

STATISTIK

Udgiftsstatistik 2024





Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2024 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2023 og budgetterede udgifter for 2024 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 2024. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år.

Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2024. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2023 (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 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 energi-effektiviseringer.

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

September 2024

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 2023	4
Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2023.....	4
Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2022 til 2023	5
Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på region og hovedkonti, 2023	6
Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2023	7
Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2023	8
Tabel 1: Udgifter – regnskab 2023 i kr. pr. m ² for familieboliger	10
Tabel 2: Udgifter – regnskab 2023 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner.....	11
Tabel 3: Udgifter – regnskab 2023 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	12
Tabel 4: Udgifter – regnskab 2023 i kr. pr. m ² fordelt på boligtyper.....	13
Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2019-2023 i kr. pr. m ² for familieboliger	14
Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2019-2023 indekseret (2019=100) for familieboliger	15
Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2019-2023 for familieboliger	16
 Del 2. Budget 2024.....	17
Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2024	17
Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2024 sammenlignet med regnskab 2023	18
Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2024 ift. med regnskab 2023	18
Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2024 ift. med regnskab 2023.....	19
Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2024 sammenlignet med regnskab 2023	20
Tabel 6: Udgifter – budget 2024 i kr. pr. m ² for familieboliger	21
Tabel 7: Udgifter – budget 2024 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner	22
Tabel 8: Udgifter – budget 2024 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	23
Tabel 9: Udgifter – budget 2024 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	24
 Del 3. Udviklingen i priser og satser 2017-2025	25
Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2018-2023.....	25
Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2017-2023	26
Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m ² 2018-2025.....	26
Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetalning (nominallån med rentesikring) 2018-2025	26
Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (finansieringstakster) 2018-2025	27
Tabel 15: Årlig justering af beboerbetalning (byggerier efter 1. juli 2009) 2018-2025.....	27
 Del 4. Tema: Effektivitet.....	28
Boks 1: Baselinemodellen - fremskrivning af den almene boligsektors udgifter.....	29
 Datagrundlag	30



Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2024 pr. 1. januar 2024.....	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 2023

I 2023 udgør de gennemsnitlige udgifter 1.006 kr. pr. m² i boligafdelinger med almene familieboliger. For en gennemsnitlig familiebolig på 79 m² svarer det til årlige udgifter på 79.498 kr. Det modsvares af indtægter på 1.035 kr. pr. m², hvoraf de 865 kr. pr. m² stammer fra opkrævning af husleje hos beboerne.

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

Gennemsnitlige udgifter fordelt på hovedkonti

De almene boligafdelingers største udgiftspost i 2023 er *henlæggelser*, 253 kr. pr. m², svarende til 25 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er i gennemsnit den største udgiftspost med 200 kr. pr. m². *Andre henlæggelser* (konto 124) er til sammenligning 37 kr. pr. m².

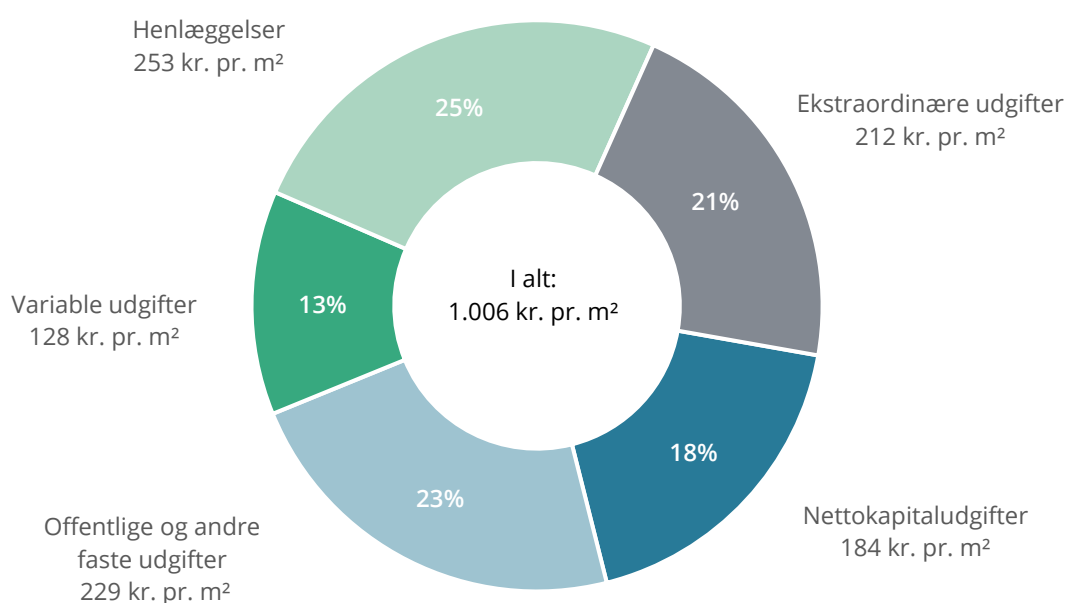
Udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er 229 kr. pr. m², svarende til 23 % af de samlede gennemsnitlige udgifter i 2023. Herunder er den største udgiftspost *ejendoms-skatte* (konto 106) med 58 kr. pr. m² i gennemsnit.

Boligafdelingernes *ekstraordinære udgifter* ligger på 212 kr. pr. m² i 2023. Det svarer til 21 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Under *ekstraordinære udgifter* er *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), 92 kr. pr. m², i gennemsnit den største udgiftspost. De gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er 65 kr. pr. m² i 2023.

Nettokapitaludgifter er 184 kr. pr. m², hvilket svarer til 18 % af de samlede gennemsnitlige udgifter i 2023. Boligafdelingernes *variable udgifter* ligger på 128 kr. pr. m² eller 13 % af det samlede gennemsnitlige udgiftsniveau. Herunder er den største udgiftspost *renholdelse* (konto 114) med 87 kr. pr. m² i gennemsnit.

Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2023





Ændring i hovedkonti i forhold til 2022

I almene boligafdelinger med familieboliger er det gennemsnitlige udgiftsniveau faldet 6 kr. pr. m² fra 2022 til 2023. Det er et fald på 0,6 %. Det gennemsnitlige prisniveau i Danmark er til sammenligning steget 3,3 % i samme periode, se også tabel 10 på side 25.

Det lavere udgiftsniveau kan henføres til et fald i de *ekstraordinære udgifter*, som er faldet 21 kr. pr. m² eller 9,1 % fra 2022 til 2023. På de øvrige hovedkonti er udgiftsniveauet steget.

Det er især udgifterne til *andre renter* (konto 131), som er faldet mærkbart. Fra 2022 til 2023 er udgifterne på kontoen mere end halveret, dvs. niveauet er faldet fra 56 kr. pr. m² til 27 kr. pr. m².

Udgifter til *andre renter* er især påvirket af urealiserede kurstab og kursgevinster på boligorganisationernes fællesforvaltede midler anbragt i obligationer. Det ændrede finansielle miljø med stigende renter i samfundet siden starten af 2021 har bl.a. ført til kurstab, som især er høje i regnskaberne for 2022².

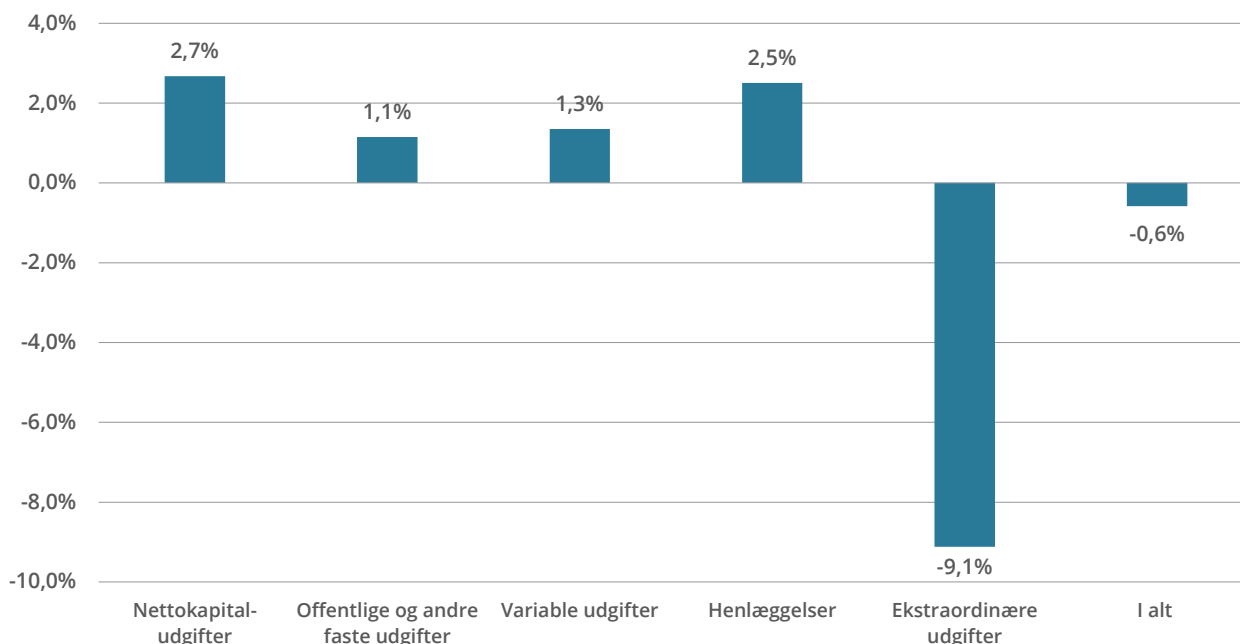
Nettokapitaludgifterne er i gennemsnit steget 2,7 % fra 2022 til 2023. Det svarer til knap 5 kr. pr. m².

