

STATISTIK

# Udgiftsstatistik 2022



LANDSBYGGEFONDEN



# Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2022 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2021 og budgetterede udgifter for 2022 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 2021. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år.

Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2022. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2021 (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. m<sup>2</sup> boligareal.

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

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 2022

<sup>1</sup>1,8 mia. kr. fratrukket de 300 mio. kr., der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020.



# Indhold

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Del 1. Regnskab 2021 .....                                                                                                  | 4  |
| Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2021 .....                                       | 4  |
| Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne til familieboliger fordelt på hovedkonti, 2020 til 2021 .....                   | 5  |
| Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på region og hovedkonti, 2021 .....                       | 6  |
| Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2021 .....              | 7  |
| Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2021 .....                | 8  |
| Tabel 1: Udgifter – regnskab 2021 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger .....                                         | 10 |
| Tabel 2: Udgifter – regnskab 2021 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner .....                     | 11 |
| Tabel 3: Udgifter – regnskab 2021 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår .....              | 12 |
| Tabel 4: Udgifter – regnskab 2021 i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på afdelingstyper .....                                  | 13 |
| Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2017-2021 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger .....                                   | 14 |
| Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2017-2021 indekseret (2017=100) for familieboliger .....                                      | 15 |
| Tabel 5C: Årlige ændringer i procent i udgifterne 2017-2021 for familieboliger .....                                        | 16 |
| Del 2. Budget 2022 .....                                                                                                    | 17 |
| Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2022 .....             | 17 |
| Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2022 sammenlignet med regnskab 2021 .....                 | 18 |
| Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2022 sammenlignet med regnskab 2021 .....          | 18 |
| Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2022 sammenlignet med regnskab 2021 ..... | 19 |
| Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2021 sammenlignet med regnskab 2020 .....                        | 20 |
| Tabel 6: Udgifter – budget 2022 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger .....                                           | 21 |
| Tabel 7: Udgifter – budget 2022 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner .....                       | 22 |
| Tabel 8: Udgifter – budget 2022 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår .....                | 23 |
| Tabel 9: Udgifter – budget 2022 i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på afdelingstyper .....                                    | 24 |
| Del 3. Udviklingen i priser og satser 2016-2023 .....                                                                       | 25 |
| Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2016-2021 .....                                                               | 25 |
| Tabel 11: Årlig stigning i grundskatteloftsværdien 2016-2023 .....                                                          | 26 |
| Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m <sup>2</sup> 2016-2023 .....                                                     | 26 |
| Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2016-2023 .....                                     | 26 |
| Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetaling (fleksibel finansiering) 2016-2023 .....                                          | 27 |
| Tabel 15: Årlig justering af beboerbetaling (byggerier efter 1. juli 2009) 2016-2023 .....                                  | 27 |
| Del 4. Tema: Effektivitet .....                                                                                             | 28 |
| Boks 1: Baselinemodellen - neutral fremskrivning af den almene boligsektors udgifter .....                                  | 28 |
| Datagrundlag .....                                                                                                          | 30 |



---

|                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2022 pr. 1. januar 2022 .....                                                                      | 30 |
| Tabel B: Boligforhold i den almene boligsektor fordelt på region, boligtype og ibrugtagelsesår, 2021 .....                                    | 31 |
| Tabel C: Finansieringsformer over tid .....                                                                                                   | 31 |
| Tabel D: Sammenligning af kilde, metode og opgørelsestidspunkt for huslejen i henholdsvis<br>udgiftsstatistikken og huslejestatistikken ..... | 32 |
| Kontooversigt.....                                                                                                                            | 33 |



## DEL 1.

# Regnskab 2021

I 2021 udgør de gennemsnitlige udgifter 939 kr. pr. m<sup>2</sup> i boligafdelinger med almene familieboliger.

For en gennemsnitlig familiebolig på 79 m<sup>2</sup> svarer det til årlige udgifter på 74.189 kr.

Det modsvares af indtægter på 956 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvoraf de 822 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 2021 udgør *henlæggelser* 242 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 26 % 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

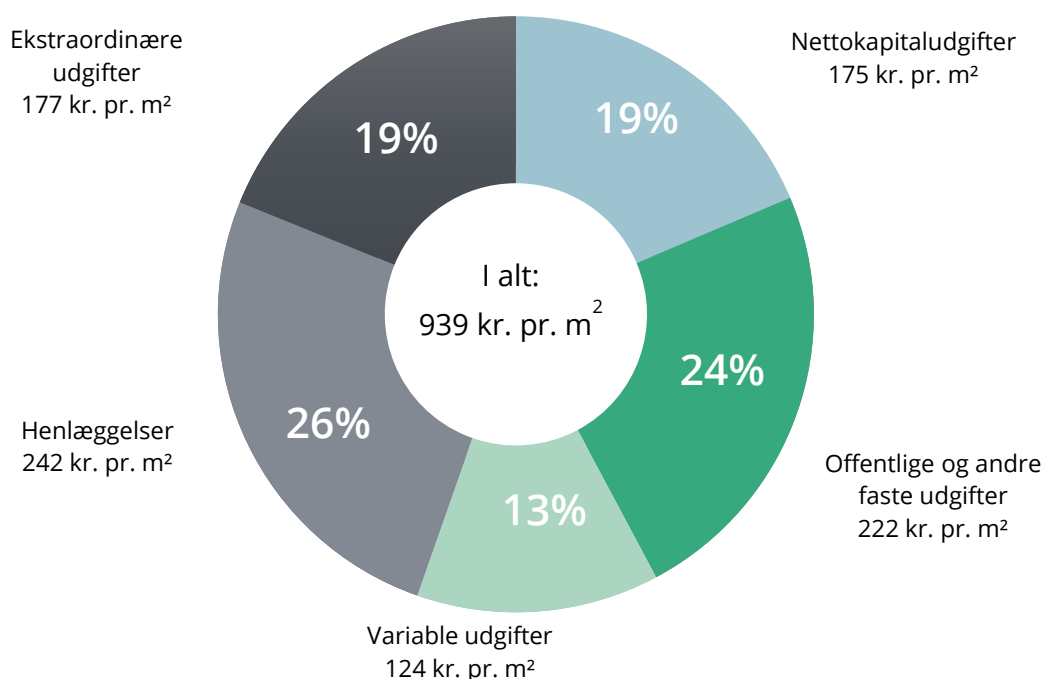
enkelstående udgiftspost, da den udgør 20 % af de samlede udgifter. Henlæggelserne til *istandsættelse ved fraflytning* (konto 121-122) og *andre henlæggelser* (konto 124) udgør i alt godt 5 % af de samlede udgifter i 2021.

Udgifterne til *offentlige og andre faste udgifter* udgør 222 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 2021.

*Variable udgifter* og *ekstraordinære udgifter* udgør henholdsvis 124 og 177 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarer til hhv. 13 % og 19 % af det samlede udgiftsniveau. De største udgiftsposter blandt disse konti er *renholdelse* (konto 114), som udgør 83 kr. pr. m<sup>2</sup>, samt *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), som udgør 86 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Endeligt udgør nettokapitaludgifter i gennemsnit 175 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 19 % af de samlede udgifter i 2021.

**Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2021**



Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.



## Hovedkonti sammenlignet med sidste år

Det gennemsnitlige udgiftsniveau i almene boligafdelinger med familieboliger er steget 37 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2020 til 2021. Det er en stigning på 4,0 %.

Til sammenligning er det gennemsnitlige prisniveau i Danmark steget 1,9 % i samme periode.

Det stigende udgiftsniveau kan især henføres til stigninger på mellem 9,5 % og 6,2 % i de almene afdelingers *ekstraordinære udgifter* og *henlæggelser*, svarende til henholdsvis 15 kr. pr. m<sup>2</sup> og 14 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det er især de to underkonti *andre renter* (konto 131) samt *andre henlæggelser*, der driver stigningen. Udgifterne på disse konti er steget henholdsvis 9 kr. pr. m<sup>2</sup> og 10 kr. pr. m<sup>2</sup> siden regnskab 2020.

Udgifterne til *andre renter* er næsten femdoblet i 2021. De øgede udgifter stammer fra boligorganisationernes fællesforvaltede midler anbragt i obligationer. Det stigende udgiftsniveau dækker over urealiserede kurstab, som følge af de stigende renter.

*Andre henlæggelser* er en reguleringskonto, som især anvendes ifm. finansiering af helhedsplaner. Udgifterne på kontoen modsvarer af drift eller huslejestøtteindtægter

fra Landsbyggefonden. Dermed er udgiften til andre henlæggelser isoleret set neutral ift. boligafdelingernes økonomi og beboernes husleje. Det stigende udgiftsniveau kan bl.a. tilskrives den forhøjede renoveringsramme i 2021.

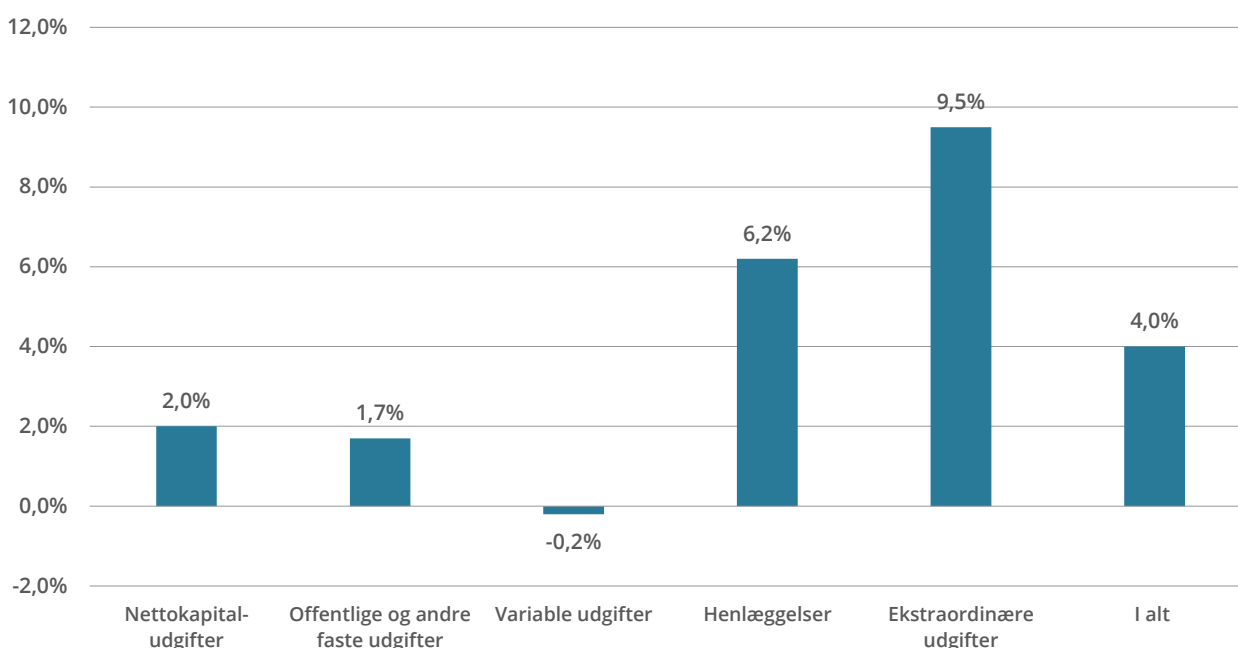
De *offentlige og andre faste udgifter* er steget 4 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 1,7 %. Det dækker over, at udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106), *Energiforbrug* (konto 111) samt *renovation* (konto 109) er steget hhv. 1,3 %, 2,0 % og 8,1 %, hvilket samlet svarer til godt 3 kr. pr. m<sup>2</sup>. Særligt er de stigende udgifter til *renovation* påvirket af de nye krav om indførelse af affaldssortering.

