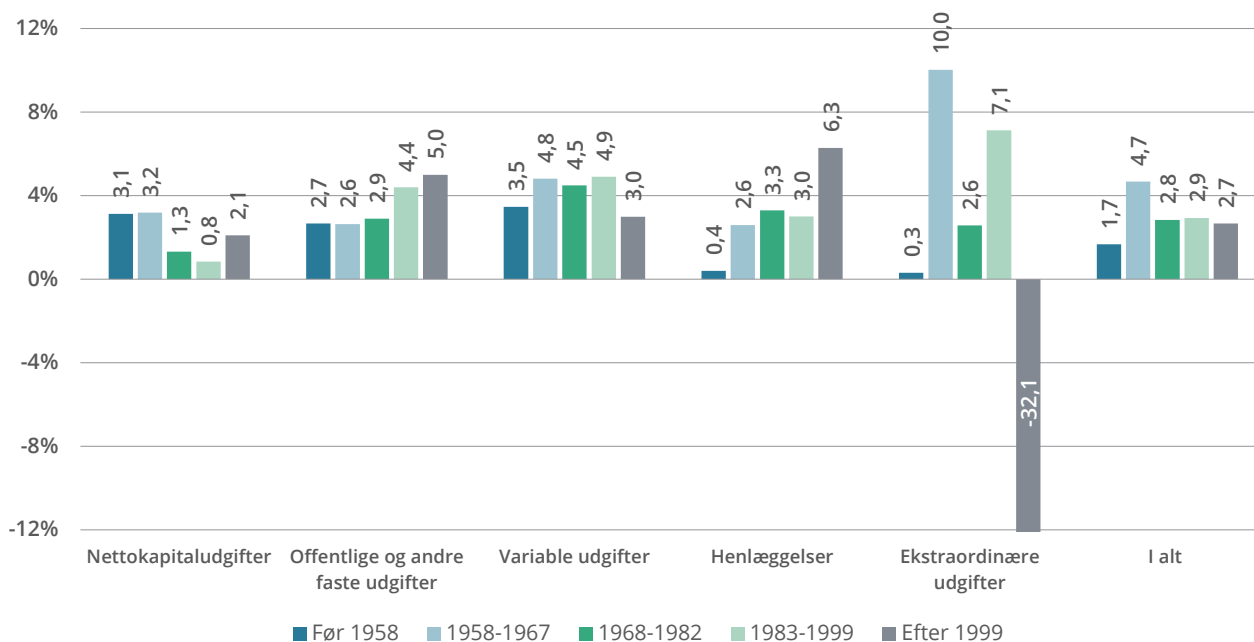
De større budgetterede udgifter til *henlæggelser* i regionerne Sjælland, Syddanmark og Midtjylland skyldes primært henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), der er mellem 3,5 og 5,0 % højere end regnskab 2020.

Forskelle på tværs af boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2021 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999, med 990 kr. pr. m². Afdelinger ibrugtaget før 1958 har de laveste budgetterede udgifter, 871 kr. pr. m².

Der er forskel på stigningen i de budgetterede udgifter 2021 sammenlignet med regnskab 2020, når boligafdelingerne fordeles efter ibrugtagelsesår. Boligafdelinger der er ibrugtaget efter 1968, budgetterer i gennemsnit med udgifter der er mellem 2,7 % og 2,9 % højere end de realiserede udgifter for 2020. For boligafdelinger ibrugtaget mellem 1958-1967 er de budgetterede udgifter 4,7 %

Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020



Note: Af typografiske grunde er den lodrette akse beskåret.

Bemærk at andre henlæggelser (konto 124) samt korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt fra beregningerne.



højere, mens afdelinger ibrugtaget før 1958 budgetterer med udgifter der kun er 1,7 % højere.

Afdelinger der er ibrugtaget efter 1999, budgetterer med et fald i de ekstraordinære udgifter på 32,1 %. Det skyldes dog, at niveauet for ekstraordinære udgifter generelt er lavere for nyere afdelinger – store udsving kan derfor komme af mindre forskelle. Bl.a. er de budgetterede *andre ekstraordinære udgifter* (konto 129-131, 133 & 135-136) knap 60 % lavere end de realiserede udgifter, men denne forskel svarer kun til knap 3 kr. pr. m².

I boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 er de budgetterede udgifter til *henlæggelser* 6,3 % højere end regnskab 2020, hvilket primært skyldes at henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* budgetteres til at være 8,0 % højere i 2021.