Afdelingernes *henlæggelser* er steget 6 kr. pr. m² i gennemsnit eller 2,5 %. Det dækker over en stigning på knap 5 kr. pr. m² i henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) og 2 kr. pr. m² til *andre henlæggelser* (konto 124).

De *offentlige og andre faste udgifter* er steget knap 3 kr. pr. m², svarende til 1,1 %. Det dækker bl.a. over stigende udgifter til *renovation* (konto 109) på over 2 kr. pr. m². Det svarer til 7,3 %. Udviklingen skyldes bl.a. stigende priser som følge af nye krav til affaldssortering. Modsat er udgifter til *energiforbrug* (konto 111) faldet fra 19 kr. pr. m² til 16 kr. pr. m², svarende til 15 %.

De *variable udgifter* er steget knap 2 kr. pr. m² i gennemsnit eller 1,3 %. Det har baggrund i stigende udgifter til *renholdelse* (konto 114), som er steget knap 3 kr. pr. m² eller 3,2 % i gennemsnit.

Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2022 til 2023



² For at undgå huslejeudsving som følge af kursreguleringer offentliggjorte Bolig- og Planstyrelsen i september 2022 en ændret regnskabsmæssig behandling af tab og gevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger, se [bekendtgørelse om drift af almene boliger nr. 1247 af 5. september 2022](#). Landsbyggefonden har i [LBF Orienterer nr. 918/2022](#) redegjort for de ændringer i kontoplanen for afdelingsregnskabet, som følger af bekendtgørelsen. Den ændrede praksis fra og med 1. oktober 2022 har medført, at både urealiserede kurstab og kursgevinster konteres under andre renter (konto 131).



Regionale forskelle

I lighed med 2022 har almene boligafdelinger i Region Hovedstaden det højeste gennemsnitlige udgiftsniveau, 1.121 kr. pr. m² i 2023, mens afdelinger i Region Syddanmark har det laveste udgiftsniveau, 894 kr. pr. m². Det er også afdelingerne i Region Syddanmark, som historisk set har haft de laveste udgifter.

Det højere udgiftsniveau i Region Hovedstaden hænger sammen med, at afdelingerne i regionen har de højeste udgifter på *Offentlige og andre faste udgifter*, *Variable udgifter* og *Henlæggelser*. De gennemsnitlige *nettokapitaludgifter* er lavest i afdelingerne i Region Hovedstaden, 151 kr. pr. m². Årsagen er, at afdelingerne i Region Hovedstaden i gennemsnit er ca. 6 år ældre end i resten af landet.

De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er i gennemsnit 288 kr. pr. m² i Region Hovedstaden og 209 kr. pr. m² i Region Sjælland. I de tre regioner vest for Storebælt er de gennemsnitlige *offentlige og andre faste udgifter* lavere, dvs. mellem 184 kr. pr. m² og 191 kr. pr. m².

De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at de almene boligafdelingers gennemsnitlige udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) er markant højere end i de øvrige regioner, 84 kr. pr. m².

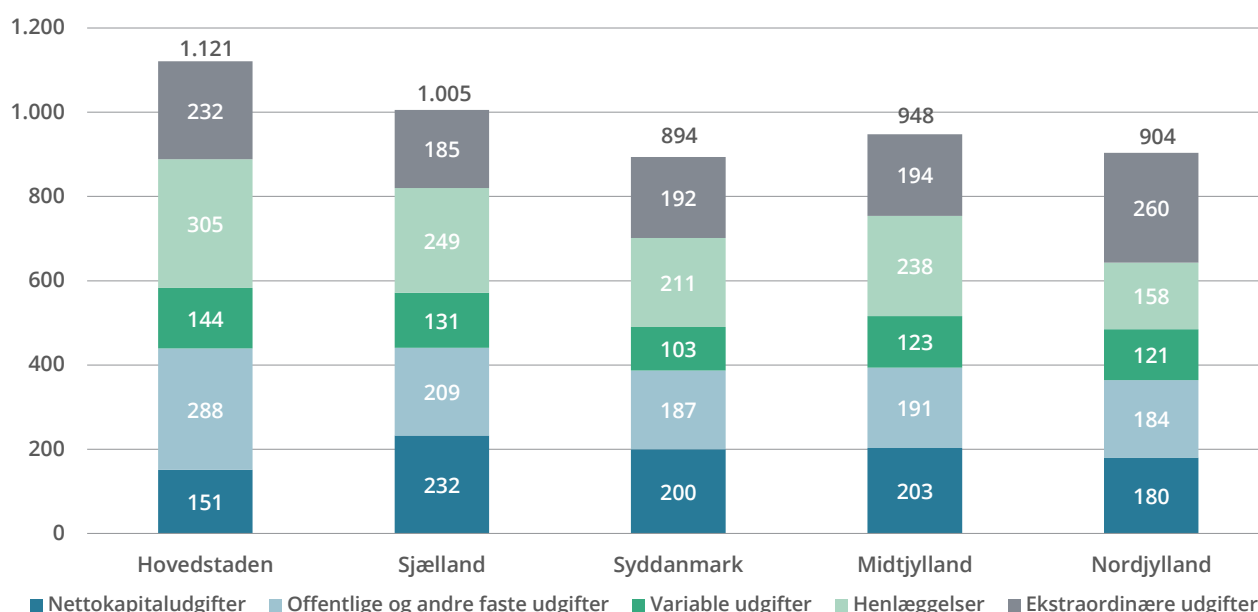
Desuden er udgifterne til *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) i gennemsnit højere i Region Hovedstaden, 28 kr. pr. m² mod 8-17 kr. pr. m² i de øvrige regioner. Det skyldes, at kollektiv vandafregning er mere udbredt blandt afdelingerne i Region Hovedstaden³ end i resten af landet.

De gennemsnitlige *variable udgifter* i de almene boligafdelinger ligger højere i de to regioner øst for Storebælt. I Region Hovedstaden og Region Sjælland udgør de *variable udgifter* således hhv. 144 kr. pr. m² og 131 kr. pr. m². I de tre regioner vest for Storebælt ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau i afdelingerne på 103-123 kr. pr. m². Særligt er udgifterne til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit højere i afdelinger øst for Storebælt sammenlignet med afdelinger vest for Storebælt⁴.

Afdelingernes gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra 158 kr. pr. m² i Region Nordjylland til 305 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, 237 kr. pr. m².

I de almene boligafdelinger er de *ekstraordinære udgifter* i 2023 højest i Region Nordjylland med 260 kr. pr. m² i gennemsnit. I 2022 var udgifterne hertil højest i Region Hovedstadens afdelinger.

Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på region og hovedkonti, 2023



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

⁴ De almene boligafdelingers renholdelsesudgifter 2017-2023 belyses i en kommende temastatistik i efteråret 2024.



Boligafdelingerne øst for Storebælt og i Region Nordjylland oplever en stigning i de samlede gennemsnitlige udgifter fra 2022 til 2023. I Region Nordjylland har afdelingerne oplevet den største stigning med 10 kr. pr. m² i gennemsnit, svarende til 1,1 %. Modsat er de gennemsnitlige udgifter faldet i Region Midtjylland, 30 kr. pr. m², og i Region Syddanmark, 5 kr. pr. m², hvilket svarer til et fald på hhv. 3,1 % og 0,5 %.

Opdeling på ibrugtagelsesår og hovedkonti

Boligafdelinger ibrugtaget i perioden efter 1999 har i gennemsnit det højeste udgiftsniveau i 2023, 1.061 kr. pr. m². Det laveste udgiftsniveau er i afdelinger ibrugtaget før 1958, hvor gennemsnittet er 965 kr. pr. m².

Kombinationen af afdelingernes ibrugtagelsesår og det gennemsnitlige udgiftsniveau er styret af modsatte forhold. *Nettokapitaludgifterne* er i gennemsnit højere i nyere boligafdelinger, fra 616 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 22 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget før 1958.