Samtidig er udgifterne på de øvrige konti under *offentlige og andre faste udgifter*, dvs. konto 107 samt konti 110-113, samlet set steget med 1 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Faldet i de variable udgifter på 0,2 % forårsages af, at udgifterne til *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet 7,9 %, svarende til 2 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Endeligt er *Nettokapitaludgifter* er steget med godt 4 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2020 til 2021, svarende til 2,0 %.

**Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne til familieboliger fordelt på hovedkonti, 2020 til 2021**





### Højere udgiftsniveau øst for Storebælt

De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har det højeste udgiftsniveau i 2021, i gennemsnit 1.052 kr. pr. m<sup>2</sup> mens afdelingerne i Region Syddanmark har det laveste, 826 kr. pr. m<sup>2</sup>. Blandt de øvrige regioner er afdelingernes udgifter mellem 835 og 963 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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, 145 kr. pr. m<sup>2</sup>.

De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er højest i Region Hovedstaden, 280 kr. pr. m<sup>2</sup>, og lavest i de tre regioner vest for Storebælt, hvor udgifterne varierer fra 179 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Nordjylland til 183 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Midtjylland.

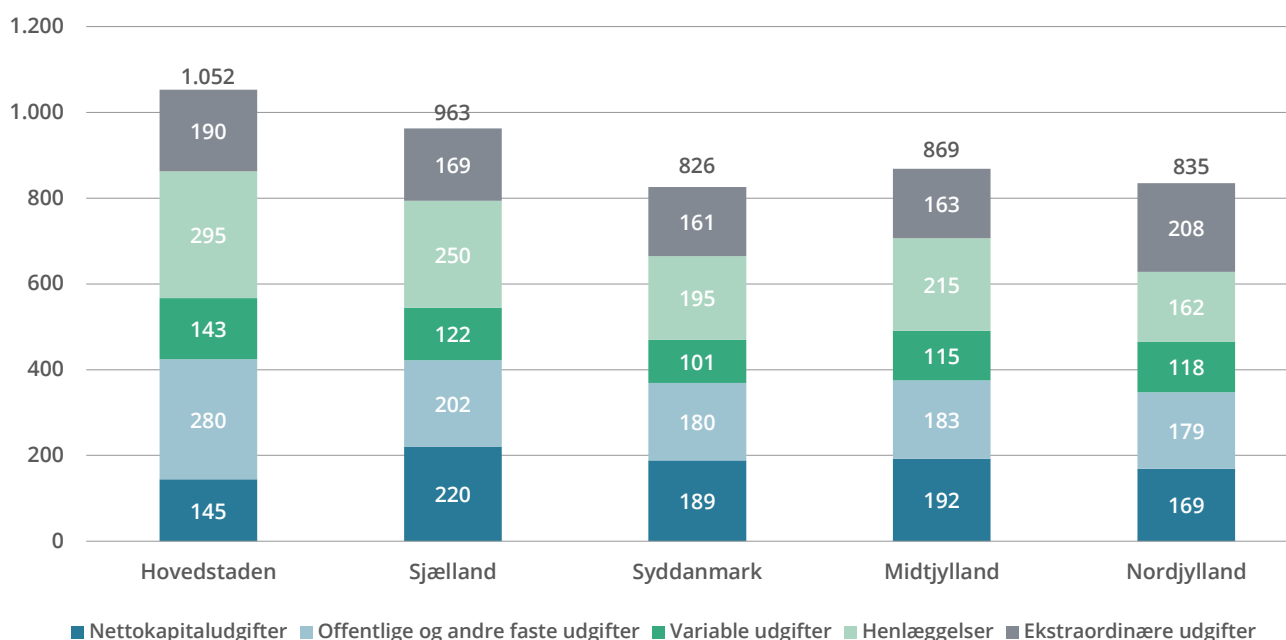
De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at udgifterne til *ejendomsskatter* er ca. dobbelt så høje som i de øvrige regioner, 82 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenlignet med 33-45 kr. pr. m<sup>2</sup>. Desuden er udgifterne til *vandafgift* (konto 107) højere i Region Hovedstaden, 34 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenlignet med 12-22 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det skyldes, at kollektiv vandafregning er mere udbredt blandt afdelingerne i regionen<sup>2</sup> end i resten af landet.

De *variable udgifter* spænder fra 101 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Syddanmark til 143 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Hovedstaden. I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau på 115-122 kr. pr. m<sup>2</sup>. Særligt er udgifterne til *renholdelse* i gennemsnit 26 kr. pr. m<sup>2</sup> højere i Region Hovedstaden sammenlignet med de fire andre regioner.

Afdelingernes udgifter til *henlæggelser* varierer fra 162 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Nordjylland til 295 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Hovedstaden. Forskellen skyldes især, at henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* samt *andre henlæggelser* er større i afdelinger i Region Hovedstaden.

Udgiftsniveauet for de *ekstraordinære udgifter* er højest i Region Nordjylland og Region Hovedstaden, hhv. 208 og

**Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på region og hovedkonti, 2021**



<sup>2</sup> Landsbyggefondens temastatistik "2017:8 Vandafgifter i den almene boligsektor 2016".



190 kr. pr. m<sup>2</sup>. I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau mellem 161 og 169 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I alle regioner har boligafdelingerne oplevet en stigning i de samlede udgifter, men særligt Regionerne Syddanmark, Sjælland og Hovedstaden har oplevet den største stigning. De er steget med hhv. 41, 42 og 44 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2020 til 2021, svarende til 5 %, 5 % og 4 %.

### Højere udgifter i nyere afdelinger

Udgiftsniveauet i 2021 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999, med 1.004 kr. pr. m<sup>2</sup>, og lavest i afdelinger ibrugtaget før 1958 samt mellem 1958-1967, der har gennemsnitlige udgifter for 893 og 891 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er to modsatrettede forhold som medvirker til det højere udgiftsniveau i nyere afdelinger. *Nettokapitaludgifterne* er højere i nyere boligafdelinger, fra 594 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 23 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger ibrugtaget før 1958. Modsat er udgifterne på en række andre konti bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv., bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) samt *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser*, alle lavere i nyere afdelinger.

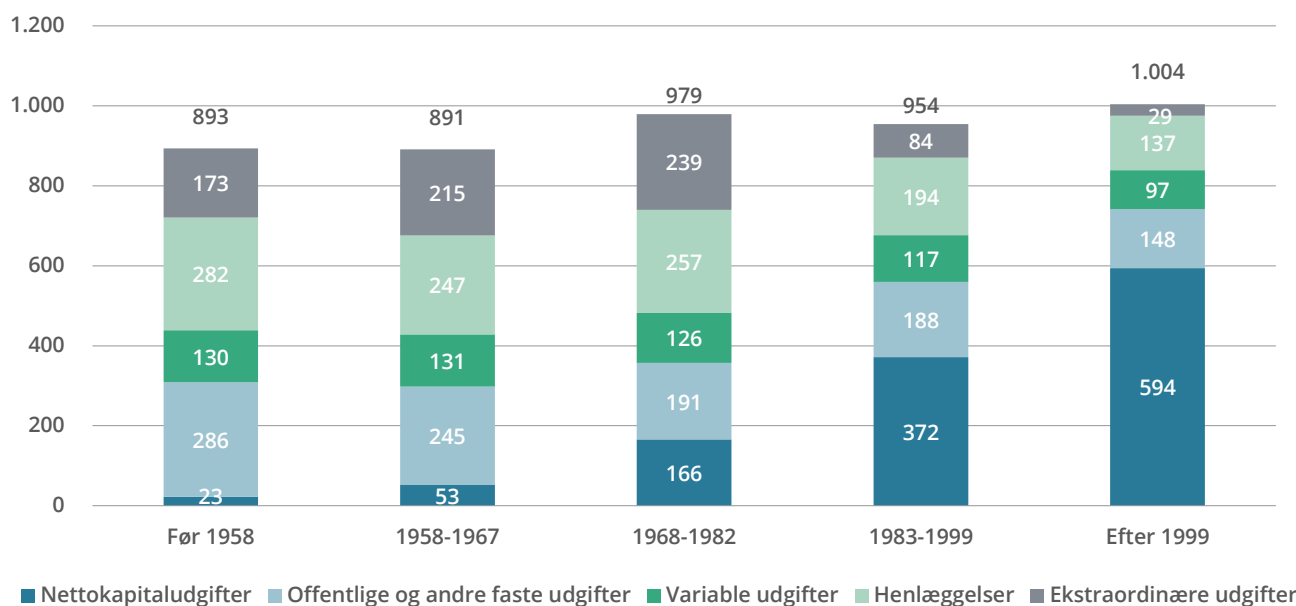
Det samme er tilfældet for *offentlige og andre faste udgifter*, som følge af lavere *ejendomsskatter og vandafgifter*. De højere *ejendomsskatter* blandt afdelingerne ibrugtaget før 1958 skal ses i lyset af, at ca. halvdelen af alle almene boliger ibrugtaget før 1958 ligger i Region Hovedstaden.

De *variable udgifter* er ligeledes lavest i nyere afdelinger, hvor de varierer fra 97 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 131 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger ibrugtaget i perioden 1958 til 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 282 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger med ibrugtagelse før 1958 til 137 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger efter 1999. Det er især *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* som driver denne forskel.

**Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2021**





Afdelinger ibrugtaget før 1958 har udgifter til *andre henlæggelser* på 28 kr. pr. m<sup>2</sup>, sammenlignet med 29-61 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger ibrugtaget hhv. mellem 1958-1967 og 1968-1982. I afdelingerne ibrugtaget mellem 1983-1999 er udgiften 9 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens afdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste udgifter, 3 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Boligaftdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste *ekstraordinære udgifter*, 29 kr. pr. m<sup>2</sup>. Udgifterne er højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982, 239 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 ungdomsboligaftdelinger

Udgiftsniveauet er højere i boligaftdelinger med ældre- og ungdomsboliger end med familieboliger, henholdsvis 1.207 og 1.088 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenlignet med 939 kr. pr. m<sup>2</sup> i familieboligaftdelinger.

Forskellen i udgiftsniveauet skyldes især højere nettokapitaludgifter, 583 og 406 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit i boligaftdelinger med hhv. ældre- og ungdomsboliger, sammenlignet med 175 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger med familieboliger. Denne forskel skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger typisk er ældre (44 år) end ældre- og ungdomsboligaftdelinger (hhv. 21 og 23 år)<sup>3</sup>.