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer i 2021 med udgifter for henholdsvis 1.205 kr. pr. m² og 1.087 kr. pr. m² i gennemsnit, sammenholdt med 912 kr. pr. m² i afdelinger med familieboliger.

Forskellen mellem de budgetterede udgifter i 2021 og regnskab 2020 er større i ungdomsboligafdelinger end i familie- og ældreboligafdelinger. Her er de budgetterede udgifter 3,6 % højere end de realiserede. I familie- og

ældreboligafdelinger er de gennemsnitlige budgetterede udgifter hhv. 2,9 % og 2,6 % højere end afdelingernes realiserede udgifter i 2020.

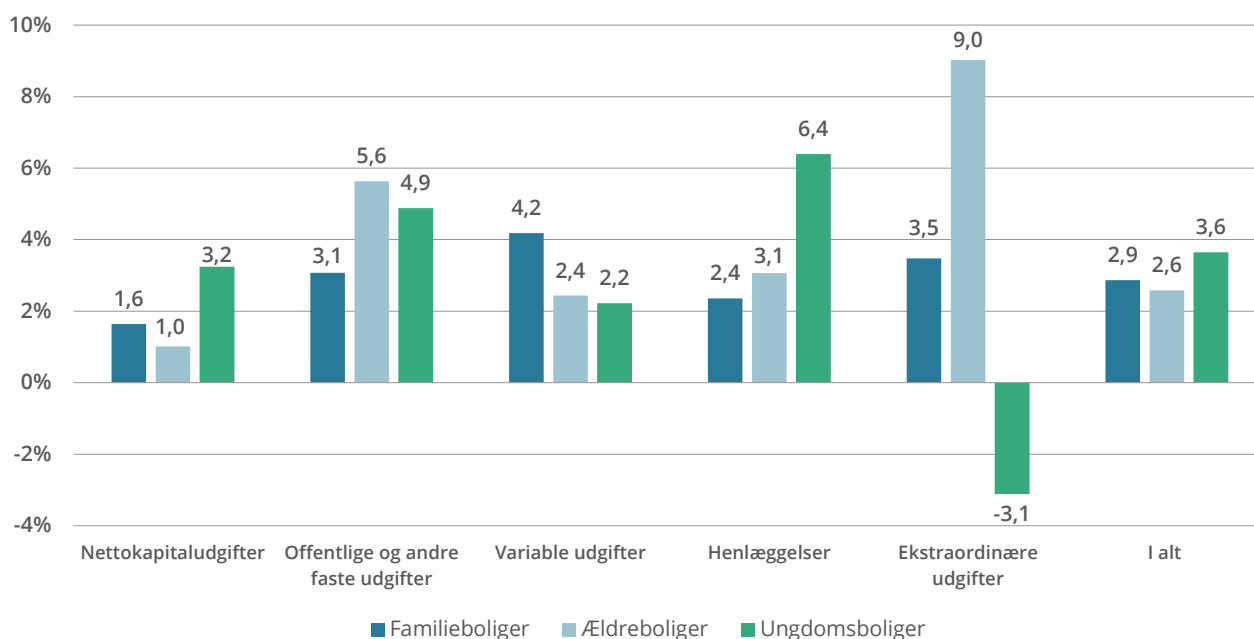
Stigningen i de budgetterede udgifter i 2021 for afdelinger med ungdomsboliger drives bl.a. af at de gennemsnitlige budgetterede *nettokapitaludgifter* er 3,2 % højere end udgifterne for 2020. I familie- og ældreboligafdelinger er de budgetterede udgifter hhv. 1,6 % og 1,0 % højere.

Afdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer i gennemsnit med udgifter til henlæggelser der er hhv. 3,1 % og 6,4 % højere end de realiserede henlæggelser i 2020. I familieboligafdelinger er de budgetterede henlæggelser 2,4 % højere. Særligt er de budgetterede henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* højere end de realiserede henlæggelser.

I ældreboligafdelingerne er de budgetterede *ekstraordinære udgifter* 9,0 % højere sammenlignet med regnskab 2020, hvilket primært skyldes at *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* budgetteres til at blive 25,0 % højere.

Ungdomsboligafdelingerne budgetterer med lavere *ekstraordinære udgifter* i 2021, hvilket primært skyldes *andre ekstraordinære udgifter*. Flere konti herunder er dog vanskelige at budgetlægge, og der kan derfor forekomme udsving når der sammenlignes med regnskab 2020.

Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020



Note: Bemærk at andre henlæggelser (konto 124) samt korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt fra beregningerne.



Tabel 6: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter Pr. m²	Årlig udgift For 79 m²	Fordeling	Ændring ift. Regnskab 2020
Udgifter i kr. pr. m²				
Nettokapitaludgifter	174	13.707	19%	1,6%
Offentlige og andre faste udgifter	225	17.743	25%	3,1%
Ejendomsskatter	58	4.543	6%	3,2%
Vandafgifter mv.	22	1.706	2%	0,5%
Renovation	29	2.299	3%	2,5%
Forsikringer	15	1.201	2%	4,8%
Energiforbrug	17	1.335	2%	11,2%
Bidrag til Landsbyggefonden	27	2.094	3%	1,5%
Administrationsbidrag	53	4.211	6%	1,5%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	356	0%	12,5%
Variable udgifter	129	10.223	14%	4,2%
Renholdelse	85	6.676	9%	3,6%
Almindelig vedligeholdelse	24	1.857	3%	3,1%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	1.683	2%	7,6%
Henlæggelser	221	17.435	24%	-3,2%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	190	15.034	21%	2,7%
Istandsættelse ved fraflytning	16	1.225	2%	-1,3%
Tab ved fraflytning mv.	3	205	0%	4,0%
Andre henlæggelser	12	972	1%	-49,6%
Ekstraordinære udgifter	164	12.932	18%	1,4%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	94	7.402	10%	10,6%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	743	1%	-6,9%
Bygningsrenovering og ombygning	52	4.092	6%	3,2%
Ydelser vedr. driftsstøtte	6	474	1%	-15,5%
Korrektion vedr. tidligere år	0	8	0%	-97,0%
Andre ekstraordinære udgifter	3	221	0%	-54,1%
Udgifter i alt	912	72.048	100%	1,1%
Indtægter i kr. pr. m²				
Husleje	820	64.741	90%	1,4%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	877	1%	-0,9%
Renteindtægter	3	237	0%	-48,3%
Driftssikring mm.	40	3.160	4%	-17,9%
Korrektion vedr. tidligere år	1	63	0%	-91,5%
Øvrige indtægter	38	2.994	4%	-13,7%
Indtægter i alt	912	72.048	100%	1,1%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 7: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på regioner

	Hoved- staden	Sjælland	Syddan- mark	Midt- jylland	Nord- jylland
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	145	220	188	187	170
Offentlige og andre faste udgifter	282	209	183	185	181
Ejendomsskatter	83	44	39	46	33
Vandafgifter mv.	33	23	12	12	16
Renovation	31	32	30	22	28
Forsikringer	19	17	13	12	11
Energiforbrug	19	18	14	15	15
Bidrag til Landsbyggefonden	34	17	24	22	25
Administrationsbidrag	58	53	48	52	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	3	4	6
Variable udgifter	149	129	105	120	122
Renholdelse	102	89	63	75	73
Almindelig vedligeholdelse	21	20	24	27	32
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	26	20	18	18	17
Henlæggelser	261	235	170	213	159
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	227	209	147	177	129
Istandsættelse ved fraflytning	15	12	13	22	17
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	2	3
Andre henlæggelser	16	12	8	11	10
Ekstraordinære udgifter	178	146	153	146	198
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	102	71	91	87	112
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	9	8	8	9
Bygningsrenovering og ombygning	52	61	50	47	55
Ydelser vedr. driftsstøtte	10	1	1	2	18
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre ekstraordinære udgifter	2	3	3	2	4
Udgifter i alt	1.014	938	799	850	830
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	902	853	724	771	745
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	5	6	5	5
Renteindtægter	3	2	2	4	3
Driftssikring mm.	44	41	34	35	49
Korrektion vedr. tidligere år	1	0	0	1	0
Øvrige indtægter	44	38	34	35	29
Indtægter i alt	1.014	938	799	851	830

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 8: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår

	Før 1958	1958 -1967	1968 -1982	1983 -1999	Efter 1999
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	23	55	169	374	599
Offentlige og andre faste udgifter	289	249	192	190	151
Ejendomsskatter	69	58	52	55	45
Vandafgifter mv.	29	27	19	17	3
Renovation	30	29	29	32	26
Forsikringer	16	16	15	14	13
Energiforbrug	17	18	19	15	13
Bidrag til Landsbyggefonden	66	42	4	0	0
Administrationsbidrag	58	55	50	54	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	5	5	4	4
Variable udgifter	135	137	133	122	97
Renholdelse	88	92	86	79	59
Almindelig vedligeholdelse	25	24	24	24	18
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	22	23	19	20
Henlæggelser	262	228	221	187	134
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	231	200	179	169	121
Istandsættelse ved fraflytning	18	15	15	14	12
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	2	2
Andre henlæggelser	10	10	23	1	1
Ekstraordinære udgifter	162	204	223	65	9
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	118	134	96	40	5
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	13	11	9	7	2
Bygningsrenovering og ombygning	22	51	106	14	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	6	7	2	1
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre ekstraordinære udgifter	2	2	4	2	2
Udgifter i alt	871	874	937	937	990
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	790	772	809	886	950
Lejeindtægter erhverv og institutioner	18	14	10	2	2
Renteindtægter	4	3	3	3	2
Driftssikring mm.	21	42	76	10	5
Korrektion vedr. tidligere år	1	0	1	1	1
Øvrige indtægter	37	43	38	36	31
Indtægter i alt	871	874	937	938	990

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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



Tabel 9: Udgifter – budget 2021 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Udgifter i kr. pr. m²			
Nettokapitaludgifter	174	586	405
Offentlige og andre faste udgifter	225	227	247
Ejendomsskatter	58	45	12
Vandafgifter mv.	22	23	31
Renovation	29	29	37
Forsikringer	15	16	14
Energiforbrug	17	45	50
Bidrag til Landsbyggefonden	27	0	1
Administrationsbidrag	53	63	96
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	6
Variable udgifter	129	164	170
Renholdelse	85	113	100
Almindelig vedligeholdelse	24	27	35
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	25	35
Henlæggelser	221	198	205
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	190	182	184
Istandsættelse ved fraflytning	16	14	17
Tab ved fraflytning mv.	3	2	3
Andre henlæggelser	12	0	1
Ekstraordinære udgifter	164	29	59
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	94	20	22
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	3	3
Bygningsrenovering og ombygning	52	1	23
Ydelser vedr. driftsstøtte	6	2	2
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
Andre ekstraordinære udgifter	3	3	10
Udgifter i alt	912	1.205	1.087
Indtægter i kr. pr. m²			
Husleje	820	1.148	1.008
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	3	3	3
Driftssikring mm.	40	4	25
Korrektion vedr. tidligere år	1	1	1
Øvrige indtægter	38	41	50
Indtægter i alt	912	1.205	1.087

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

*: 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: 2016–2022

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 forløbet i de nævnte udefra givne 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 2016-2020

År	Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit (2015=100)	Inflation
2016	100,3	0,2%
2017	101,4	1,1%
2018	102,2	0,8%
2019	103,0	0,8%
2020	103,4	0,4%

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 2015 har den årlige stigning i grundskatteloftsværdien været som følger:



Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2016-2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pct. årlig stigning i grundskatteloftsværdien	6,6%	0,0%	6,5%	5,5%	5,8%	6,4%	4,4%

Kilde: Skatteministeriet, Grundværdiregulering - oversigt over reguleringsprocenten fra 2003-2022.

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 %).

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 2016 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m² 2016-2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pct. årlig stigning i G-indskud pr. m²	2,4%	1,4%	0,5%	2,0%	0,8%	0,9%	3,0%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles pr. 14. november 2018 via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbj.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 783, 14. november 2018.

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 2016 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2016-2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pct. årlig stigning i beboerbetaling	0,68%	0,37%	1,26%	0,80%	0,36%	0,36%	0,86%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles pr. 14. november 2018 via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbj.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 783, 14. november 2018.

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 2014 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (fleksibel finansiering) 2016-2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pct. årlig stigning i beboerbetalning	0,55%	0,39%	0,55%	0,85%	0,54%	0,31%	0,91%

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) 2016-2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pct. årlig justering af beboerbetalning	0,73%	0,50%	0,72%	1,21%	0,70%	0,42%	1,25%

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

DEL 4.

Tema: Effektivitet

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, aftalte KL, BL – Danmarks Almene Boliger og Regeringen at de almene boligorganisationer skal "effektivisere" for 1,5 mia. kr. i regnskaberne for 2020.

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.