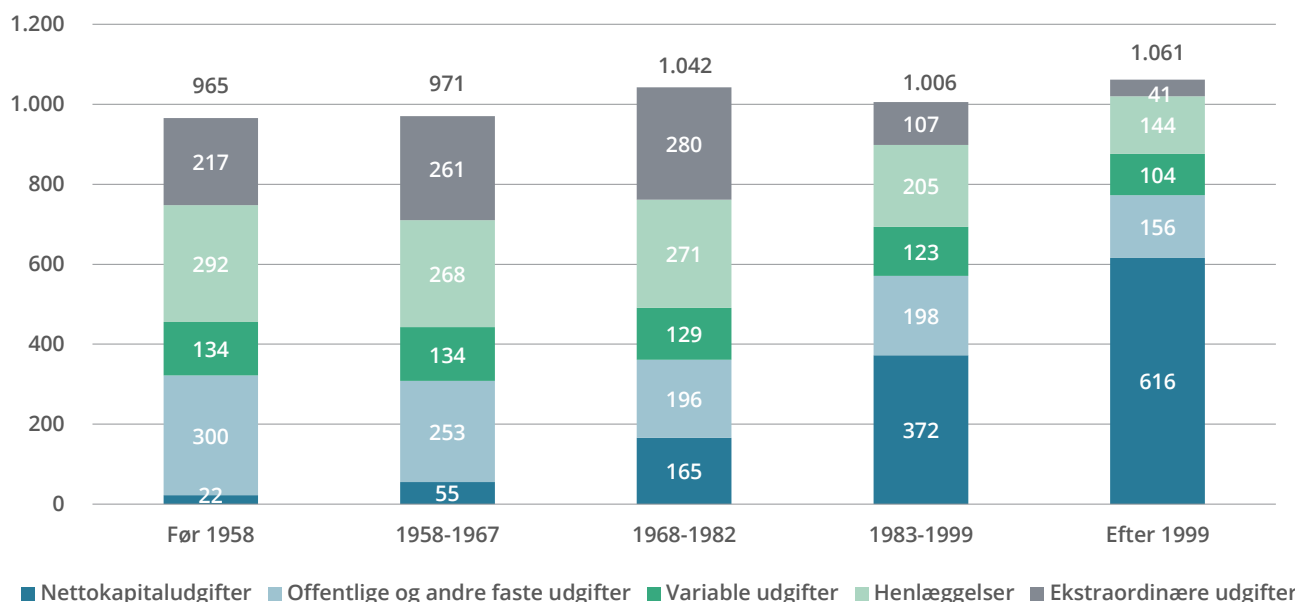
udgifter, som følge af lavere *ejendomsskatter* (konto 106) og *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) i de nyere afdelinger.

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 104 kr. pr. m² i gennemsnit i afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 134 kr. pr. m² i gennemsnit for afdelinger ibrugtaget før 1968.

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

Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2023



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*

Gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra ca. 292 kr. pr. m² i afdelinger med ibrugtagelse før 1958 til 144 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 30 kr. pr. m², sammenlignet med 42 kr. pr. m² og 63 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* væsentligt lavere.

Ekstraordinære udgifter er i gennemsnit højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982, 280 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*, 41 kr. pr. m² i gennemsnit.

Opdeling på afdelingstype og hovedkonti

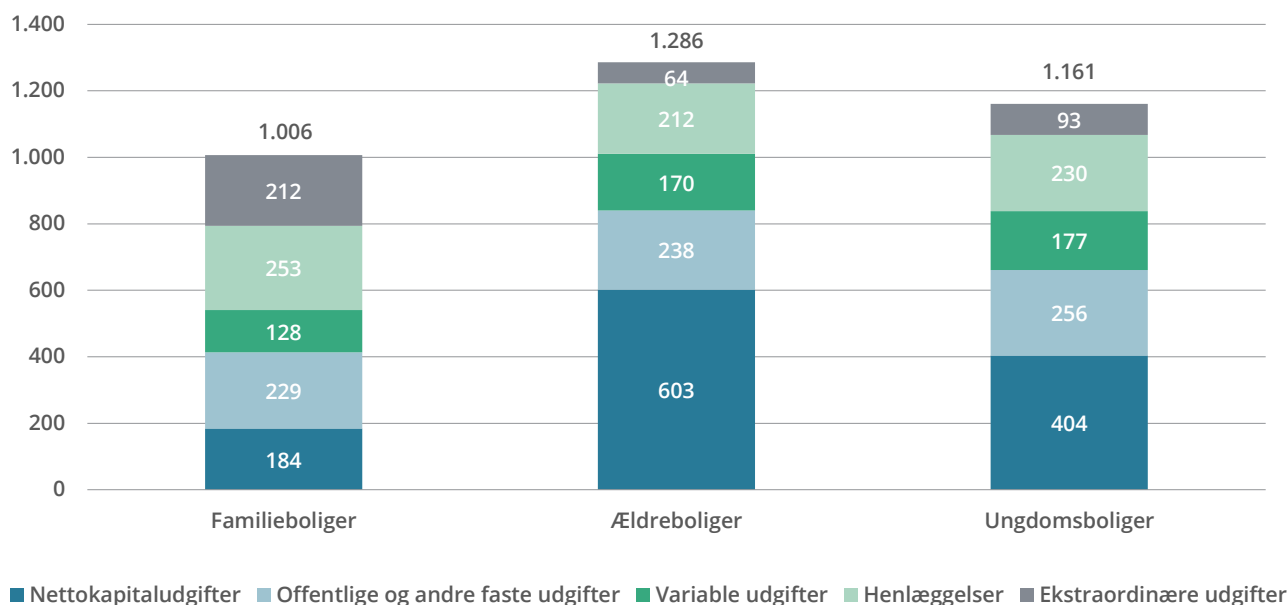
Det gennemsnitlige udgiftsniveau er højest i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 1.286 kr. pr. m² og 1.161 kr. pr. m². Til sammenligning har afdelinger med familieboliger et gennemsnitligt udgiftsniveau på 1.006 kr. pr. m².

pr. m² i gennemsnit. I afdelinger med familieboliger er de gennemsnitlige nettokapitaludgifter 184 kr. pr. m². Forskellen skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger typisk er ældre end ældre- og ungdomsboligafdelinger⁵.

De gennemsnitlige udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger end i afdelinger med familieboliger, hhv. 238 kr. pr. m² og 256 kr. pr. m² mod 229 kr. pr. m². Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* (konto 112.1) i ældre- og ungdomsboliger og højere udgifter til *vandafgifter mv.* og *energiforbrug*, dvs. konto 107, 108 og 111.

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

Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2023



Det højere udgiftsniveau i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger skyldes især, at nettokapitaludgifterne er højere i disse afdelinger, hhv. 603 kr. pr. m² og 404 kr.

Udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106) er højere i afdelinger med familie- og ældreboliger med hhv. 58 kr. pr. m² og 48 kr. pr. m². I afdelinger med ungdomsboliger er

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



udgifter til ejendomsskatter 11 kr. pr. m² i gennemsnit. Ungdomsboliger har mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter.

De *ekstraordinære udgifter* er i gennemsnit lavere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 64 kr. pr. m² og 93 kr. pr. m². I familieboligafdelinger udgør de ekstraordinære udgifter 212 kr. pr. m² i gennemsnit. Det skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger i gennemsnit er ældre, og derfor har højere udgifter til renoveringer m.m.

De gennemsnitlige *variable udgifter* er højere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 170 kr. pr. m² og 177 kr. pr. m². Til sammenligning er gennemsnitlige variable udgifter 128 kr. pr. m² i afdelinger med familieboliger. Det skyldes bl.a., at udgifter til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit er 20-28 kr. pr. m² lavere i familieboliger i forhold til ældre- og ungdomsboliger.

I afdelinger med familieboliger har der været et gennemsnitligt fald i samlede udgifter pr. m² på 0,6 % fra 2022 til 2023, mens afdelinger med ældre- og ungdomsboliger begge har oplevet et fald på 0,8 % i gennemsnit.

Udviklingen siden 2019

Fra 2019 til 2023 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 891 kr. pr. m² til 1.006 kr. pr. m². Det svarer til en stigning på 13 %. I samme periode er det generelle prisniveau steget med 14 %.

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

Udgifterne til *andre renter* (konto 131) er i gennemsnit steget fra 1 kr. pr. m² i 2019 til 27 kr. pr. m² i 2023. Det svarer til 22 % af den samlede stigning i udgifterne i perioden. De gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er steget 20 kr. pr. m², svarende til 17 % af den samlede stigning i perioden.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er steget 19 kr. pr. m² i gennemsnit fra 2019 til 2023. Det er 16 % af den samlede udgiftsstigning i perioden. Endelig er *andre henlæggelser* (konto 124) steget 13 kr. pr. m² i gennemsnit, hvilket svarer til 11 % af den samlede stigning i udgiftsniveauet fra 2019 til 2023.

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

Nettokapitaludgifter er i gennemsnit steget 15 kr. pr. m² fra 2019 til 2023, svarende til 9 %. Gennemsnitlige *Offentlige og andre faste udgifter* er i samme periode steget 12 kr. pr. m², svarende til knap 6 %. Stigningen i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes i høj grad de stigende gennemsnitlige udgifter til *renovation* (konto 109), 9 kr. pr. m², fra 2019 til 2023.