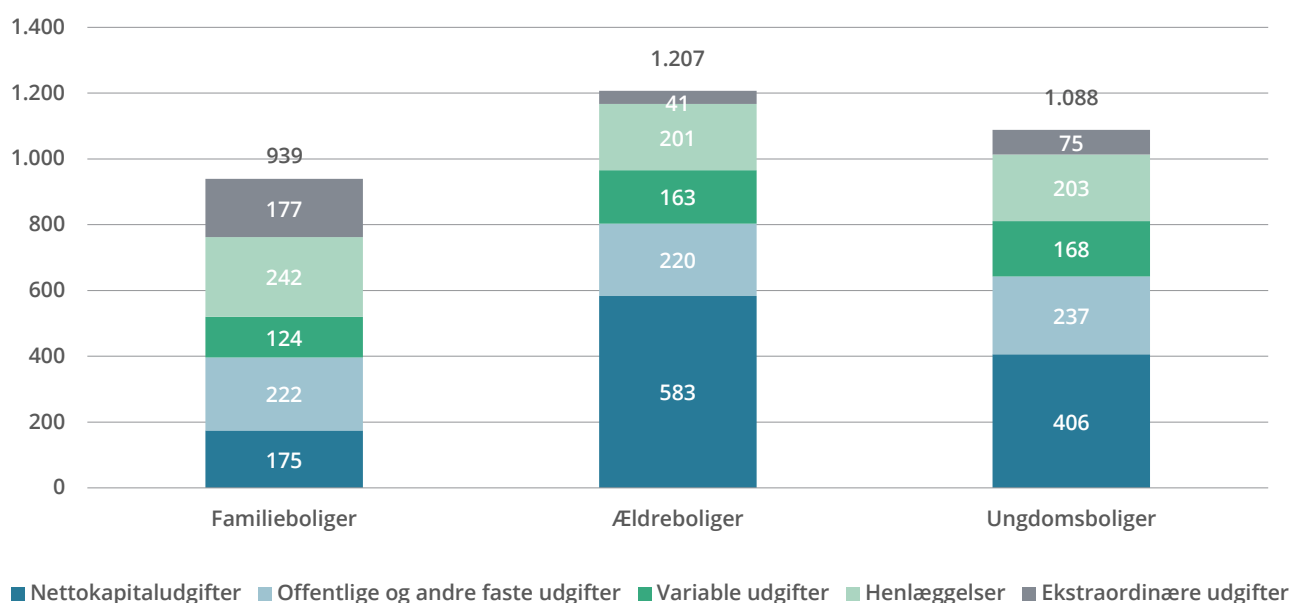
Udgifterne til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i ungdomsboliger end i familieboliger, 237 kr. pr. m<sup>2</sup>, sammenlignet med 222 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* samt udgifter til vand og energiforsyning, dvs. konto 107 og 111.

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. I det ungdomsboliger er mindre end de øvrige boligtyper, 40 m<sup>2</sup> sammenlignet med 79 og 67 m<sup>2</sup> i familie- og ældreboliger, fremstår udgiften dermed højere i kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udgifterne til *ejendomsskatter* er mindre i afdelinger med ungdomsboliger, 12 kr. pr. m<sup>2</sup> sammenlignet med 56 og 44 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 41 og 75 kr. pr. m<sup>2</sup>, sammenlignet med 177 kr. pr. m<sup>2</sup> i familieboliger. Det skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger oftere er ældre, og derfor har højere udgifter til renoveringer m.m.

**Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2021**



<sup>3</sup> Se Tabel B, s. 32.



De *variable udgifter* er lavere i afdelinger med familieboligafdelinger, sammenlignet med ældre- og ungdomsboligafdelinger. Det skyldes bl.a. at udgifter til *renholdelse* i gennemsnit er 17-27 kr. pr. m<sup>2</sup> lavere i familieboliger sammenlignet med hhv. ungdoms- og ældreboliger.

I familieboligerne har der været en stigning i samlede udgifter fra 2020 til 2021 på 4,0 %, mens ældre- og ungdomsboligerne har haft en stigning på 1,9 % og 1,8 %.

Den forskelligartede udvikling skyldes bl.a. udgifterne til *andre henlæggelser*, der er steget med knap 10 kr. pr. m<sup>2</sup> i familieboligafdelingerne. I ungdomsboligafdelingerne er udgiften til *andre henlæggelser* faldet med 6 kr. pr. m<sup>2</sup>, og for ældreboligafdelinger er udgiften steget med mindre end 1 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ligeledes er *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134), faldet med knap 9 og 1 kr. pr. m<sup>2</sup> i hhv. ungdoms- og ældreboliger, men samtidig steget godt 1 kr. pr. m<sup>2</sup> i familieboligafdelingerne.

### Ændringer i udgifterne siden 2017

Fra 2017 til 2021 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 846 kr. pr. m<sup>2</sup> til 939 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarer til en stigning på 93 kr. pr. m<sup>2</sup> eller knap 11 %. I samme periode er det generelle prisniveau steget med knap 4 %.

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 fornyelser* er således steget 37 kr. pr. m<sup>2</sup> eller godt 24 % fra 2017 til 2021. Det svarer til 40 % af den samlede stigning i udgiftsniveauet i perioden. Samtidig er udgifterne til *andre henlæggelser* steget 19 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 21 % af den samlede stigning i udgiftsniveauet fra 2017 til 2021.

De *ekstraordinære udgifter* er i samme periode steget fra 143 kr. pr. m<sup>2</sup> til 177 kr. pr. m<sup>2</sup>, dvs. 34 kr. pr. m<sup>2</sup>. Særligt er udgifterne til *andre renter* steget med 9 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvoraf størstedelen af stigningen stammer fra 2020-2021 (se s. 5). Samtidig er udgifterne til *Bygningsrenovering og ombygning* steget 64 % i perioden, svarende til 21 kr. pr. m<sup>2</sup>.

*Nettokapitaludgifter* er steget 5 %, svarende til 9 kr. pr. m<sup>2</sup>, og ligeledes er *offentlige og andre faste udgifter* steget 2 %, svarende til 5 kr. pr. m<sup>2</sup>, fra 2017 til 2021. Stigningen i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes hovedsageligt de stigende *udgifter til renovation* samt *ejendomsskatter*.

Endeligt er de *variable udgifter* faldet fra 129 til 124 kr. pr. m<sup>2</sup> mellem 2017-2021, svarende til 4 %. Det skyldes at udgifterne til *almindelig vedligeholdelse* er faldet 28 %, svarende til 8 kr. pr. m<sup>2</sup>.



**Tabel 1: Udgifter – regnskab 2021 i kr. pr. m² for familieboliger**

|                                                     | Udgifter<br>pr. m² | Årlig udgift<br>for 79 m² | Fordeling   | Ændring<br>2020-2021 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------|----------------------|
| Udgifter i kr. pr. m²                               |                    |                           |             |                      |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>175</b>         | <b>13.801</b>             | <b>19%</b>  | <b>2,0%</b>          |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>222</b>         | <b>17.499</b>             | <b>24%</b>  | <b>1,7%</b>          |
| Ejendomsskatter                                     | 56                 | 4.456                     | 6%          | 1,3%                 |
| Vandafgifter mv.                                    | 22                 | 1.706                     | 2%          | 0,9%                 |
| Renovation                                          | 31                 | 2.425                     | 3%          | 8,1%                 |
| Forsikringer                                        | 14                 | 1.138                     | 2%          | -0,7%                |
| Energiforbrug                                       | 16                 | 1.225                     | 2%          | 2,0%                 |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 26                 | 2.030                     | 3%          | -1,5%                |
| Administrationsbidrag                               | 53                 | 4.195                     | 6%          | 1,1%                 |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 4                  | 316                       | 0%          | 0,0%                 |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>124</b>         | <b>9.780</b>              | <b>13%</b>  | <b>-0,2%</b>         |
| Renholdelse                                         | 83                 | 6.573                     | 9%          | 2,0%                 |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 21                 | 1.659                     | 2%          | -7,9%                |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 20                 | 1.548                     | 2%          | -1,0%                |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>242</b>         | <b>19.110</b>             | <b>26%</b>  | <b>6,2%</b>          |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 190                | 14.994                    | 20%         | 2,5%                 |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 16                 | 1.225                     | 1,7%        | -1,9%                |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                  | 198                       | 0%          | 0,0%                 |
| Andre henlæggelser                                  | 34                 | 2.686                     | 3,6%        | 39,3%                |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>177</b>         | <b>13.991</b>             | <b>19%</b>  | <b>9,5%</b>          |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 86                 | 6.794                     | 9%          | 1,4%                 |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 12                 | 916                       | 1%          | 14,9%                |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 54                 | 4.242                     | 6%          | 7,0%                 |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7                  | 545                       | 1%          | -2,8%                |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 5                  | 363                       | 0%          | 39,4%                |
| Andre renter                                        | 11                 | 830                       | 1%          | 452,6%               |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                  | 308                       | 0%          | -9,3%                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>939</b>         | <b>74.189</b>             | <b>100%</b> | <b>4,0%</b>          |
| Indtægter i kr. pr. m²                              |                    |                           |             |                      |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>822</b>         | <b>64.970</b>             | <b>88%</b>  | <b>1,7%</b>          |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>11</b>          | <b>861</b>                | <b>1%</b>   | <b>-2,7%</b>         |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>2</b>           | <b>134</b>                | <b>0%</b>   | <b>-70,7%</b>        |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>61</b>          | <b>4.843</b>              | <b>7%</b>   | <b>25,9%</b>         |
| <b>Korrektion vedr. tidligere år</b>                | <b>10</b>          | <b>758</b>                | <b>1%</b>   | <b>2,1%</b>          |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | <b>50</b>          | <b>3.950</b>              | <b>5%</b>   | <b>13,9%</b>         |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>956</b>         | <b>75.516</b>             | <b>102%</b> | <b>3,0%</b>          |
| Resultat i kr. pr. m²                               |                    |                           |             |                      |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>939</b>         | <b>74.189</b>             | <b>100%</b> | <b>4,0%</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>17</b>          | <b>1.327</b>              | <b>2%</b>   | <b>-31,4%</b>        |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>956</b>         | <b>75.516</b>             | <b>102%</b> | <b>3,1%</b>          |

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 2021 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner**

|                                                     | Hoved-<br>staden | Sjælland   | Syddan-<br>mark | Midt-<br>jylland | Nord-<br>jylland |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|------------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |                  |            |                 |                  |                  |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | 145              | 220        | 189             | 192              | 169              |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | 280              | 202        | 180             | 183              | 179              |
| Ejendomsskatter                                     | 82               | 42         | 38              | 45               | 33               |
| Vandafgifter mv.                                    | 34               | 22         | 12              | 12               | 16               |
| Renovation                                          | 34               | 34         | 32              | 23               | 29               |
| Forsikringer                                        | 18               | 16         | 12              | 12               | 10               |
| Energiforbrug                                       | 18               | 15         | 13              | 14               | 14               |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 32               | 16         | 23              | 22               | 25               |
| Administrationsbidrag                               | 58               | 52         | 48              | 53               | 47               |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 4                | 5          | 3               | 4                | 5                |
| <b>Variable udgifter</b>                            | 143              | 122        | 101             | 115              | 118              |
| Renholdelse                                         | 100              | 88         | 62              | 74               | 71               |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 19               | 17         | 21              | 23               | 32               |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 24               | 17         | 17              | 18               | 15               |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | 295              | 250        | 195             | 215              | 162              |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 227              | 210        | 146             | 176              | 129              |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 15               | 12         | 13              | 22               | 17               |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                | 3          | 3               | 2                | 4                |
| Andre henlæggelser                                  | 51               | 26         | 33              | 16               | 13               |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | 190              | 169        | 161             | 163              | 208              |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 94               | 68         | 86              | 79               | 95               |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 13               | 14         | 9               | 8                | 17               |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 55               | 61         | 51              | 50               | 52               |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 10               | 2          | 1               | 2                | 29               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 4                | 10         | 3               | 6                | 4                |
| Andre renter                                        | 11               | 9          | 9               | 14               | 6                |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                | 5          | 3               | 3                | 5                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.052</b>     | <b>963</b> | <b>826</b>      | <b>869</b>       | <b>835</b>       |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |                  |            |                 |                  |                  |
| <b>Husleje</b>                                      | 906              | 852        | 726             | 778              | 746              |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | 20               | 4          | 5               | 5                | 6                |
| <b>Renteindtægter</b>                               | 2                | 1          | 2               | 1                | 3                |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | 77               | 52         | 57              | 43               | 59               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 9                | 22         | 8               | 6                | 5                |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | 57               | 49         | 44              | 47               | 40               |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.071</b>     | <b>981</b> | <b>842</b>      | <b>880</b>       | <b>858</b>       |
| Resultat i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |                  |            |                 |                  |                  |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.052</b>     | <b>963</b> | <b>826</b>      | <b>869</b>       | <b>835</b>       |
| <b>Årets resultat</b>                               | 19               | 18         | 16              | 11               | 23               |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>1.071</b>     | <b>981</b> | <b>842</b>      | <b>880</b>       | <b>858</b>       |