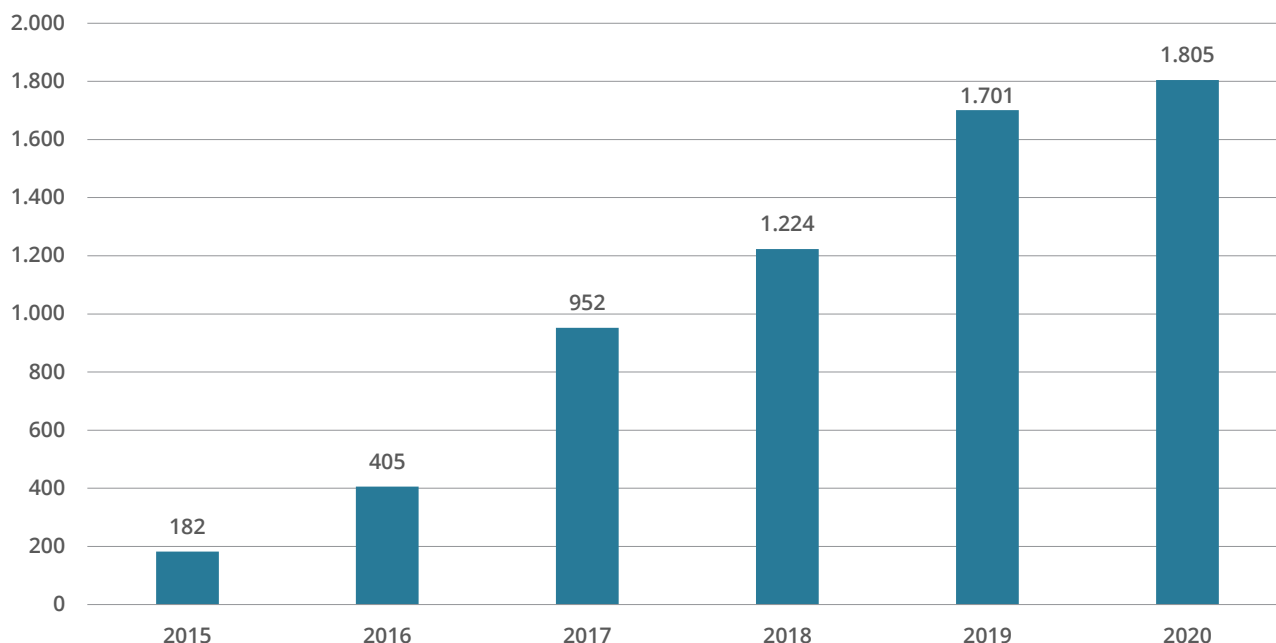
Idet de almene boligafdelinger kun i begrænset omfang kan påvirke nettokapitaludgifter og ejendomsskatter friholdes disse fra opgørelsen.

Udgifter til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt ydelser vedr. lån til bygningsrenovering er ligeledes undtaget fra kravet om effektivisering. De resterende udgifter benævnes "afgrænsede driftsudgifter". Se kontooversigten bagerst i statistikken for en nærmere beskrivelse af hvilke konti der indgår heri.

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

I dette tema fremgår Landsbyggefondens beregninger af den almene sektors aktuelle status med at realisere dette mål på baggrund af regnskaberne 2020. Det skal bemærkes, at der kan være små afvigelser i forhold til den officielle opgørelse af aftalemålet for afdelingernes effektivitet, som indgået ved Effektiviseringsaftalen mellem KL, BL – Danmarks Almene Boliger og Regeringen. Dette er som følge af små variationer mellem Landsbyggefondens og Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen datagrundlag til beregningerne.

Figur 11: Realiserede effektiviseringer i mio. kr. i den almene boligsektor, 2015-2020



Kilde: Landbyggefonden pba. Baselinemodellen v. Effektiviseringsaftalen mellem KL, BL – Danmarks Almene Boliger og Regeringen. Tallene er opgjort i 2014 priser og boligareal for 2014. For 2015 anvendes årets boligareal.



I 2020 er de afgrænsede driftsudgifter i løbende priser 431 kr. pr. m² sammenlignet med 430 kr. pr. m² i 2019. Det medfører, at effektiviseringerne i den almene boligsektor baseret på 2020-regnskaber er opgjort til 1,805 mia. kr. i 2014-priser. I 2019 var effektiviseringen på 1,701 mia. kr. i 2014-priser.