De *variable udgifter* er steget fra 126 kr. pr. m² til 128 kr. pr. m² mellem 2019-2023, svarende til knap 2 %. Det er på trods af, at gennemsnitlige udgifter til *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet 5 kr. pr. m² eller 20 %.



Tabel 1: Udgifter – regnskab 2023 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m²	Årlig udgift for 79 m²	Fordeling	Ændring 2022-2023
	Kr.		Pct.	
Udgifter i alt	1.006	79.498	100,0%	-0,6%
Nettokapitaludgifter	184	14.544	18,3%	2,7%
Offentlige og andre faste udgifter	229	18.091	22,8%	1,1%
Ejendomsskatter	58	4.574	5,8%	1,6%
Vandafgifter mv.	17	1.375	1,7%	-8,9%
Renovation	35	2.773	3,5%	7,3%
Forsikringer	15	1.177	1,5%	5,7%
Energiforbrug	16	1.288	1,6%	-15,1%
Bidrag til Landsbyggefonden	27	2.149	2,7%	5,4%
Administrationsbidrag	55	4.369	5,5%	2,6%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	387	0,5%	8,9%
Variable udgifter	128	10.088	12,7%	1,3%
Renholdelse	87	6.841	8,6%	3,2%
Almindelig vedligeholdelse	20	1.556	2,0%	-3,0%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	1.699	2,1%	-1,4%
Henlæggelser	253	20.011	25,2%	2,5%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	200	15.761	19,8%	2,3%
Istandsættelse ved fraflytning	14	1.114	1,4%	-2,8%
Tab ved fraflytning mv.	3	198	0,2%	0,0%
Andre henlæggelser	37	2.939	3,7%	6,0%
Ekstraordinære udgifter	212	16.764	21,1%	-9,1%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	92	7.229	9,1%	3,2%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	877	1,1%	-0,9%
Bygningsrenovering og ombygning	65	5.135	6,5%	8,0%
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	600	0,8%	11,8%
Korrektion vedr. tidligere år	5	427	0,5%	-10,0%
Andre renter	27	2.157	2,7%	-51,5%
Andre ekstraordinære udgifter	4	340	0,4%	0,0%
Indtægter i alt	1.035	81.749	102,8%	0,4%
Husleje	865	68.343	86,0%	2,9%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	877	1,1%	1,8%
Renteindtægter	42	3.294	4,1%	-23,5%
Driftssikring mm.	69	5.483	6,9%	5,5%
Korrektion vedr. tidligere år	8	664	0,8%	-10,6%
Øvrige indtægter	40	3.121	3,9%	-20,7%
Udgifter og evt. overskud i alt	1.035	81.749	102,8%	0,4%
Udgifter i alt	1.006	79.498	100,0%	-0,6%
Årets resultat	29	2.252	2,8%	53,2%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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



Tabel 2: Udgifter – regnskab 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	1.121	1.005	894	948	904
Nettokapitaludgifter	151	232	200	203	180
Offentlige og andre faste udgifter	288	209	187	191	184
Ejendomsskatter	84	43	39	47	34
Vandafgifter mv.	28	17	9	8	12
Renovation	39	39	34	27	34
Forsikringer	18	16	12	13	12
Energiforbrug	19	16	14	14	13
Bidrag til Landsbyggefonden	35	17	24	23	25
Administrationsbidrag	60	54	50	55	48
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	4	4	6
Variable udgifter	144	131	103	123	121
Renholdelse	104	93	65	78	75
Almindelig vedligeholdelse	15	19	19	26	30
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	25	20	19	20	16
Henlæggelser	305	249	211	238	158
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	237	215	161	185	134
Istandsættelse ved fraflytning	15	11	10	20	14
Tab ved fraflytning mv.	3	3	2	2	3
Andre henlæggelser	51	21	38	31	8
Ekstraordinære udgifter	232	185	192	194	260
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	99	70	91	90	97
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	13	10	9	8	20
Bygningsrenovering og ombygning	70	66	63	53	76
Ydelser vedr. driftsstøtte	10	2	1	2	39
Korrektion vedr. tidligere år	5	9	4	7	2
Andre renter	31	25	21	30	22
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	5	4	4
Indtægter i alt	1.154	1.034	919	974	927
Husleje	951	888	764	825	789
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	4	5	5	6
Renteindtægter	46	41	34	47	30
Driftssikring mm.	86	46	70	56	59
Korrektion vedr. tidligere år	11	9	8	5	5
Øvrige indtægter	41	45	39	35	38
Udgifter og evt. overskud i alt	1.154	1.034	919	974	927
Udgifter i alt	1.121	1.005	894	948	904
Årets resultat	34	28	25	26	23

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 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	965	971	1.042	1.006	1.061
Nettokapitaludgifter	22	55	165	372	616
Offentlige og andre faste udgifter	300	253	196	198	156
Ejendomsskatter	70	58	53	59	45
Vandafgifter mv.	24	22	16	14	3
Renovation	37	35	34	38	30
Forsikringer	17	15	15	14	12
Energiforbrug	17	18	18	14	12
Bidrag til Landsbyggefonden	69	44	4	0	0
Administrationsbidrag	60	57	53	55	50
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	5	5	4	5
Variable udgifter	134	134	129	123	104
Renholdelse	92	93	88	82	64
Almindelig vedligeholdelse	20	19	20	21	18
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	22	22	20	22
Henlæggelser	292	268	271	205	144
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	242	210	192	180	128
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	14	12	11
Tab ved fraflytning mv.	3	2	3	2	2
Andre henlæggelser	30	42	63	11	3
Ekstraordinære udgifter	217	261	280	107	41
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	124	122	95	46	5
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	14	13	12	9	3
Bygningsrenovering og ombygning	35	81	120	21	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	6	13	2	1
Korrektion vedr. tidligere år	4	6	6	5	7
Andre renter	29	29	30	21	20
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	5	3	5
Indtægter i alt	993	1.002	1.074	1.029	1.083
Husleje	835	817	849	925	995
Lejeindtægter erhverv og institutioner	20	14	10	2	1
Renteindtægter	47	41	44	36	29
Driftssikring mm.	48	82	119	24	6
Korrektion vedr. tidligere år	7	9	10	6	9
Øvrige indtægter	36	40	42	36	44
Udgifter og evt. overskud i alt	993	1.002	1.074	1.029	1.083
Udgifter i alt	965	971	1.042	1.006	1.061
Årets resultat	28	32	32	24	22

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 2023 i kr. pr. m² fordelt på boligtyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
	Kr. pr. m ²		
Udgifter i alt	1.006	1.286	1.161
Nettokapitaludgifter	184	603	404
Offentlige og andre faste udgifter	229	238	256
Ejendomsskatter	58	48	11
Vandafgifter mv.	17	21	27
Renovation	35	36	44
Forsikringer	15	15	14
Energiforbrug	16	46	52
Bidrag til Landsbyggefonden	27	0	1
Administrationsbidrag	55	66	100
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	8
Variable udgifter	128	170	177
Renholdelse	87	114	108
Almindelig vedligeholdelse	20	24	29
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	22	32	41
Henlæggelser	253	212	230
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	200	194	207
Istandsættelse ved fraflytning	14	12	17
Tab ved fraflytning mv.	3	2	4
Andre henlæggelser	37	3	2
Ekstraordinære udgifter	212	64	93
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	92	20	37
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	11	4	8
Bygningsrenovering og ombygning	65	2	12
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	4	3
Korrektion vedr. tidligere år	5	6	3
Andre renter	27	23	18
Andre ekstraordinære udgifter	4	5	13
Indtægter i alt	1.035	1.313	1.193
Husleje	865	1.198	1.064
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	42	36	31
Driftssikring mm.	69	8	29
Korrektion vedr. tidligere år	8	10	6
Øvrige indtægter	40	54	62
Udgifter og evt. overskud i alt	1.035	1.313	1.193
Udgifter i alt	1.006	1.286	1.161
Årets resultat	29	28	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 5A: Udgifter – regnskab 2019-2023 i kr. pr. m² for familieboliger

	2019	2020	2021	2022	2023
	Kr. pr. m ²				
Udgifter i alt	891	903	939	1.012	1.006
Nettokapitaludgifter	169	171	175	179	184
Offentlige og andre faste udgifter	217	218	222	226	229
Ejendomsskatter	55	56	56	57	58
Vandafgifter mv.	23	21	22	19	17
Renovation	27	28	31	33	35
Forsikringer	14	15	14	14	15
Energiforbrug	16	15	16	19	16
Bidrag til Landsbyggefonden	26	26	26	26	27
Administrationsbidrag	52	53	53	54	55
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	4	4	5	5
Variable udgifter	126	124	124	126	128
Renholdelse	81	82	83	84	87
Almindelig vedligeholdelse	25	23	21	20	20
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	20	20	22	22
Henlæggelser	224	228	242	247	253
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	181	185	190	195	200
Istandsættelse ved fraflytning	17	16	16	15	14
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	3	3
Andre henlæggelser	24	24	34	35	37
Ekstraordinære udgifter	155	162	177	234	212
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	83	85	86	89	92
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	10	12	11	11
Bygningsrenovering og ombygning	45	50	54	60	65
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	7	7	7	8
Korrektion vedr. tidligere år	5	3	5	6	5
Andre renter	1	2	11	56	27
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	4	4	4
Indtægter i alt	919	928	956	1.031	1.035
Husleje	799	809	823	841	865
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	11	11	11	11
Renteindtægter	7	6	2	55	42
Driftssikring mm.	46	49	61	66	69
Korrektion vedr. tidligere år	11	9	10	9	8
Øvrige indtægter	44	44	50	50	40
Udgifter og evt. overskud i alt	919	928	956	1.031	1.035
Udgifter i alt	891	903	939	1.012	1.006
Årets resultat	29	25	17	19	29