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 2021 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår**

|                                                     | Før<br>1958 | 1958-<br>1967 | 1968-<br>1982 | 1983-<br>1999 | Efter<br>1999 |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |             |               |               |               |               |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>23</b>   | <b>53</b>     | <b>166</b>    | <b>372</b>    | <b>594</b>    |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>286</b>  | <b>245</b>    | <b>191</b>    | <b>188</b>    | <b>148</b>    |
| Ejendomsskatter                                     | 68          | 57            | 51            | 55            | 43            |
| Vandafgifter mv.                                    | 30          | 27            | 20            | 17            | 3             |
| Renovation                                          | 32          | 31            | 30            | 33            | 27            |
| Forsikringer                                        | 16          | 15            | 15            | 13            | 12            |
| Energiforbrug                                       | 16          | 17            | 17            | 13            | 11            |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 65          | 40            | 4             | 0             | 0             |
| Administrationsbidrag                               | 57          | 55            | 50            | 54            | 48            |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 4           | 4             | 4             | 4             | 4             |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>130</b>  | <b>131</b>    | <b>126</b>    | <b>117</b>    | <b>97</b>     |
| Renholdelse                                         | 87          | 90            | 85            | 78            | 59            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 23          | 21            | 20            | 21            | 19            |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 20          | 20            | 20            | 18            | 20            |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>282</b>  | <b>247</b>    | <b>257</b>    | <b>194</b>    | <b>137</b>    |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 233         | 199           | 179           | 169           | 121           |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 18          | 15            | 15            | 14            | 12            |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3           | 3             | 3             | 2             | 2             |
| Andre henlæggelser                                  | 28          | 29            | 61            | 9             | 3             |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>173</b>  | <b>215</b>    | <b>239</b>    | <b>84</b>     | <b>29</b>     |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 111         | 121           | 89            | 39            | 4             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 14          | 13            | 11            | 10            | 5             |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 23          | 59            | 107           | 14            | 1             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 8           | 6             | 11            | 2             | 1             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 3           | 3             | 5             | 7             | 7             |
| Andre renter                                        | 12          | 10            | 11            | 9             | 9             |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 2           | 4             | 6             | 3             | 4             |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>893</b>  | <b>891</b>    | <b>979</b>    | <b>954</b>    | <b>1.004</b>  |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |             |               |               |               |               |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>793</b>  | <b>772</b>    | <b>811</b>    | <b>887</b>    | <b>955</b>    |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>18</b>   | <b>13</b>     | <b>10</b>     | <b>2</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>2</b>    | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>37</b>   | <b>61</b>     | <b>114</b>    | <b>20</b>     | <b>6</b>      |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 7           | 6             | 12            | 8             | 16            |
| Øvrige indtægter                                    | 51          | 54            | 49            | 50            | 44            |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>908</b>  | <b>908</b>    | <b>998</b>    | <b>967</b>    | <b>1.023</b>  |
| Resultat i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |             |               |               |               |               |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>893</b>  | <b>891</b>    | <b>979</b>    | <b>954</b>    | <b>1.004</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>15</b>   | <b>17</b>     | <b>19</b>     | <b>13</b>     | <b>19</b>     |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>908</b>  | <b>908</b>    | <b>998</b>    | <b>967</b>    | <b>1.023</b>  |

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 2021 i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på afdelingstyper**

|                                                     | Familieboliger | Ældreboliger | Ungdomsboliger |
|-----------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |                |              |                |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>175</b>     | <b>583</b>   | <b>406</b>     |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>222</b>     | <b>220</b>   | <b>237</b>     |
| Ejendomsskatter                                     | 56             | 44           | 12             |
| Vandafgifter mv.                                    | 22             | 22           | 26             |
| Renovation                                          | 31             | 30           | 37             |
| Forsikringer                                        | 14             | 14           | 13             |
| Energiforbrug                                       | 16             | 42           | 48             |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 26             | 0            | 1              |
| Administrationsbidrag                               | 53             | 63           | 95             |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 4              | 6            | 7              |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>124</b>     | <b>163</b>   | <b>168</b>     |
| Renholdelse                                         | 83             | 110          | 100            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 21             | 26           | 35             |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 20             | 27           | 34             |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>242</b>     | <b>201</b>   | <b>203</b>     |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 190            | 183          | 181            |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 16             | 14           | 18             |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3              | 2            | 4              |
| Andre henlæggelser                                  | 34             | 2            | 0              |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>177</b>     | <b>41</b>    | <b>75</b>      |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 86             | 16           | 23             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 12             | 4            | 3              |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 54             | 1            | 22             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7              | 3            | 4              |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 5              | 4            | 2              |
| Andre renter                                        | 11             | 10           | 10             |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4              | 3            | 12             |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>939</b>     | <b>1.207</b> | <b>1.088</b>   |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |                |              |                |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>822</b>     | <b>1.149</b> | <b>1.005</b>   |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>11</b>      | <b>7</b>     | <b>1</b>       |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>2</b>       | <b>1</b>     | <b>1</b>       |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>61</b>      | <b>3</b>     | <b>30</b>      |
| <b>Korrektion vedr. tidligere år</b>                | <b>10</b>      | <b>8</b>     | <b>13</b>      |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | <b>50</b>      | <b>61</b>    | <b>61</b>      |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>956</b>     | <b>1.227</b> | <b>1.109</b>   |
| Resultat i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |                |              |                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>939</b>     | <b>1.207</b> | <b>1.088</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>17</b>      | <b>20</b>    | <b>20</b>      |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>956</b>     | <b>1.227</b> | <b>1.109</b>   |

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 2017-2021 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger**

|                                                     | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |            |            |            |            |            |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>166</b> | <b>167</b> | <b>169</b> | <b>171</b> | <b>175</b> |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>217</b> | <b>217</b> | <b>217</b> | <b>218</b> | <b>222</b> |
| Ejendomsskatter                                     | 53         | 54         | 55         | 56         | 56         |
| Vandafgifter mv.                                    | 24         | 23         | 23         | 21         | 22         |
| Renovation                                          | 25         | 25         | 27         | 28         | 31         |
| Forsikringer                                        | 14         | 14         | 14         | 15         | 14         |
| Energiforbrug                                       | 18         | 17         | 16         | 15         | 16         |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 26         | 26         | 26         | 26         | 26         |
| Administrationsbidrag                               | 52         | 53         | 52         | 53         | 53         |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 4          | 4          | 4          | 4          | 4          |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>129</b> | <b>128</b> | <b>126</b> | <b>124</b> | <b>124</b> |
| Renholdelse                                         | 80         | 81         | 81         | 82         | 83         |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 29         | 27         | 25         | 23         | 21         |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 20         | 20         | 20         | 20         | 20         |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>192</b> | <b>206</b> | <b>224</b> | <b>228</b> | <b>242</b> |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 153        | 163        | 181        | 185        | 190        |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 20         | 19         | 17         | 16         | 16         |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| Andre henlæggelser                                  | 15         | 21         | 24         | 24         | 34         |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>143</b> | <b>149</b> | <b>155</b> | <b>162</b> | <b>177</b> |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 80         | 83         | 83         | 85         | 86         |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 10         | 10         | 10         | 10         | 12         |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 33         | 39         | 45         | 50         | 54         |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7          | 6          | 7          | 7          | 7          |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 6          | 5          | 5          | 3          | 5          |
| Andre renter                                        | 2          | 1          | 1          | 2          | 11         |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 5          | 4          | 4          | 4          | 4          |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>846</b> | <b>867</b> | <b>891</b> | <b>903</b> | <b>939</b> |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |            |            |            |            |            |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>781</b> | <b>792</b> | <b>799</b> | <b>809</b> | <b>822</b> |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>12</b>  | <b>12</b>  | <b>11</b>  | <b>11</b>  | <b>11</b>  |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>11</b>  | <b>6</b>   | <b>7</b>   | <b>6</b>   | <b>2</b>   |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>33</b>  | <b>41</b>  | <b>46</b>  | <b>49</b>  | <b>61</b>  |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 11         | 10         | 11         | 9          | 10         |
| Øvrige indtægter                                    | 36         | 38         | 44         | 44         | 50         |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>883</b> | <b>898</b> | <b>919</b> | <b>928</b> | <b>956</b> |
| Resultat i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |            |            |            |            |            |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>846</b> | <b>867</b> | <b>891</b> | <b>903</b> | <b>939</b> |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>37</b>  | <b>31</b>  | <b>29</b>  | <b>25</b>  | <b>17</b>  |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>883</b> | <b>898</b> | <b>919</b> | <b>928</b> | <b>956</b> |

