

STATISTIK

# Udgiftsstatistik 2026



**LANDSBYGGEFONDEN**

En selvejende institution – stiftet af  
de almene boligorganisationer



# Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2026 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2025 og budgetterede udgifter for 2026 baseret på oplysninger fra de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase.

Statistikkenes første del ser på de almene boligafdelingers faktiske udgifter og fordelingen heraf på hovedkonti i regnskabsåret 2025. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år. Udgifterne opgøres som den årlige gennemsnitsudgift pr. m<sup>2</sup> boligareal.

Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2026. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2025.

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

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

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

LANDSBYGGEFONDEN

Oktober 2026

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



# Indhold

|                                                                                                                             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Forord .....                                                                                                                | 1      |
| Indhold .....                                                                                                               | 2      |
| <br>Del 1. Regnskab 2025 .....                                                                                              | <br>4  |
| Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2025.....                                        | 4      |
| Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2024 til 2025 .....                   | 5      |
| Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på region og hovedkonti, 2025 .....                       | 6      |
| Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2025 .....              | 7      |
| Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2025.....                 | 8      |
| Tabel 1: Udgifter – regnskab 2025 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger .....                                         | 10     |
| Tabel 2: Udgifter – regnskab 2025 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner.....                      | 11     |
| Tabel 3: Udgifter – regnskab 2025 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår .....              | 12     |
| Tabel 4: Udgifter – regnskab 2025 i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på boligtyper.....                                       | 13     |
| Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2021-2025 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger .....                                   | 14     |
| Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2021-2025 indekseret (2021=100) for familieboliger .....                                      | 15     |
| Tabel 5C: Årlig ændring i procent i udgifterne 2021-2025 for familieboliger .....                                           | 16     |
| <br>Del 2. Budget 2026.....                                                                                                 | <br>17 |
| Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2026 .....             | 17     |
| Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025 .....                 | 18     |
| Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025 .....          | 18     |
| Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025 ..... | 19     |
| Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025 .....                        | 20     |
| Tabel 6: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger .....                                           | 21     |
| Tabel 7: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner .....                       | 22     |
| Tabel 8: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m <sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår .....                | 23     |
| Tabel 9: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m <sup>2</sup> fordelt på afdelingstyper .....                                    | 24     |
| <br>Del 3. Udviklingen i priser og satser 2020-2027 .....                                                                   | <br>25 |
| Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2020-2025 .....                                                               | 25     |
| Tabel 11: Årlig stigning i G-indskud pr. m <sup>2</sup> 2020-2027 .....                                                     | 25     |
| Tabel 12: Årlig stigning i beboerbetalning (nominallån med rentesikring) 2020-2027 .....                                    | 26     |
| Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetalning (finansieringstakster) 2020-2027 .....                                           | 26     |
| Tabel 14: Årlig justering af beboerbetalning (byggerier efter 1. juli 2009) 2020-2027 .....                                 | 26     |
| <br>Del 4. Tema: Effektivitet.....                                                                                          | <br>27 |
| Boks 1: Baselinemodellen - fremskrivning af den almene boligsektors udgifter.....                                           | 28     |
| <br>Datagrundlag .....                                                                                                      | <br>29 |




---

|                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2026 pr. 1. januar 2026 .....                                                                      | 29 |
| Tabel B: Finansieringsformer over tid .....                                                                                                   | 30 |
| Tabel C: Sammenligning af kilde, metode og opgørelsestidspunkt for huslejen i henholdsvis<br>udgiftsstatistikken og huslejestatistikken ..... | 30 |
| Kontooversigt.....                                                                                                                            | 31 |



## DEL 1.

# Regnskab 2025

I 2025 udgør de gennemsnitlige udgifter 1.080 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 85.288 kr. Det modsvares af indtægter på 1.107 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvoraf de 920 kr. pr. m<sup>2</sup> stammer fra opkrævning af husleje hos beboerne.

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

## Gennemsnitlige udgifter fordelt på hovedkonti

De almene boligafdelingers største udgiftspost i 2025 er *henlæggelser*, 294 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 27 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er i gennemsnit den største udgiftspost med 229 kr. pr. m<sup>2</sup>. *Andre henlæggelser* (konto 124) er til sammenligning 48 kr. pr. m<sup>2</sup>.