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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



Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2019-2023 indekseret (2019=100) for familieboliger

	2019	2020	2021	2022	2023
	Indeks				
Udgifter i alt	100	101	105	114	113
Nettokapitaludgifter	100	101	104	106	109
Offentlige og andre faste udgifter	100	101	102	104	106
Ejendomsskatter	100	102	103	104	106
Vandafgifter mv.	100	95	96	85	77
Renovation	100	107	116	123	132
Forsikringer	100	101	101	99	104
Energiforbrug	100	95	97	120	102
Bidrag til Landsbyggefonden	100	100	98	98	104
Administrationsbidrag	100	100	101	103	106
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	100	100	100	113	123
Variable udgifter	100	99	99	100	102
Renholdelse	100	101	102	103	107
Almindelig vedligeholdelse	100	93	86	83	80
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	100	99	98	110	108
Henlæggelser	100	102	108	110	113
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	100	102	105	108	110
Istandsættelse ved fraflytning	100	93	91	85	83
Tab ved fraflytning mv.	100	89	89	89	89
Andre henlæggelser	100	102	142	147	156
Ekstraordinære udgifter	100	104	114	151	137
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	100	102	103	106	110
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	100	100	115	111	110
Bygningsrenovering og ombygning	100	111	118	133	143
Ydelser vedr. driftsstøtte	100	108	105	103	115
Korrektion vedr. tidligere år	100	73	102	133	120
Andre renter	100	136	750	4.021	1.950
Andre ekstraordinære udgifter	100	114	108	116	116
Indtægter i alt	100	101	104	112	113
Husleje	100	101	103	105	108
Lejeindtægter erhverv og institutioner	100	98	96	96	97
Renteindtægter	100	82	24	768	587
Driftssikring mm.	100	105	132	142	150
Korrektion vedr. tidligere år	100	85	86	85	76
Øvrige indtægter	100	100	114	113	90
Udgifter og evt. overskud i alt	100	101	104	112	113
Udgifter i alt	100	101	105	114	113
Årets resultat	100	87	59	66	101

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 2019-2023 for familieboliger

	2019- 2020	2020- 2021	2021- 2022	2022- 2023	Årligt gns.
	Pct.				
Udgifter i alt	1,3%	4,1%	7,8%	-0,6%	3,1%
Nettokapitaludgifter	1,5%	2,1%	2,6%	2,7%	2,2%
Offentlige og andre faste udgifter	0,5%	1,7%	2,2%	1,1%	1,4%
Ejendomsskatter	1,6%	1,3%	1,1%	1,6%	1,4%
Vandafgifter mv.	-4,9%	1,4%	-12,0%	-8,9%	-6,2%
Renovation	7,2%	8,1%	6,5%	7,3%	7,3%
Forsikringer	1,4%	-0,7%	-2,1%	5,7%	1,0%
Energiforbrug	-5,0%	2,0%	23,9%	-15,1%	0,5%
Bidrag til Landsbyggefonden	-0,4%	-1,5%	0,4%	5,4%	0,9%
Administrationsbidrag	0,2%	1,1%	1,5%	2,6%	1,4%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	0,0%	0,0%	12,5%	8,9%	5,2%
Variable udgifter	-1,3%	-0,2%	1,7%	1,3%	0,4%
Renholdelse	0,6%	1,8%	0,8%	3,2%	1,6%
Almindelig vedligeholdelse	-6,9%	-7,5%	-3,8%	-3,0%	-5,3%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	-1,0%	-0,5%	11,2%	-1,4%	2,0%
Henlæggelser	1,5%	6,2%	2,1%	2,5%	3,1%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	2,4%	2,5%	2,7%	2,3%	2,5%
Istandsættelse ved fraflytning	-7,1%	-1,9%	-6,5%	-2,8%	-4,6%
Tab ved fraflytning mv.	-10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	-2,8%
Andre henlæggelser	2,1%	39,3%	3,2%	6,0%	11,7%
Ekstraordinære udgifter	4,4%	9,5%	31,8%	-9,1%	8,2%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	1,7%	1,4%	3,1%	3,2%	2,3%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	0,0%	14,9%	-3,4%	-0,9%	2,4%
Bygningsrenovering og ombygning	11,0%	6,6%	12,3%	8,0%	9,4%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7,6%	-2,8%	-1,4%	11,8%	3,6%
Korrektion vedr. tidligere år	-26,7%	39,4%	30,4%	-10,0%	4,7%
Andre renter	35,7%	452,6%	436,2%	-51,5%	110,1%
Andre ekstraordinære udgifter	13,5%	-4,8%	7,5%	0,0%	3,8%
Indtægter i alt	0,9%	3,1%	7,9%	0,4%	3,0%
Husleje	1,2%	1,7%	2,2%	2,9%	2,0%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	-1,8%	-2,7%	0,0%	1,8%	-0,7%
Renteindtægter	-18,3%	-70,7%	3105,9%	-23,5%	55,7%
Driftssikring mm.	5,0%	25,7%	7,5%	5,5%	10,6%
Korrektion vedr. tidligere år	-15,3%	2,1%	-2,1%	-10,6%	-6,7%
Øvrige indtægter	-0,2%	14,1%	-0,6%	-20,7%	-2,7%
Udgifter og evt. overskud i alt	0,9%	3,1%	7,9%	0,4%	3,0%
Udgifter i alt	1,3%	4,1%	7,8%	-0,6%	3,1%
Årets resultat	-12,6%	-32,8%	12,5%	52,9%	0,3%

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).

DEL 2.

Budget 2024

I 2024 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 990 kr. pr. m² i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 78.178 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

Afdelingernes budgetterede udgifter for 2024 ligger dermed 1,7 % lavere end afdelingernes realiserede udgifter i regnskaberne for 2023.

I regnskabsåret 2023 er afdelingernes realiserede udgifter, 1.006 kr. pr. m², højere end de budgetterede udgifter for året, 956 kr. pr. m², svarende til 5,3 %. I 2022 oversteg de realiserede udgifter de budgetterede udgifter for året med 9,2 %.

I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2024 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2024 med regnskaberne for 2023. Der ses på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

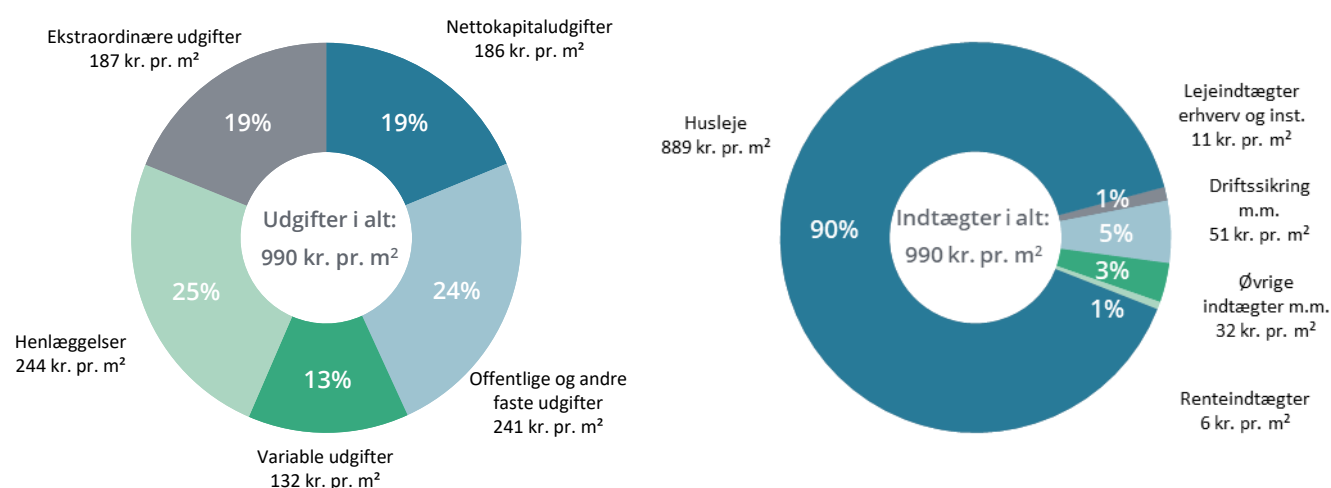
Budgetterede udgifter og indtægter i 2024

Næsten halvdelen af de budgetterede udgifter i 2024 består af *offentlige og andre faste udgifter*, 24 %, og *henlæggelser*, 25 %. De resterende budgetterede udgifter fordeles hhv. mellem *nettokapitaludgifter*, 19 %, *variable udgifter*, 13 %, og *ekstraordinære udgifter*, 19 %.