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 2017-2021 indekseret (2017=100) for familieboliger**

|                                                     | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |            |            |            |            |            |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>100</b> | <b>101</b> | <b>101</b> | <b>103</b> | <b>105</b> |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>102</b> |
| Ejendomsskatter                                     | 100        | 102        | 104        | 105        | 107        |
| Vandafgifter mv.                                    | 100        | 97         | 94         | 89         | 90         |
| Renovation                                          | 100        | 101        | 106        | 113        | 122        |
| Forsikringer                                        | 100        | 99         | 101        | 102        | 101        |
| Energiforbrug                                       | 100        | 96         | 89         | 85         | 87         |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 100        | 100        | 100        | 99         | 98         |
| Administrationsbidrag                               | 100        | 101        | 100        | 100        | 102        |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 100        | 100        | 93         | 93         | 93         |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>100</b> | <b>99</b>  | <b>98</b>  | <b>96</b>  | <b>96</b>  |
| Renholdelse                                         | 100        | 101        | 101        | 102        | 104        |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 100        | 92         | 84         | 79         | 72         |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 100        | 102        | 102        | 101        | 100        |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>100</b> | <b>108</b> | <b>117</b> | <b>119</b> | <b>126</b> |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 100        | 107        | 118        | 121        | 124        |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 100        | 95         | 84         | 78         | 76         |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 100        | 91         | 82         | 74         | 74         |
| Andre henlæggelser                                  | 100        | 138        | 160        | 164        | 228        |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>100</b> | <b>104</b> | <b>109</b> | <b>113</b> | <b>124</b> |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 100        | 103        | 104        | 106        | 107        |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 100        | 102        | 104        | 104        | 120        |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 100        | 116        | 136        | 150        | 161        |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 100        | 94         | 100        | 108        | 105        |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 100        | 86         | 78         | 57         | 79         |
| Andre renter                                        | 100        | 72         | 78         | 106        | 583        |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 100        | 84         | 73         | 84         | 76         |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>100</b> | <b>102</b> | <b>105</b> | <b>107</b> | <b>111</b> |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |            |            |            |            |            |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>100</b> | <b>101</b> | <b>102</b> | <b>104</b> | <b>105</b> |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>100</b> | <b>97</b>  | <b>96</b>  | <b>94</b>  | <b>92</b>  |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>100</b> | <b>58</b>  | <b>64</b>  | <b>52</b>  | <b>15</b>  |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>100</b> | <b>124</b> | <b>141</b> | <b>148</b> | <b>187</b> |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 100        | 92         | 103        | 87         | 89         |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | <b>100</b> | <b>106</b> | <b>124</b> | <b>123</b> | <b>140</b> |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>100</b> | <b>102</b> | <b>104</b> | <b>105</b> | <b>108</b> |
| Resultat i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |            |            |            |            |            |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>100</b> | <b>102</b> | <b>105</b> | <b>107</b> | <b>111</b> |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>100</b> | <b>85</b>  | <b>78</b>  | <b>68</b>  | <b>46</b>  |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>100</b> | <b>102</b> | <b>104</b> | <b>105</b> | <b>108</b> |

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 ændringer i procent i udgifterne 2017-2021 for familieboliger**

|                                                     | 2017-<br>2018 | 2018-<br>2019 | 2019-<br>2020 | 2020-<br>2021 | Årligt<br>gns. |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |               |               |               |               |                |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>0,5%</b>   | <b>0,9%</b>   | <b>1,5%</b>   | <b>2,0%</b>   | <b>1,2%</b>    |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>0,5%</b>   | <b>1,7%</b>   | <b>0,5%</b>    |
| Ejendomsskatter                                     | 1,9%          | 1,7%          | 1,6%          | 1,3%          | 1,6%           |
| Vandafgifter mv.                                    | -2,9%         | -3,4%         | -4,9%         | 0,9%          | -2,6%          |
| Renovation                                          | 1,2%          | 4,3%          | 7,2%          | 8,1%          | 5,2%           |
| Forsikringer                                        | -1,4%         | 2,1%          | 1,4%          | -0,7%         | 0,4%           |
| Energiforbrug                                       | -4,5%         | -6,4%         | -5,0%         | 2,0%          | -3,5%          |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | -0,4%         | 0,0%          | -0,4%         | -1,5%         | -0,6%          |
| Administrationsbidrag                               | 0,8%          | -0,6%         | 0,2%          | 1,1%          | 0,4%           |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 0,0%          | -7,0%         | 0,0%          | 0,0%          | -1,8%          |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>-0,7%</b>  | <b>-1,7%</b>  | <b>-1,3%</b>  | <b>-0,2%</b>  | <b>-1,0%</b>   |
| Renholdelse                                         | 1,4%          | -0,1%         | 0,5%          | 2,0%          | 0,9%           |
| Almindelig vedligeholdelse                          | -7,6%         | -8,6%         | -6,9%         | -7,9%         | -7,8%          |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 1,5%          | 0,5%          | -1,0%         | -1,0%         | 0,0%           |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>7,6%</b>   | <b>8,8%</b>   | <b>1,5%</b>   | <b>6,2%</b>   | <b>6,0%</b>    |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 6,7%          | 10,7%         | 2,4%          | 2,5%          | 5,5%           |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | -4,9%         | -11,9%        | -7,1%         | -1,9%         | -6,5%          |
| Tab ved fraflytning mv.                             | -8,8%         | -9,7%         | -10,7%        | 0,0%          | -7,4%          |
| Andre henlæggelser                                  | 38,3%         | 16,0%         | 2,1%          | 39,3%         | 22,9%          |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>4,2%</b>   | <b>4,3%</b>   | <b>4,4%</b>   | <b>9,5%</b>   | <b>5,6%</b>    |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 3,4%          | 0,7%          | 1,7%          | 1,4%          | 1,8%           |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 2,1%          | 2,0%          | 0,0%          | 14,9%         | 4,6%           |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 16,5%         | 16,5%         | 10,8%         | 7,0%          | 12,6%          |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | -6,1%         | 6,5%          | 7,6%          | -2,8%         | 1,1%           |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | -13,8%        | -10,0%        | -26,7%        | 39,4%         | -5,6%          |
| Andre renter                                        | -27,8%        | 7,7%          | 35,7%         | 452,6%        | -17,1%         |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | -15,7%        | -14,0%        | 16,2%         | -9,3%         | -6,5%          |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>2,4%</b>   | <b>2,7%</b>   | <b>1,3%</b>   | <b>4,0%</b>   | <b>2,6%</b>    |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |               |               |               |               |                |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>1,4%</b>   | <b>0,9%</b>   | <b>1,2%</b>   | <b>1,7%</b>   | <b>1,3%</b>    |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>-2,5%</b>  | <b>-1,7%</b>  | <b>-1,8%</b>  | <b>-2,7%</b>  | <b>-2,2%</b>   |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>-42,3%</b> | <b>10,9%</b>  | <b>-18,3%</b> | <b>-70,7%</b> | <b>-37,4%</b>  |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>23,8%</b>  | <b>14,3%</b>  | <b>5,0%</b>   | <b>25,9%</b>  | <b>16,9%</b>   |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | -8,3%         | 12,1%         | -15,3%        | 2,1%          | -2,9%          |
| Øvrige indtægter                                    | 5,9%          | 17,0%         | -0,5%         | 13,9%         | 8,9%           |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1,7%</b>   | <b>2,4%</b>   | <b>0,9%</b>   | <b>3,1%</b>   | <b>2,0%</b>    |
| Resultat i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |               |               |               |               |                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>2,4%</b>   | <b>2,7%</b>   | <b>1,3%</b>   | <b>4,0%</b>   | <b>2,6%</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>-15,2%</b> | <b>-8,0%</b>  | <b>-12,9%</b> | <b>-32,8%</b> | <b>-17,8%</b>  |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>1,7%</b>   | <b>2,4%</b>   | <b>0,9%</b>   | <b>3,1%</b>   | <b>2,0%</b>    |

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 2022

I 2022 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 926 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 73.186 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m<sup>2</sup>.

Afdelingernes budgetterede udgifter for 2022 er dermed 1,4 % lavere end afdelingernes realiserede udgifter i 2021.

Afdelingernes realiserede udgifter i regnskabsåret 2021 er 2,9 % højere end de budgetterede udgifter for året. I året 2020 oversteg de realiserede udgifter de budgetterede udgifter for året med 0,4 %.

I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2022 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2022 med regnskaberne for 2021.

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

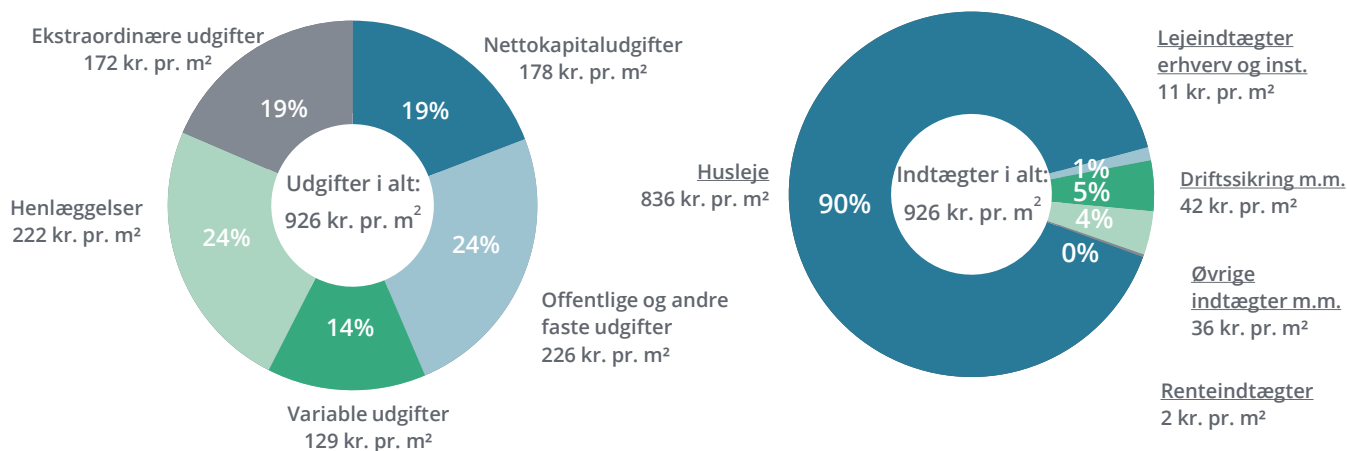
### Budgetterede udgifter og indtægter i 2022

Knap halvdelen af de budgetterede udgifter i 2022 består af *offentlige og andre faste udgifter* (24 %) samt *henlæggelser* (24 %). De resterende udgifter fordeles nogenlunde ligeligt mellem nettokapitaludgifterne (19 %), variable udgifter (14 %) og ekstraordinære udgifter (19 %).

Afdelingerne budgetterer med, at 90 % af udgifterne i gennemsnit finansieres via huslejeopkrævning (konto 201.1-201.3 & 201.8). Det svarer til 836 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 66.044 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m<sup>2</sup>.

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, 2022**



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 budgetlægge. Når der skrives faktiske beløb (i kr. pr. m<sup>2</sup>), indgår alle konti.

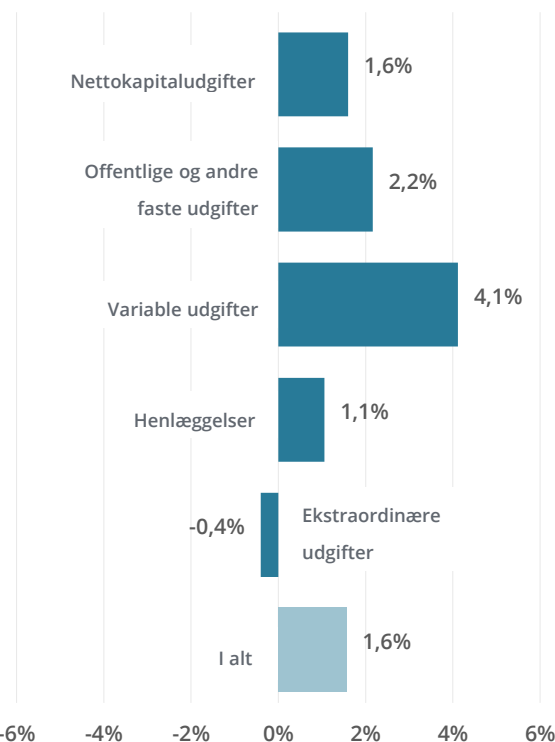
Når disse konti udelades fra beregningerne, er de samlede budgetterede udgifter for 2022 knap 1,6 % højere end udgifterne i regnskab 2021.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2022 sammenlignet med regnskab 2021 skyldes især *variable udgifter*, der budgetteres til at blive 4,1 % højere. Det skyldes primært at *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) forventes at stige 9,5 % sammenlignet med regnskab 2021.