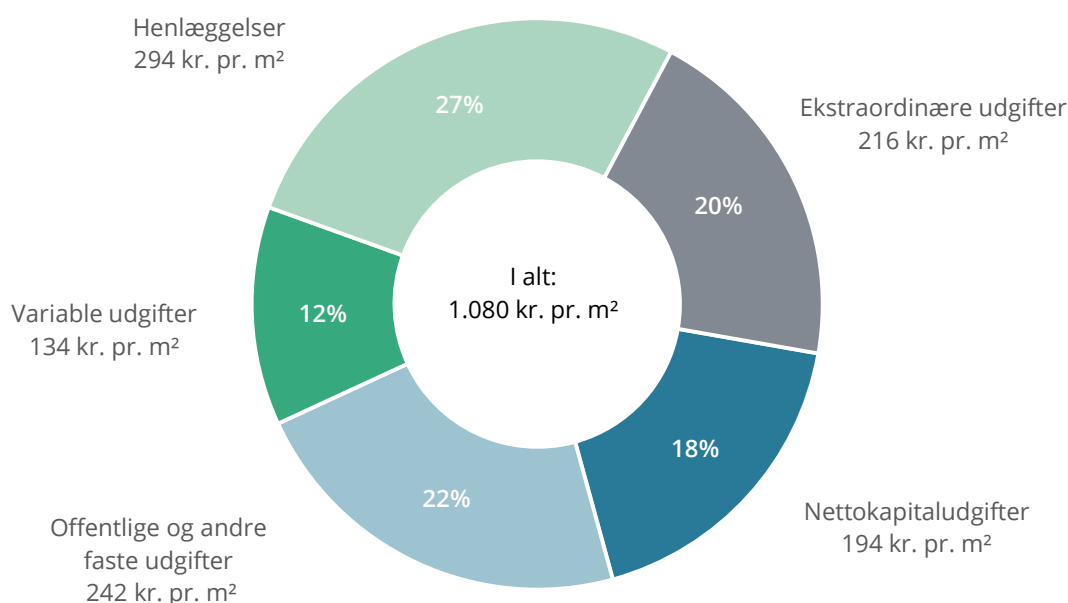
Udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er 242 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 22 % af de samlede gennemsnitlige udgifter. Herunder er den største udgiftspost *administrationsbidrag* (konto 112.1) med 59 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

Boligafdelingernes *ekstraordinære udgifter* ligger på 216 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2025. Det svarer til 20 % af de samlede gennemsnitlige udgifter.

Under *ekstraordinære udgifter* er *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125), 98 kr. pr. m<sup>2</sup>, i gennemsnit den største udgiftspost. De gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er 74 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2025.

*Nettokapitaludgifter* er 194 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 18 % af de samlede gennemsnitlige udgifter i 2025. Boligafdelingernes *variable udgifter* ligger på 134 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 12 % af det samlede gennemsnitlige udgiftsniveau. Herunder er den største udgiftspost *renholdelse* (konto 114) med 94 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

**Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2025**





### Ændring i hovedkonti i forhold til 2024

I almene boligafdelinger med familieboliger er det gennemsnitlige udgiftsniveau steget godt 41 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2024 til 2025. Det er en stigning på 4,0 %. Det gennemsnitlige prisniveau i Danmark er til sammenligning steget 1,9 % i samme periode, se også tabel 10 på side 25.

Det højere udgiftsniveau kan især henføres til en stigning i *henlæggelser*, som er steget knap 32 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 12,0 % fra 2024 til 2025. På hovedkontiene *nettokapitaludgifter*, *offentlige og andre faste udgifter* og *variable udgifter* har stigningerne ligget på mellem 1,3 % og 2,9 %. *Ekstraordinære udgifter* er faldet med 1,5 %.