I 2024 budgetterer afdelingerne med, at 90 % af udgifterne finansieres via huslejeopkrævning (konto 201.1-201.3 & 201.8). Det svarer til 889 kr. pr. m² eller 70.263 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m².

De resterende udgifter på 101 kr. pr. m² finansieres bl.a. via *lejeindtægter erhverv og institutioner* (konto 201.4 og 201.5), *renteindtægter* (konto 202), *driftssikring m.m.* (konto 204) og *øvrige indtægter*, som bl.a. dækker over indtægter fra *vaskeri* (konto 203.2), *fællesfaciliteter* (konto 203.3 og 203.4), *garager* (konto 201.7).

Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2024



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



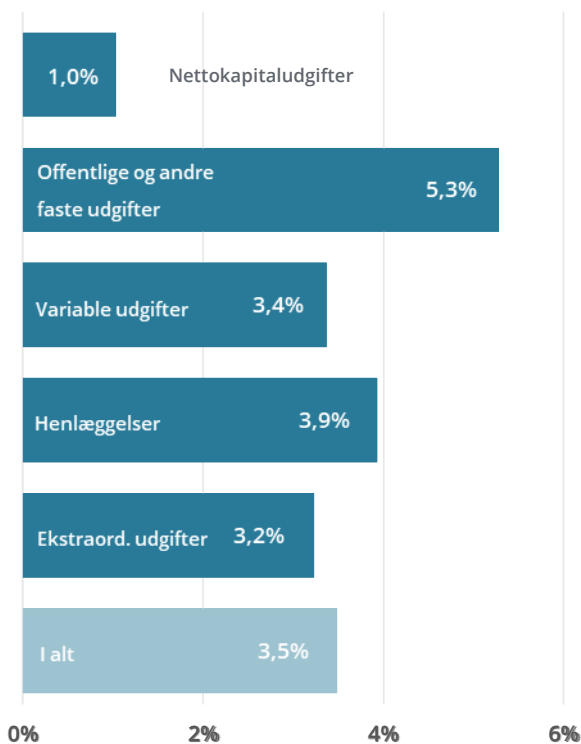
I den følgende analyse af budgetterne er *andre henlæggelser* (konto 124), *andre renter* (konto 131) og *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) udeladt fra beregningerne, da det er vanskeligt at lægge budget for de tre konti.

Udelades de nævnte konti fra beregningerne er afdelingernes samlede budgetterede udgifter for 2024 i gennemsnit 3,5 % højere end udgifterne i regnskab 2023.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2024 sammenlignet med regnskab 2023 skyldes især *offentlige og andre faste udgifter*, der budgetteres til at blive 5,3 % højere i gennemsnit. Det skyldes bl.a., at *energiforbrug* (konto 111) og *vandafgifter mv.* (konto 107 & 108) forventes at stige hhv. 27,0 % og 8,6 % i gennemsnit sammenlignet med regnskab 2023. Forventning om højere udgifter til energiforbrug skal ses i sammenhæng med den europæiske energikrise siden slutningen af 2021.

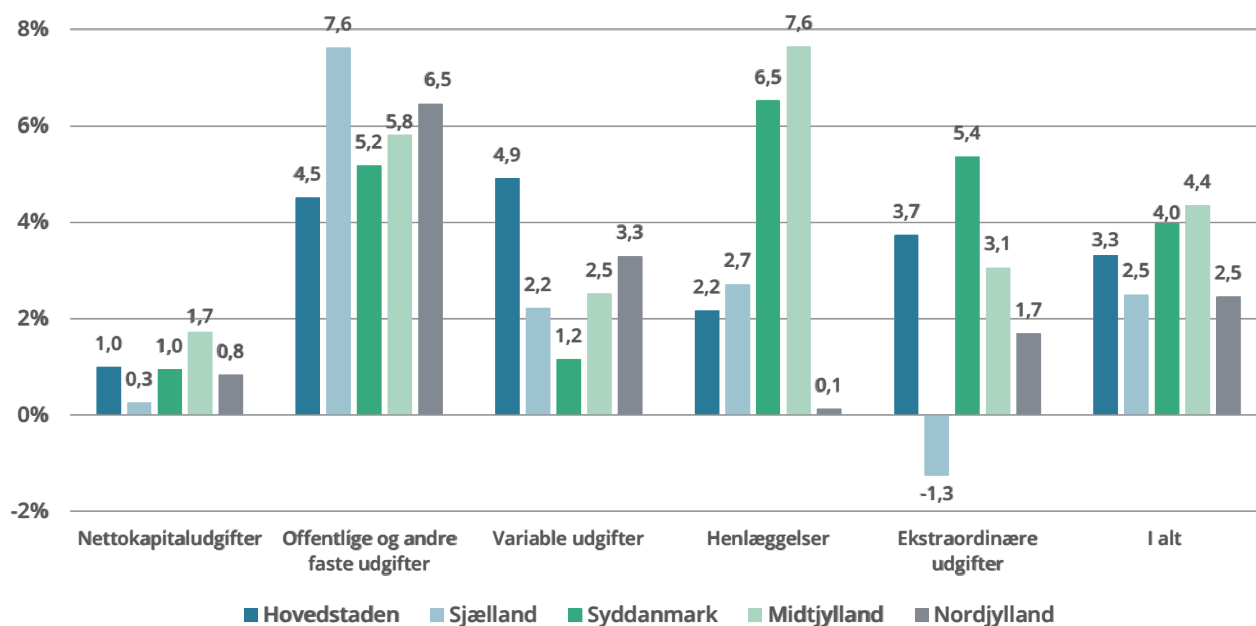
De budgetterede *henlæggelser* og *variable udgifter* er i gennemsnit hhv. 3,9 og 3,4 % højere end i regnskab 2023. Det skyldes, at de budgetterede udgifter til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), *renholdelse* (konto 114) og *særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.* i gennemsnit er hhv. 4,2 %, 3,9 % og 5,1 % højere end de realiserede udgifter i 2023.

Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2024 sammenlignet med regnskab 2023



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 2024 sammenlignet med regnskab 2023



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



Regionale forskelle

Der er forskelle på tværs af regioner i det budgetterede udgiftsniveau for 2024. De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har i gennemsnit de højeste budgetterede udgifter. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134 budgetterer afdelinger i regionen med udgifter for i alt 1.068 kr. pr. m². Boligafdelingerne i Region Syddanmark ligger lavest med 864 kr. pr. m² i gennemsnit.

Boligafdelingerne i Region Midtjylland budgetterer i gennemsnit med 4,4 % højere udgifter i 2024 end de realiserede udgifter i 2023. Afdelinger i Region Syddanmark budgetterer med 4,0 % højere udgifter. I de øvrige regioner er afdelingernes budgetterede udgifter i gennemsnit mellem 2,5 % og 3,3 % højere end de realiserede udgifter.

Afdelingerne i Region Midtjylland og Region Syddanmark har den største gennemsnitlige forskel mellem budget og realiserede udgifter på hovedkontoen *henlæggelser*. Det hænger sammen med forventninger om højere udgifter til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), der i gennemsnit budgetteres til at være hhv. 8,2 % og 7,2 % højere end de realiserede udgifter i 2023.

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

budgetterede udgifter for 2024 og realiserede udgifter i 2023. Det skyldes især højere forventede udgifter til *vandafgifter mv.* (konto 107 & 108), hhv. 13,3 % og 10,5 % højere, og *energiforbrug* (konto 111), hhv. 38,1 % og 35,9 % højere, end i regnskab 2023.