De budgetterede *offentlige og andre faste udgifter* er 2,2% større end regnskab 2021. Det skyldes bl.a. at de budgetterede udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) og *forsikringer* (konto 110) er hhv. 2,5 % og 6,9 % højere end de realiserede udgifter i 2021.

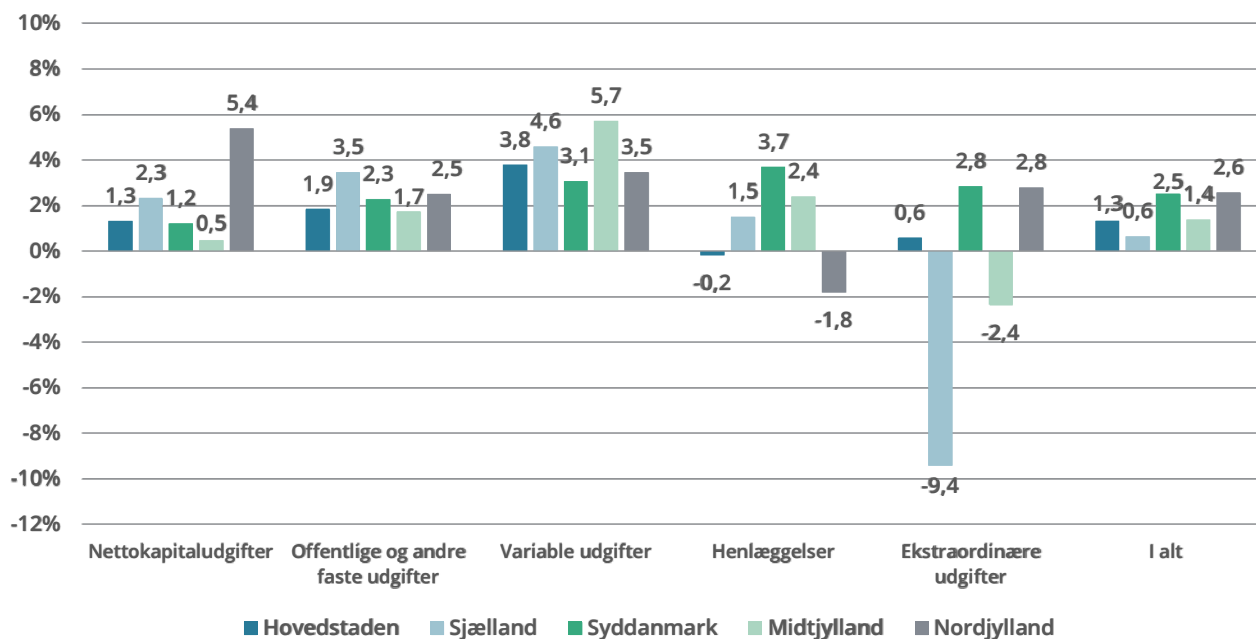
De budgetterede *ekstraordinære udgifter* er 0,4 % mindre end regnskab 2021. Særligt er de budgetterede udgifter til *andre renter* (konto 131) 95,2 % lavere end de realiserede udgifter i 2021. Forskellen skyldes både de ekstraordinært høje udgifter til *andre renter* i regnskab 2021 (se s. 5) samt, at afdelingernes budgetter kun i begrænset omfang tager højde for den seneste udvikling på finansmarkederne.

**Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2022 sammenlignet med regnskab 2021**



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 2022 sammenlignet med regnskab 2021**



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 2022. Her budgetteres med udgifter for i alt 1.027 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det laveste budgetterede udgiftsniveau er blandt afdelingerne i Region Syddanmark med 817 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

Det budgetterede udgiftsniveau for 2022 sammenlignet med regnskab 2021, er forskelligt på tværs af regioner. Forskellen på de fem hovedkonti fordelt på regioner er vist i figur 8.

Boligafdelingerne i regionerne Nordjylland og Syddanmark budgetterer i gennemsnit med 2,6 % og 2,5 % højere udgifter end de realiserede udgifter i 2021. I de resterende regioner er afdelingernes budgetterede udgifter mellem 0,6 % og 1,4 % højere.

Afdelingerne i Region Sjælland budgetterer i 2022 med et fald på 9,4 % i *ekstraordinære udgifter*, sammenlignet med udgifterne for 2021. Faldet drives især af *afskrivning på forbedringsarbejder mv.* (konto 126), der er 42,4 % lavere end de realiserede udgifter.

Afdelingerne i regionerne Hovedstaden og Nordjylland budgetterer i 2022 med *variable udgifter*, der er 2,3 % og 4,1 % højere end udgifterne i 2021. Det skyldes især

budgetterede udgifter til *almindelig vedligeholdelse*, der forventes at stige 8,5 % og 5,3 % i forhold til regnskab 2021.

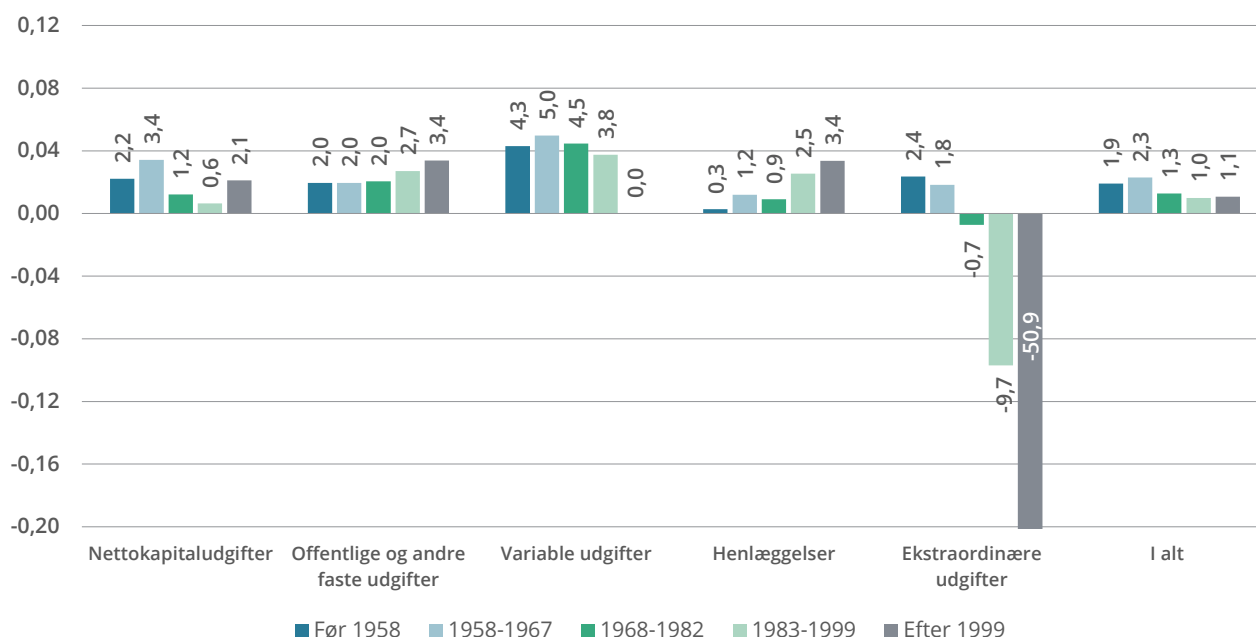
For boligafdelinger i Region Nordjylland samt Region Hovedstaden, er de budgetterede udgifter til *henlæggelser* lavere end udgifterne i 2021. Det skyldes primært at de budgetterede henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er hhv. 1,8 % og 0,2 % lavere end regnskab 2021. I de resterende regioner budgetteres der med en stigning på denne konto.

## Forskelle på tværs af boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2022 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999, med 1.005 kr. pr. m<sup>2</sup>. Afdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 har de laveste budgetterede udgifter, 878 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er forskel på stigningen i de budgetterede udgifter i 2022 sammenlignet med regnskab 2021, når boligafdelingerne fordeles efter ibrugtagelsesår. Boligafdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 budgetterer i gennemsnit med udgifter der er 2,3 % højere end regnskab 2021. Afdelinger ibrugtaget før 1958 samt afdelinger ibrugtaget mellem 1983 og 1999 budgetterer i gennemsnit 1,9 % og 1,0 % højere. Til sidst er der afdelinger ibrugtaget mellem

**Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2022 sammenlignet med regnskab 2021**



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.



1968 og 1982, der i gennemsnit budgetterer 1,3 % højere end de realiserede udgifter.

Afdelinger der er ibrugtaget efter 1999, budgetterer med et fald i de ekstraordinære udgifter på 50,9 %. 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 udgifter til *afskrivning på forbedringsarbejder mv.* (konto 126) godt 48 % lavere end de realiserede udgifter, men denne forskel svarer til 3 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 er de budgetterede udgifter til *henlæggelser* 3,4 % højere end regnskab 2021, hvilket primært skyldes at henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* budgetteres til at være 4,1 % højere i 2022.

### Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer i 2022 med udgifter for henholdsvis 1.215 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.101 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit, sammenholdt med 926 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger med familieboliger.

Forskellen mellem de budgetterede udgifter i 2022 og regnskab 2021 er større i familieboligafdelinger end i ældre- og ungdomsboligafdelinger.

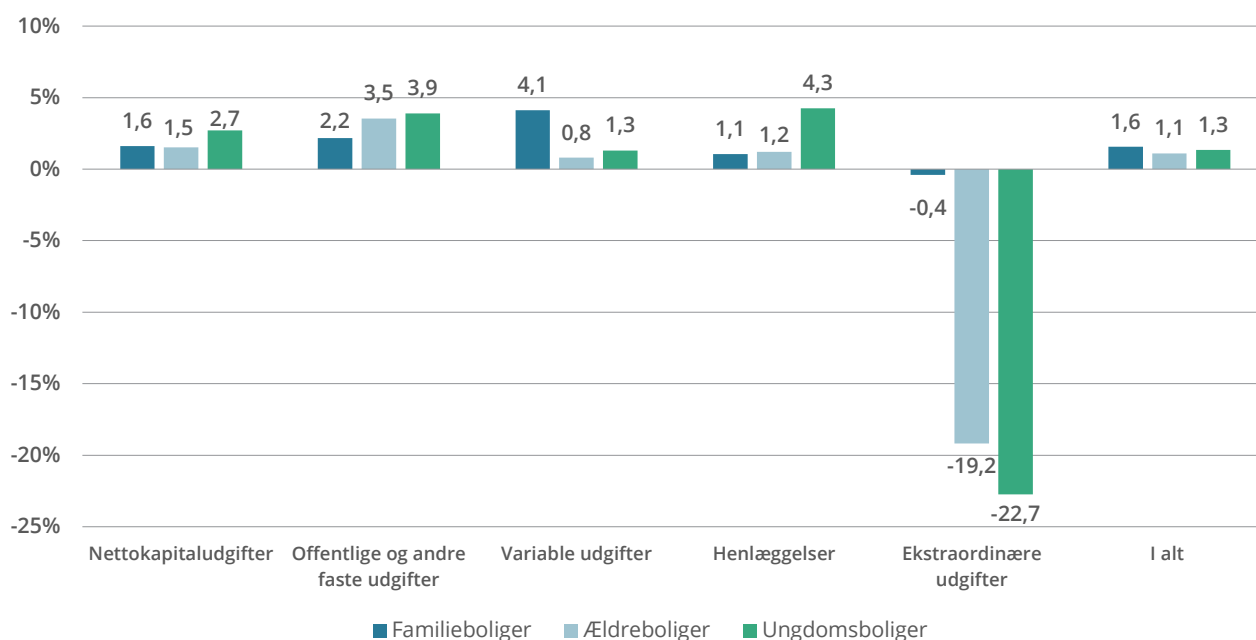
Her er de budgetterede udgifter 1,6 % højere end de realiserede. I ældre- og ungdomsboligafdelinger er de gennemsnitlige budgetterede udgifter hhv. 1,1 % og 1,3 % højere end afdelingernes realiserede udgifter i 2021.