I almene boligafdelinger, ekskl. selvejende-, kommunale mv. almene boligafdelinger samt almene afdelinger med udelukkende erhverv- og institutionslejemål, er de afgrænsede driftsudgifter steget fra 423 kr. pr m² i 2019 til 425 kr. pr. m² i 2020. Begge beløb er i årets priser.

Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen har den 16. juli 2020 opgjort aktuel status for det aftalte effektiviseringsmål for 2020 på 1,5 mia. kr. i den almene boligsektor baseret på regnskaberne for 2019. Opgørelsen viste, at den almene boligsektor samlet set har effektiviseret for 1,7 mia. kr. fra regnskab 2014 til regnskab 2019.

Der er tre årsager til, at Landsbyggefondens og Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens opgørelser af effektiviseringerne i den almene boligsektor ikke er identiske:

- Der er små forskelle i de anvendte værdier for beskæftigelsesfrekvensen og andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i den almene boligsektor. Det skyldes, at styrelsen og fonden afgrænser adresserne i den almene boligsektor forskelligt i denne opgørelse.
- Landsbyggefonden anvender en anden validerings-procedure for de anvendte regnskaber og boligarealer end Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen.
- Styrelsen afrunder effektiviseringerne til hele 100 mio. kr.

Boks 1: Baselinemodellen - neutral 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:

$$Udgift\ pr.\ m_{\Delta r}^2 = e^{(5,79 - 0,33 \cdot Besk\ae ftigelsesfrekvens_{\Delta r} + 1,18 \cdot Andel\ ikke-vestlige\ beboere_{\Delta r})} \cdot Prisindeks_{\Delta r}$$

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.

Det anvendte prisindeks er vægtet gennemsnit af 8 prisindeks, hvor vægtene er 16 grupper af udgifter for afdelingerne i den almene sektor. Det kombinerede prisindeks domineres af tre prisindekser: forbrugerpris-, løn- og byggeomkostningsindeksene fra Danmarks Statistik.



Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2021 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2020 samt budgetterede udgifter for 2021. 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 2020 er opgjort på baggrund af regnskaber for 574.667 almene boliger svarende til 98,5 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2021, jævnfør tabel A. Det inkluderer regnskaber fra 28 boligafdelinger med ca. 2.619 boliger, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år².

Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2021 pr. 1. januar 2021

	I alt	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Boliger i alt	583.601	379.709	30.370	23.821
Boliger i udgiftsstatistikken	574.667	375.427	29.875	22.747
Dækningsgrad	98,5%	98,9%	98,4%	95,5%

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase.

De resterende ca. 1,5 % 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 konti³.
- Afdelingen er primært et erhvervs- eller institutionslejemål⁴.
- 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.

På baggrund af oplysningerne i Landsbyggefondens Stamdata er det beregnet, at en gennemsnitlig familiebolig i 2020 er 79 m². Øvrige oplysninger om de gennemsnitlige boligforhold i den almene sektor er beregnet i Tabel B nedenfor.

² 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 %).

³ Regnskaber uden nettokapitaludgifter (konto 105.9), udgifter i alt (konto 139) samt huslejeindtægter for boliger (konto 201.1-201.3) frasorteres ved validering.

⁴ Afdelingen har både færre end 10 boliger og arealet fra erhvervs- og institutionslejemål er større end boligarealet.



Tabel B: Boligforhold i den almene boligsektor fordelt på region, boligtype og ibrugtagelsesår, 2020

	Gennemsnitlig alder	Gennemsnitlig størrelse
	År	m²
Region		
Hovedstaden	48	78
Sjælland	43	77
Syddanmark	43	80
Midtjylland	41	82
Nordjylland	42	82
Boligtype		
Familieboliger	44	79
Ældreboliger	20	67
Ungdomsboliger	23	40
Ibrugtagelsesår		
Før 1958	-	74
1958-1967	-	78
1968-1982	-	83
1983-1999	-	76
Efter 1999	-	90

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 2019.

Tabel C: Finansieringsformer over tid

År	Låntyper
-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 D: 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 afgrænsede driftsudgifter
Udgifter		
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 fraflytninger 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 ekstraordinære udgifter	129 - 131, 133 & 135-136	Ja
Udgifter i alt	139	-
Indtægter		
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	-
Indtægter i alt	209	-

*: 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

Forside: Bakkegården,
Fredericia Boligforening
Foto: Michael Bo Rasmussen