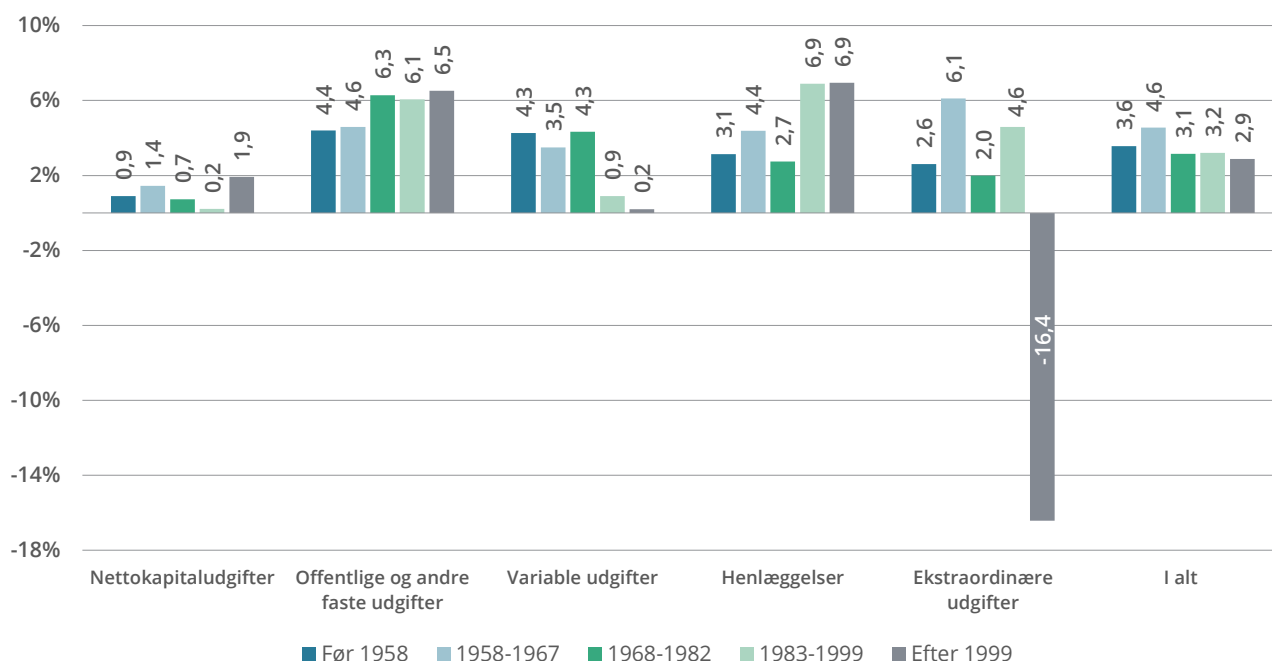
I Region Hovedstadens boligafdelinger er det hovedkontoen *variable udgifter*, der har den største forskel mellem budget 2024 og regnskabet for 2023. Det skyldes bl.a. en forventning om højere udgifter til *renholdelse* (konto 114), som forventes at ligge 4,4 % højere i 2024 end realiseret i 2023.

Boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De budgetterede udgifter for 2024 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134 er niveauet i disse afdelinger 1.061 kr. pr. m² i gennemsnit. Afdelinger ibrugtaget i årene før 1958 har de laveste budgetterede udgifter, 934 kr. pr. m² i gennemsnit.

Det er især de ældste boligafdelinger ibrugtaget før 1968, der i gennemsnit budgetterer med højere udgifter end realiseret. Afdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 budgetterer med en ændring på 4,6 % for 2024 i forhold til regnskab 2023. For afdelinger ibrugtaget før 1958 er den tilsvarende forventning 3,6 % i gennemsnit.

Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2024 sammenlignet med regnskab 2023



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



Forventningen i 2024 for afdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 har primært baggrund i *ekstraordinære udgifter*, hvor der budgetteres med en ændring på 6,1 % i gennemsnit. Det skyldes især øgede budgetterede udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) i forhold til regnskab 2023.

Den negative ændring i *ekstraordinære udgifter* for afdelinger ibrugtaget efter 1999, - 16,4 %, 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 1.286 kr. pr. m² og 1.163 kr. pr. m² i gennemsnit for 2024, når konto 124, konto 131 og konto 134 fraregnes. I afdelinger med familieboliger budgetteres med udgifter for 969 kr. pr. m² i gennemsnit.

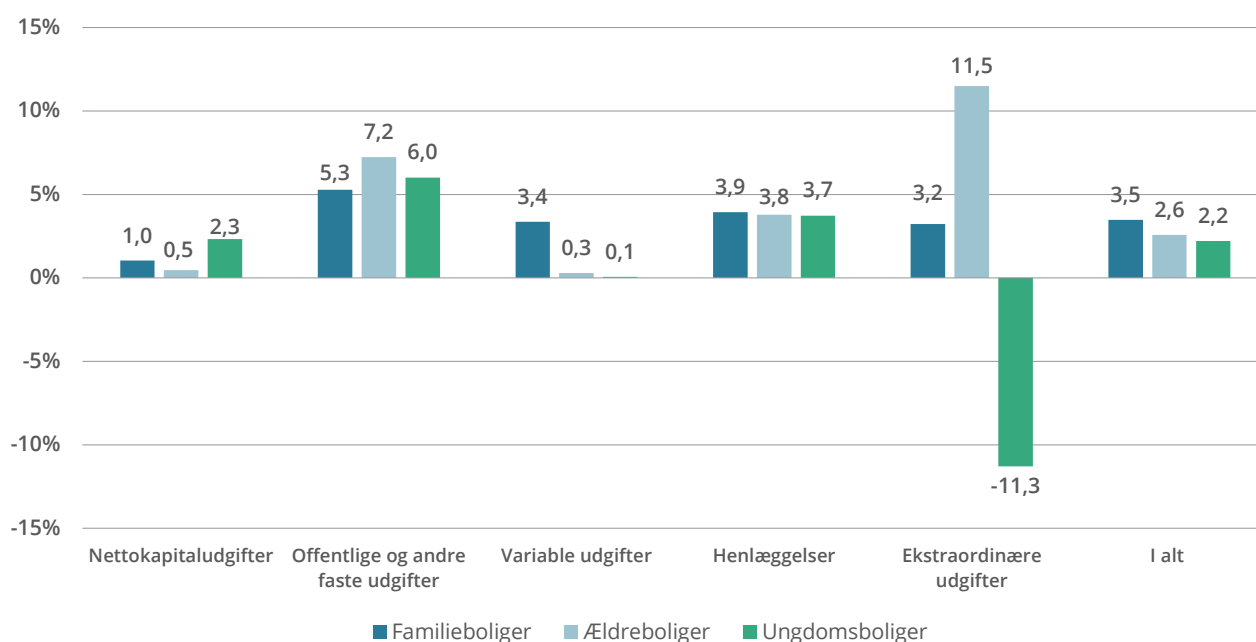
I afdelinger med familieboliger er de budgetterede 2024 udgifter 3,5 % højere end de realiserede i regnskabet for 2023. For afdelinger med ældre- og ungdomsboliger er ændringen hhv. 2,6 % og 2,2 %.

I afdelinger med almene familieboliger er det bl.a. *variable udgifter*, der bidrager til ændringen i udgifter. Her er gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2024 således 3,4 % højere end realiseret i regnskab 2023. Det skyldes bl.a., at de budgetterede udgifter til *renholdelse* (konto 114) og *særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.* (konto 116-119) i gennemsnit er hhv. 3,9 % og 5,1 % højere end i regnskab 2023.

Afdelinger med ældreboliger budgetterer med *ekstraordinære udgifter* i 2024, der i gennemsnit er 11,5 % højere sammenlignet med regnskab 2023. Det skyldes bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), som er 14,7 % højere end realiserede udgifter i regnskab 2023.

Ændringen i de budgetterede udgifter for 2024 i afdelinger med ungdomsboliger drives af, at de gennemsnitlige budgetterede *henlæggelser* og *offentlige og andre faste udgifter* er hhv. 3,7 % og 6,0 % højere end i regnskab 2023. Under *henlæggelser* er det *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), der driver udviklingen med en ændring fra 207 kr. pr. m² til 216 kr. pr. m² i gennemsnit, svarende til 4,3 %.

Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2024 sammenlignet med regnskab 2023



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



Tabel 6: Udgifter – budget 2024 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m ²	Årlig udgift for 79 m ²	Fordeling	Ændring ift. regnskab 2023
	Kr.		Pct.	
Udgifter i alt	990	78.178	100%	-1,7%
Nettokapitaludgifter	186	14.694	19%	1,0%
Offentlige og andre faste udgifter	241	19.047	24%	5,3%
Ejendomsskatter	59	4.629	6%	1,2%
Vandafgifter mv.	19	1.493	2%	8,6%
Renovation	37	2.915	4%	5,1%
Forsikringer	16	1.248	2%	6,0%
Energiforbrug	21	1.635	2%	27,0%
Bidrag til Landsbyggefonden	28	2.188	3%	1,8%
Administrationsbidrag	57	4.495	6%	2,9%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	442	1%	14,3%
Variable udgifter	132	10.428	13%	3,4%
Renholdelse	90	7.110	9%	3,9%
Almindelig vedligeholdelse	19	1.533	2%	-1,5%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	23	1.785	2%	5,1%
Henlæggelser	244	19.252	25%	-3,8%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	208	16.416	21%	4,2%
Istandsættelse ved fraflytning	14	1.098	1%	-1,4%
Tab ved fraflytning mv.	3	237	0%	20,0%
Andre henlæggelser	19	1.509	2%	-48,7%
Ekstraordinære udgifter	187	14.757	19%	-12,0%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	96	7.584	10%	4,9%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	687	1%	-21,6%
Bygningsrenovering og ombygning	70	5.491	7%	6,9%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	569	1%	-5,3%
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0%	-100,0%
Andre renter	2	119	0%	-94,5%
Andre ekstraordinære udgifter	4	308	0%	-9,3%
Indtægter i alt	990	78.178	100%	-4,4%
Husleje	889	70.263	90%	2,8%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	885	1%	0,9%
Renteindtægter	6	490	1%	-85,1%
Driftssikring mm.	51	4.021	5%	-26,7%
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0%	-100,0%
Øvrige indtægter	32	2.544	3%	-18,5%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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