Stigningen i de budgetterede udgifter i 2022 for afdelinger med ældreboliger drives bl.a. af at de gennemsnitlige budgetterede *nettokapitaludgifter* er 1,5 % højere end i regnskab 2021. I familie- og ungdomsboligafdelinger er de budgetterede udgifter hhv. 1,6 % og 2,7 % højere.

Afdelinger med familie- og ældreboliger budgetterer i gennemsnit med udgifter til *henlæggelser*, der er 1,1 og 1,2 % højere end de realiserede henlæggelser i 2021. I ungdomsboligafdelinger er de budgetterede henlæggelser 4,3 % højere. Det skyldes bl.a. at de budgetterede henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* er 4,9 % højere end udgifterne for 2021.

Ældre- og ungdomsboligafdelingerne budgetterer med *ekstraordinære udgifter* der er hhv. 19,2 % og 22,7 % lavere sammenlignet med regnskab 2021. Det skyldes bl.a. at de højere udgifter til *andre renter* i regnskaberne 2021 endnu ikke er reflekteret i budgetterne. For familieboligafdelingerne bliver forskellen dog modsvaret af, at udgifter til *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* samt *Bygningsrenovering og ombygning* (konto 127), budgetteres hhv. 7,8 % og 11,0 % højere end i regnskab 2021.

**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 2022 i kr. pr. m² for familieboliger**

|                                                     | Udgifter<br>Pr. m² | Årlig udgift<br>For 79 m² | Fordeling   | Ændring ift.<br>Regnskab 2021 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------|-------------------------------|
| Udgifter i kr. pr. m²                               |                    |                           |             |                               |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>178</b>         | <b>14.023</b>             | <b>19%</b>  | <b>1,6%</b>                   |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>226</b>         | <b>17.878</b>             | <b>24%</b>  | <b>2,2%</b>                   |
| Ejendomsskatter                                     | 58                 | 4.566                     | 6%          | 2,5%                          |
| Vandafgifter mv.                                    | 21                 | 1.651                     | 2%          | -3,2%                         |
| Renovation                                          | 31                 | 2.473                     | 3%          | 2,0%                          |
| Forsikringer                                        | 15                 | 1.217                     | 2%          | 6,9%                          |
| Energiforbrug                                       | 16                 | 1.280                     | 2%          | 4,5%                          |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 26                 | 2.054                     | 3%          | 1,2%                          |
| Administrationsbidrag                               | 54                 | 4.250                     | 6%          | 1,3%                          |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 5                  | 379                       | 1%          | 20,0%                         |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>129</b>         | <b>10.183</b>             | <b>14%</b>  | <b>4,1%</b>                   |
| Renholdelse                                         | 85                 | 6.715                     | 9%          | 2,2%                          |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 23                 | 1.817                     | 2%          | 9,5%                          |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 21                 | 1.651                     | 2%          | 6,6%                          |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>222</b>         | <b>17.530</b>             | <b>24%</b>  | <b>-8,3%</b>                  |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 193                | 15.239                    | 21%         | 1,6%                          |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 15                 | 1.153                     | 2%          | -5,8%                         |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                  | 205                       | 0%          | 4,0%                          |
| Andre henlæggelser                                  | 12                 | 932                       | 1%          | -65,3%                        |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>172</b>         | <b>13.572</b>             | <b>19%</b>  | <b>-3,0%</b>                  |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 93                 | 7.323                     | 10%         | 7,8%                          |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 9                  | 727                       | 1%          | -20,7%                        |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 60                 | 4.708                     | 6%          | 11,0%                         |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7                  | 569                       | 1%          | 4,3%                          |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                  | 0                         | 0%          | -100,0%                       |
| Andre renter                                        | 1                  | 40                        | 0%          | -95,2%                        |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 3                  | 205                       | 0%          | -33,3%                        |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>926</b>         | <b>73.186</b>             | <b>100%</b> | <b>-1,4%</b>                  |
| Indtægter i kr. pr. m²                              |                    |                           |             |                               |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>836</b>         | <b>66.044</b>             | <b>90%</b>  | <b>1,7%</b>                   |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>11</b>          | <b>861</b>                | <b>1%</b>   | <b>0,0%</b>                   |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>2</b>           | <b>174</b>                | <b>0%</b>   | <b>29,4%</b>                  |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>42</b>          | <b>3.279</b>              | <b>4%</b>   | <b>-32,3%</b>                 |
| <b>Korrektion vedr. tidligere år</b>                | <b>0</b>           | <b>32</b>                 | <b>0%</b>   | <b>-95,8%</b>                 |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | <b>36</b>          | <b>2.828</b>              | <b>4%</b>   | <b>-28,4%</b>                 |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>926</b>         | <b>73.186</b>             | <b>100%</b> | <b>-3,0%</b>                  |

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 2022 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner**

|                                                     | Hoved-<br>staden | Sjælland   | Syddan-<br>mark | Midt-<br>jylland | Nord-<br>jylland |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|------------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |                  |            |                 |                  |                  |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>147</b>       | <b>225</b> | <b>191</b>      | <b>193</b>       | <b>178</b>       |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>285</b>       | <b>209</b> | <b>184</b>      | <b>186</b>       | <b>183</b>       |
| Ejendomsskatter                                     | 84               | 44         | 39              | 47               | 34               |
| Vandafgifter mv.                                    | 33               | 21         | 11              | 11               | 16               |
| Renovation                                          | 34               | 34         | 32              | 24               | 30               |
| Forsikringer                                        | 19               | 17         | 13              | 12               | 11               |
| Energiforbrug                                       | 19               | 17         | 14              | 14               | 15               |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 33               | 17         | 23              | 22               | 25               |
| Administrationsbidrag                               | 59               | 53         | 49              | 53               | 48               |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 5                | 6          | 4               | 4                | 6                |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>148</b>       | <b>127</b> | <b>104</b>      | <b>122</b>       | <b>122</b>       |
| Renholdelse                                         | 103              | 90         | 63              | 76               | 74               |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 20               | 19         | 23              | 27               | 32               |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 26               | 19         | 17              | 19               | 16               |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>260</b>       | <b>237</b> | <b>175</b>      | <b>216</b>       | <b>157</b>       |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 227              | 214        | 153             | 182              | 128              |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 14               | 11         | 12              | 21               | 16               |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                | 2          | 3               | 2                | 3                |
| Andre henlæggelser                                  | 16               | 9          | 7               | 11               | 10               |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>188</b>       | <b>144</b> | <b>163</b>      | <b>153</b>       | <b>210</b>       |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 101              | 69         | 96              | 84               | 104              |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 10               | 8          | 8               | 8                | 12               |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 64               | 63         | 54              | 56               | 56               |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 10               | 1          | 1               | 2                | 34               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                | 0          | 0               | 0                | 0                |
| Andre renter                                        | 0                | 0          | 1               | 1                | 1                |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 3                | 3          | 3               | 2                | 3                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.027</b>     | <b>943</b> | <b>817</b>      | <b>870</b>       | <b>850</b>       |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |                  |            |                 |                  |                  |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>921</b>       | <b>863</b> | <b>739</b>      | <b>789</b>       | <b>763</b>       |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>21</b>        | <b>4</b>   | <b>5</b>        | <b>5</b>         | <b>5</b>         |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>2</b>         | <b>1</b>   | <b>2</b>        | <b>4</b>         | <b>2</b>         |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>45</b>        | <b>36</b>  | <b>38</b>       | <b>38</b>        | <b>50</b>        |
| <b>Korrektion vedr. tidligere år</b>                | <b>0</b>         | <b>1</b>   | <b>1</b>        | <b>1</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | <b>39</b>        | <b>37</b>  | <b>33</b>       | <b>35</b>        | <b>30</b>        |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.027</b>     | <b>943</b> | <b>817</b>      | <b>870</b>       | <b>850</b>       |

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 2022 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår**

|                                                     | Før<br>1957 | 1958<br>-1967 | 1968<br>-1982 | 1983<br>-1999 | Efter<br>1999 |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>                   |             |               |               |               |               |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>23</b>   | <b>55</b>     | <b>168</b>    | <b>374</b>    | <b>607</b>    |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>292</b>  | <b>250</b>    | <b>195</b>    | <b>193</b>    | <b>153</b>    |
| Ejendomsskatter                                     | 70          | 58            | 53            | 56            | 45            |
| Vandafgifter mv.                                    | 29          | 25            | 19            | 17            | 3             |
| Renovation                                          | 32          | 31            | 31            | 34            | 27            |
| Forsikringer                                        | 17          | 16            | 15            | 14            | 13            |
| Energiforbrug                                       | 16          | 18            | 18            | 14            | 12            |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 65          | 41            | 4             | 0             | 0             |
| Administrationsbidrag                               | 58          | 55            | 51            | 54            | 48            |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 5           | 5             | 5             | 4             | 5             |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>136</b>  | <b>137</b>    | <b>131</b>    | <b>122</b>    | <b>97</b>     |
| Renholdelse                                         | 89          | 92            | 87            | 80            | 59            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 26          | 23            | 22            | 23            | 18            |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 21          | 22            | 22            | 19            | 20            |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>264</b>  | <b>228</b>    | <b>222</b>    | <b>191</b>    | <b>138</b>    |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 235         | 203           | 182           | 173           | 126           |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 17          | 14            | 14            | 14            | 11            |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3           | 3             | 3             | 2             | 2             |
| Andre henlæggelser                                  | 9           | 8             | 24            | 2             | 0             |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>174</b>  | <b>217</b>    | <b>232</b>    | <b>69</b>     | <b>11</b>     |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 124         | 125           | 95            | 42            | 6             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 11          | 12            | 9             | 7             | 2             |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 29          | 71            | 113           | 15            | 1             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 8           | 6             | 12            | 2             | 0             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0           | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Andre renter                                        | 1           | 1             | 1             | 0             | 0             |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 2           | 2             | 3             | 2             | 2             |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>888</b>  | <b>886</b>    | <b>949</b>    | <b>949</b>    | <b>1.006</b>  |
| Indtægter i kr. pr. m <sup>2</sup>                  |             |               |               |               |               |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>807</b>  | <b>787</b>    | <b>824</b>    | <b>899</b>    | <b>968</b>    |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>19</b>   | <b>13</b>     | <b>10</b>     | <b>2</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Renteindtægter</b>                               | <b>3</b>    | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>1</b>      |
| <b>Driftssikring mm.</b>                            | <b>24</b>   | <b>46</b>     | <b>76</b>     | <b>12</b>     | <b>5</b>      |
| <b>Korrektion vedr. tidligere år</b>                | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>3</b>      |
| <b>Øvrige indtægter</b>                             | <b>36</b>   | <b>40</b>     | <b>37</b>     | <b>34</b>     | <b>28</b>     |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>888</b>  | <b>886</b>    | <b>949</b>    | <b>949</b>    | <b>1.006</b>  |