Tabel 7: Udgifter – budget 2024 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	1.091	988	887	942	896
Nettokapitaludgifter	153	233	202	206	182
Offentlige og andre faste udgifter	301	224	197	202	196
Ejendomsskatter	84	44	40	48	35
Vandafgifter mv.	30	20	10	9	14
Renovation	41	42	36	29	36
Forsikringer	19	17	13	14	12
Energiforbrug	25	22	17	17	18
Bidrag til Landsbyggefonden	35	17	25	24	25
Administrationsbidrag	62	56	52	57	50
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	7	4	5	7
Variable udgifter	151	134	105	126	125
Renholdelse	108	96	67	81	78
Almindelig vedligeholdelse	16	17	18	25	30
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	27	21	19	20	17
Henlæggelser	282	246	206	245	151
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	242	222	173	200	134
Istandsættelse ved fraflytning	14	10	9	20	14
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	3	4
Andre henlæggelser	22	12	22	23	1
Ekstraordinære udgifter	205	151	178	163	242
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	106	70	93	91	113
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	10	8	8	10
Bygningsrenovering og ombygning	75	66	70	58	76
Ydelser vedr. driftsstøtte	9	1	1	2	38
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre renter	2	1	1	2	2
Andre ekstraordinære udgifter	4	3	5	4	3
Indtægter i alt	1.091	988	887	942	896
Husleje	976	911	790	849	807
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	5	5	5	5
Renteindtægter	6	3	4	11	6
Driftssikring mm.	55	38	55	48	48
Korrektion vedr. tidligere år	-1	1	0	1	0
Øvrige indtægter	34	31	34	29	31

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 2024 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	944	949	1.018	1.008	1.062
Nettokapitaludgifter	23	56	167	373	628
Offentlige og andre faste udgifter	313	264	208	210	167
Ejendomsskatter	71	58	53	60	46
Vandafgifter mv.	26	23	17	16	3
Renovation	39	36	36	40	32
Forsikringer	18	16	16	15	13
Energiforbrug	21	22	23	18	15
Bidrag til Landsbyggefonden	71	44	4	0	0
Administrationsbidrag	62	58	54	57	52
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	6	6	5	5
Variable udgifter	139	139	135	124	104
Renholdelse	96	96	93	84	65
Almindelig vedligeholdelse	21	20	19	20	16
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	23	23	23	20	23
Henlæggelser	278	249	257	216	151
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og for-	250	219	197	194	138
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	14	12	11
Tab ved fraflytning mv.	3	3	3	3	2
Andre henlæggelser	7	13	43	8	0
Ekstraordinære udgifter	191	241	252	85	13
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	131	127	100	48	5
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	11	9	8	3
Bygningsrenovering og ombygning	36	93	124	22	1
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	6	12	2	0
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre renter	2	1	2	1	1
Andre ekstraordinære udgifter	4	4	4	4	4
Indtægter i alt	944	949	1.018	1.008	1.062
Husleje	860	843	870	952	1.023
Lejeindtægter erhverv og institutioner	20	14	10	2	1
Renteindtægter	8	5	7	5	4
Driftssikring mm.	25	56	97	21	4
Korrektion vedr. tidligere år	0	-1	1	0	0
Øvrige indtægter	30	35	34	29	29

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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



Tabel 9: Udgifter – budget 2024 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
	Kr. pr. m ²		
Udgifter i alt	990	1.289	1.165
Nettokapitaludgifter	186	605	414
Offentlige og andre faste udgifter	241	255	272
Ejendomsskatter	59	49	11
Vandafgifter mv.	19	22	26
Renovation	37	38	47
Forsikringer	16	16	15
Energiforbrug	21	56	59
Bidrag til Landsbyggefonden	28	0	1
Administrationsbidrag	57	68	103
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	6	7	10
Variable udgifter	132	171	177
Renholdelse	90	119	112
Almindelig vedligeholdelse	19	22	27
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	23	29	38
Henlæggelser	244	218	236
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	208	202	216
Istandsættelse ved fraflytning	14	12	16
Tab ved fraflytning mv.	3	2	4
Andre henlæggelser	19	2	0
Ekstraordinære udgifter	187	40	66
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	96	23	36
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	4	4
Bygningsrenovering og ombygning	70	2	9
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	3	5
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
Andre renter	2	1	2
Andre ekstraordinære udgifter	4	7	11
Indtægter i alt	990	1.289	1.165
Husleje	889	1.243	1.091
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	6	5	14
Driftssikring mm.	51	6	25
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
Øvrige indtægter	32	28	34

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 2017–2025

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

3.1. Den generelle prisudvikling i samfundet

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

Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2018-2023

År	Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit (2015=100)	Inflation
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%
2023	117,2	3,3%

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 2018 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m² 2018-2025

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pct. årlig stigning i G-indskud pr. m²	0,5%	2,0%	0,8%	0,9%	3,0%	9,9%	5,5%	1,7%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbj.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 1.001, 13. september 2024.

3.4. Nominallån med rentesikring

Afdelinger fra perioden 1968 – 1981 er typisk finansieret med nominallån, hvortil staten har betalt en del af ydelsen i form af rentesikring. Rentesikringen blev almindeligvis givet med et fast beløb de første 4 år af bebyggelsens levetid, hvorefter støtten årligt bliver aftrappet på den måde, at beboernes andel af ydelsen på realkreditlånene (beboerbetalingen) gradvist øges med ¾ af laveste stigning i enten priser eller lønninger. Fra 2018 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2018-2025

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pct. årlig stigning i beboerbetaling	1,26%	0,80%	0,36%	0,36%	0,86%	1,61%	2,24%	0,76%

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbj.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 1.002, 16. september 2024.



3.5. Finansieringstakster

Ved finansieringsændringen primo 1999 er kapitaludgifterne blevet løsrevet fra det underliggende lån (nominallån) og udgør for byggerier med tilsagn i 1999 det første år 3,6 % af 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 2018 er beboerbetalingen steget således:

Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (finansieringstakster) 2018-2025

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pct. årlig stigning i beboerbetalning	0,55%	0,85%	0,54%	0,31%	0,91%	1,74%	2,52%	0,80%

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) 2018-2025

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pct. årlig justering af beboerbetalning	0,72%	1,21%	0,70%	0,42%	1,25%	2,34%	3,36%	1,04%

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



DEL 4.

Tema: Effektivitet

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

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

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

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

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

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

Status på effektiviseringen

Foreløbige beregninger viser, at afdelingerne har effektivitetsforbedret for omkring 900 mio. kr. fra 2020 til 2023⁶. Dvs. den almene sektor er $\frac{3}{4}$ i mål med den samlede effektivisering frem mod 2026.

Landsbyggefonden har særligt fokus på boligafdelingernes kerneeffektivitet, som er de 27 afgrænsede driftskonti fratrukket 4 konti, som boligafdelingerne kun i begrænset omfang kan påvirke⁷:

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

Afdelingernes kerneeffektivitet er faldet 6 kr. pr. m² i faste priser fra 2022 til 2023. Det svarer til en effektivitetsforbedring på ca. 300 mio. kr.

⁶ Effektivitetseenheden under Social- og Boligstyrelsen har endnu ikke offentliggjort status for effektivitetsaftalen på baggrund af regnskabsåret 2023.

⁷ Bl.a. er de større udsving siden 2021 på konto 131 svære at tage højde for i budgetlægningen i de almene boligorganisationer. Som et resultat heraf anvender effektivitetseenheden under Social- og Boligstyrelsen ikke de faktiske udgifter på konto 131 i Baselinemodellen men i stedet en simpel fremskrivning af udgifterne baseret på det gennemsnitlige niveau for årene 2010-2020.



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:

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

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

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



Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2024 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2023 samt budgetterede udgifter for 2024. 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 2024 er opgjort på baggrund af regnskaber for 577.437 almene boliger svarende til 96,9 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2024, jf. tabel A. Det inkluderer regnskaber, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år⁸.

Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2024 pr. 1. januar 2024

	I alt	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Dækningsgrad	98,3 %	98,5 %	99,1 %	95,2 %
Boliger i alt	596.167	383.105	31.089	26.698
Boliger i Udgiftsstatistik	585.967	377.545	30.812	25.415

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase.

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

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

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

For afdelinger, som indeholder byggeafsnit med forskellige ibrugtagelsesår, er ibrugtagelsesåret beregnet som et vægtet gennemsnit ud fra boligantallet i de enkelte byggeafsnit. Opdelingen på ibrugtagelsesår i tabellerne afspejler overgangen mellem låntyper og støtteordninger, jævnfør tabel C. Afdelingernes alder defineres som årene fra ibrugtagelsesåret til og med regnskabsåret 2023.

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

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

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



Tabel B: Finansieringsformer over tid

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

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

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

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

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

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



Kontooversigt

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

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

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

Stuðiestræde 50
1554 Københavñ V

Telefon 33 76 20 00
Telefax 33 76 20 05

E-post lbf@lbf.dk

www.lbf.dk