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 2022 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper**

|                                                     | Familieboliger | Ældreboliger | Ungdomsboliger |
|-----------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Udgifter i kr. pr. m²                               |                |              |                |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>178</b>     | <b>592</b>   | <b>417</b>     |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>226</b>     | <b>228</b>   | <b>246</b>     |
| Ejendomsskatter                                     | 58             | 45           | 12             |
| Vandafgifter mv.                                    | 21             | 23           | 28             |
| Renovation                                          | 31             | 31           | 39             |
| Forsikringer                                        | 15             | 15           | 14             |
| Energiforbrug                                       | 16             | 44           | 49             |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 26             | 0            | 1              |
| Administrationsbidrag                               | 54             | 64           | 96             |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 5              | 7            | 8              |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>129</b>     | <b>164</b>   | <b>170</b>     |
| Renholdelse                                         | 85             | 112          | 102            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 23             | 25           | 35             |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 21             | 28           | 34             |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>222</b>     | <b>201</b>   | <b>212</b>     |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 193            | 186          | 189            |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 15             | 13           | 18             |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3              | 2            | 3              |
| Andre henlæggelser                                  | 12             | 1            | 1              |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>172</b>     | <b>30</b>    | <b>56</b>      |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 93             | 20           | 18             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 9              | 3            | 3              |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 60             | 1            | 23             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7              | 3            | 2              |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0              | 0            | 0              |
| Andre renter                                        | 1              | 0            | 1              |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 3              | 3            | 10             |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>926</b>     | <b>1.215</b> | <b>1.101</b>   |
| Indtægter i kr. pr. m²                              |                |              |                |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>836</b>     | <b>1.167</b> | <b>1.031</b>   |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 11             | 7            | 1              |
| Renteindtægter                                      | 2              | 2            | 1              |
| Driftssikring mm.                                   | 42             | 3            | 24             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0              | 1            | 0              |
| Øvrige indtægter                                    | 36             | 36           | 44             |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>926</b>     | <b>1.215</b> | <b>1.101</b>   |

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 2016–2023

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 in mente, når man betragter udviklingen i den almene sektors udgifter. Stiger forbrugerpriserne kraftigere end en given udgiftspost, er realvæksten i den pågældende udgift negativ. Nedenfor vises den årlige stigningstakt i forbrugerprisindekset; inflationen.

**Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2016-2021**

| År   | Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit<br>(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%      |
| 2021 | 105,4                                            | 1,9 %     |

Kilde: Danmarks Statistik – [statistikbanken.dk/pris111](https://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 2016-2023**

|                                               | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pct. årlig stigning i grundskatteloftsværdien | 6,6% | 0,0% | 6,5% | 5,5% | 5,8% | 6,4% | 4,4% | 2,8% |

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 2017 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

**Tabel 12: Årlig stigning i G-indskud pr. m² 2016-2023**

|                                        | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pct. årlig stigning i G-indskud pr. m² | 2,4% | 1,4% | 0,5% | 2,0% | 0,8% | 0,9% | 3,0% | 9,9% |

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. Rentesikringen blev almindeligvis givet med et fast beløb de første 4 år af bebyggelsens levetid, hvorefter støtten årligt bliver aftrappet på den måde, at beboernes andel af ydelsen på realkreditlånene (beboerbetalingen) gradvist øges med ¼ af laveste stigning i enten priser eller lønninger. Fra 2017 er beboerbetalingen steget således:

**Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetaling (nominallån med rentesikring) 2016-2023**

|                                      | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pct. årlig stigning i beboerbetaling | 0,68% | 0,37% | 1,26% | 0,80% | 0,36% | 0,36% | 0,86% | 1,61% |

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 anskaffelsessummen og for byggerier med tilsagn i 2000 –



2007 3,4 % det første år, dog med tillæg af bidrag til reserve og administrationsfond. Indekseringen af kapitaludgifterne er blevet videreført som under rentesikringssystemet. Fra 2017 er beboerbetalingen steget således:

**Tabel 14: Årlig stigning i beboerbetalning (fleksibel finansiering) 2016-2023**

|                                       | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pct. årlig stigning i beboerbetalning | 0,55% | 0,39% | 0,55% | 0,85% | 0,54% | 0,31% | 0,91% | 1,74% |

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) 2016-2023**

|                                         | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pct. årlig justering af beboerbetalning | 0,73% | 0,50% | 0,72% | 1,21% | 0,70% | 0,42% | 1,25% | 2,34% |

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 den nye aftale 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 1,5 mia. i forhold til niveauet i 2020. Heri indgår muligheden for at medregne 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<sup>4</sup>. Se kontooversigten bagerst i statistikken for en nærmere beskrivelse heraf.

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

Landsbyggefondens har beregnet den almene sektors aktuelle status med at realisere dette mål på baggrund af regnskaberne 2021. Der kan være afvigelser i forhold til den officielle opgørelse af aftalemålet som Bolig- og Planstyrelsen beregner<sup>4</sup>.

### 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:

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

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

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

<sup>4</sup> I 2022 opgør Bolig- og Planstyrelsen at afdelingernes afgrænsede driftsudgifter i regnskab 2021 er steget med 300 mio. kr. i faste 2014-priser og korrigeret for beboersammensætningen. Det er mindre end i Landsbyggefondens opgørelse. Forskellene skyldes bl.a. forskelle i opgørelsesgrundlaget for de socioøkonomiske variable, som indgår i modellen, forskellige valideringsprocedurer for regnskaberne, samt et forskelligt opgørelsestidspunkt. Endelig er Styrelsens opgørelse afrundet til hele 100 mio. kr.



I 2021 er de afgrænsede driftsudgifter 454 kr. pr. m<sup>2</sup> i årets priser sammenlignet med 431 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2020. Det svarer til, at de afgrænsede driftsudgifter er steget fra 343 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2020 til 353 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021 i faste 2014-priser, dvs. en stigning på 10 kr. pr. m<sup>2</sup>. Heraf kan ca. 2 kr. pr. m<sup>2</sup> forklares ved en ændret socioøkonomi blandt beboerne i den almene boligsektor.

Dermed indikerer Baselinemodellen, at sektorens driftsudgifter er steget 8 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til ca. 360 mio. kr., fra 2020 til 2021.

De stigende driftsudgifter kan særligt tilskrives følgende fire driftskonti, som boligafdelingerne kun i begrænset

omfang kan påvirke: *Andre henlæggelser* (konto 124), *Andre renter* (konto 131), *Energiforbrug* (konto 111) og *Renovation* (konto 109).

Der er flere forhold der medvirker til de øgede driftsudgifter, heriblandt afviklingen af ekstraordinært mange helhedsplaner i 2021 samt øget kontering af negative investeringsafkast (se s. 5).

På afdelingernes øvrige afgrænsede driftskonti, som af Landsbyggefonden benævnes som "kerneeffektiviteten", er udgifterne samlet set faldet ca. 4 kr. pr. m<sup>2</sup> i faste priser fra 2020 til 2021. I perioden fra 2014 til 2021 har der været et fald på ca. 47 kr. pr. m<sup>2</sup> eller ca. 13 % på disse konti.



# Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2022 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2021 samt budgetterede udgifter for 2022. 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. m<sup>2</sup> boligareal i Landsbyggefondens Stamdata. De almene boligafdelingers boligareal opgøres ved regnskabs afslutning.

Udgiftsstatistik 2022 er opgjort på baggrund af regnskaber for 575.831 almene boliger svarende til 97,7 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2022, jævnfør tabel A. Det inkluderer regnskaber fra 28 boligafdelinger med ca. 2.619 boliger, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år<sup>5</sup>.

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

|                               | I alt   | Familieboliger | Ældreboliger | Ungdomsboliger |
|-------------------------------|---------|----------------|--------------|----------------|
| Boliger i alt                 | 589.399 | 380.400        | 30.693       | 25.611         |
| Boliger i udgiftsstatistikken | 575.831 | 372.371        | 30.120       | 23.447         |
| Dækningsgrad                  | 97,7%   | 97,9%          | 98,1%        | 91,6%          |

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase.

De resterende ca. 2,3 % 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 konti<sup>6</sup>.
- Afdelingen er primært et erhvervs- eller institutionslejemål<sup>7</sup>.
- 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 2021 er 79 m<sup>2</sup>. Øvrige oplysninger om de gennemsnitlige boligforhold i den almene sektor er beregnet i Tabel B nedenfor.

<sup>5</sup> 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 %).

<sup>6</sup> Regnskaber uden nettokapitaludgifter (konto 105.9), udgifter i alt (konto 139) samt huslejeindtægter for boliger (konto 201.1-201.3) frasorteres ved validering.

<sup>7</sup> 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, 2021**

|                        | Gennemsnitlig alder | Gennemsnitlig størrelse |
|------------------------|---------------------|-------------------------|
|                        | År                  | m²                      |
| <b>Region</b>          |                     |                         |
| Hovedstaden            | 49                  | 78                      |
| Sjælland               | 43                  | 77                      |
| Syddanmark             | 43                  | 80                      |
| Midtjylland            | 41                  | 82                      |
| Nordjylland            | 43                  | 82                      |
| <b>Boligtype</b>       |                     |                         |
| Familieboliger         | 44                  | 79                      |
| Ældreboliger           | 21                  | 67                      |
| Ungdomsboliger         | 23                  | 40                      |
| <b>Ibrugtagelsesår</b> |                     |                         |
| 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 2021.

**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 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Udgifter</b>                                     |                                  |                                    |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>                         | <b>105.9</b>                     | <b>Nej</b>                         |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b>           | <b>106 - 113</b>                 | <b>-</b>                           |
| 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                                 |
| <b>Variable udgifter</b>                            | <b>114 - 119</b>                 | <b>-</b>                           |
| Renholdelse                                         | 114                              | Ja                                 |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 115                              | Ja                                 |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 116 - 119                        | Ja                                 |
| <b>Henlæggelser</b>                                 | <b>120 - 124</b>                 | <b>-</b>                           |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 120                              | Nej                                |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 121 & 122                        | Ja                                 |
| Tab ved fraflytninger mv.                           | 123                              | Ja                                 |
| Andre henlæggelser                                  | 124                              | Ja                                 |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>                      | <b>125 - 136</b>                 | <b>-</b>                           |
| 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                                 |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>139</b>                       | <b>-</b>                           |
| <b>Indtægter</b>                                    |                                  |                                    |
| <b>Husleje</b>                                      | <b>201.1 - 201.3 &amp; 201.8</b> | <b>-</b>                           |
| <b>Lejeindtægter erhverv og institutioner</b>       | <b>201.4 &amp; 201.5</b>         | <b>-</b>                           |
| Renteindtægter                                      | 202                              | -                                  |
| Driftssikring mm.                                   | 204                              | -                                  |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 206                              | -                                  |
| Øvrige indtægter                                    | 201.6 - 201.7, 201.9, 203, 205   | -                                  |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>209</b>                       | <b>-</b>                           |

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

Forside: Afdeling 2 - Højbo,  
Frederikshavn Boligforening  
Foto: Michael Bo Rasmussen / Baghuset



LANDSBYGGEFONDEN