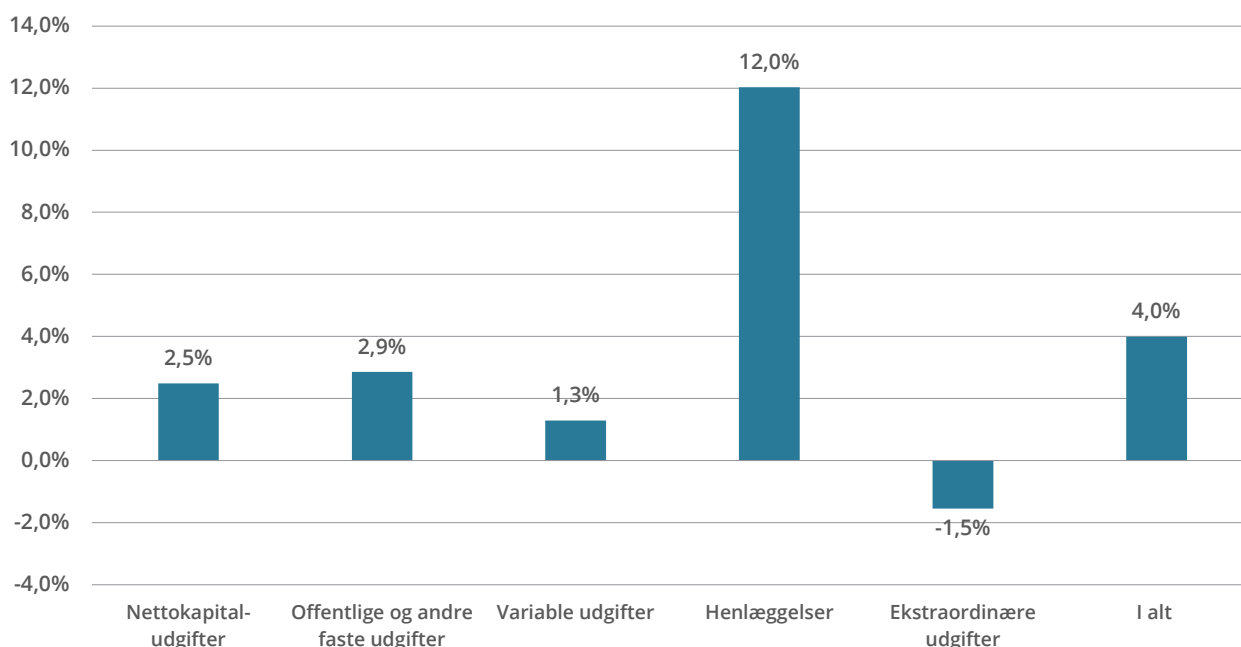
Det er især udgifterne til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), der er steget. Fra 2024 til 2025 steg disse udgifter med 9,9 %, svarende til en stigning fra 208 kr. pr. m<sup>2</sup> til 229 kr. pr. m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Også *andre henlæggelser* (konto 124) er steget betydeligt, fra 37 kr. pr. m<sup>2</sup> til 48 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en stigning på 28,9 %.

De *offentlige og andre faste udgifter* er steget 6,7 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,9 %. Det dækker bl.a. over stigende udgifter til *administrationsbidrag* (konto 112.1) på 2,1 kr. pr. m<sup>2</sup> og *renovation* (konto 109) på 1,7 kr. pr. m<sup>2</sup>, dvs. stigninger på hhv. 3,7 % og 4,4 %. *Nettokapitaludgifter* er i gennemsnit steget 2,5 % i forhold til 2024. Det svarer til 4,7 kr. pr. m<sup>2</sup>.

De *variable udgifter* er steget 1,7 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit eller 1,3 %. Det har især baggrund i stigende udgifter til *renholdelse* (konto 114), som er steget 2,7 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 3,0 % i gennemsnit. *Almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet med 1,9 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 9,9 %.

Afdelingernes *ekstraordinære udgifter* er faldet godt 3 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit eller 1,5 %. Det har baggrund i *andre renter* (konto 131), som er faldet fra 26 kr. pr. m<sup>2</sup> til 10 kr. pr. m<sup>2</sup> eller med knap 60 %. *Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) er steget 3,9 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 4,1 % i gennemsnit, mens *byggnadsrenovering og ombygning* (konto 127) er steget 3,0 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 4,2 %.

**Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2024 til 2025**



<sup>2</sup> Uden henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120) steg det gennemsnitlige udgiftsniveau med 2,5 % fra 2024 til 2025, mod en inflation på 1,9 %. Se tabel 10 på side 25.



## Regionale forskelle

I lighed med 2024 har almene boligafdelinger i Region Hovedstaden det højeste gennemsnitlige udgiftsniveau, 1.219 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2025, mens afdelinger i Region Nordjylland har det laveste udgiftsniveau, 941 kr. pr. m<sup>2</sup>. I 2024 var det Region Syddanmark, der havde det laveste udgiftsniveau. Historisk set er det også afdelingerne i Region Nordjylland og Region Syddanmark, som har haft de laveste udgifter.

Det højere udgiftsniveau i Region Hovedstaden hænger sammen med, at afdelingerne i regionen har de højeste udgifter på hovedkontiene *offentlige og andre faste udgifter*, *variable udgifter* og *henlæggelser*. De gennemsnitlige *nettokapitaludgifter* er lavest i afdelingerne i Region Hovedstaden, 160 kr. pr. m<sup>2</sup>. Årsagen er, at afdelingerne i Region Hovedstaden i gennemsnit er 6-8 år ældre end i resten af landet.

De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er i gennemsnit 309 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Hovedstaden og 220 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Sjælland. I de tre regioner vest for Storebælt er de gennemsnitlige *offentlige og andre faste udgifter* lavere, dvs. mellem 194 kr. pr. m<sup>2</sup> og 201 kr. pr. m<sup>2</sup>.

De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at de almene boligafdelingers gennemsnitlige udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) med

86 kr. pr. m<sup>2</sup> er markant højere end i de øvrige regioner, hvor niveauet ligger mellem 33 kr. pr. m<sup>2</sup> og 45 kr. pr. m<sup>2</sup>.

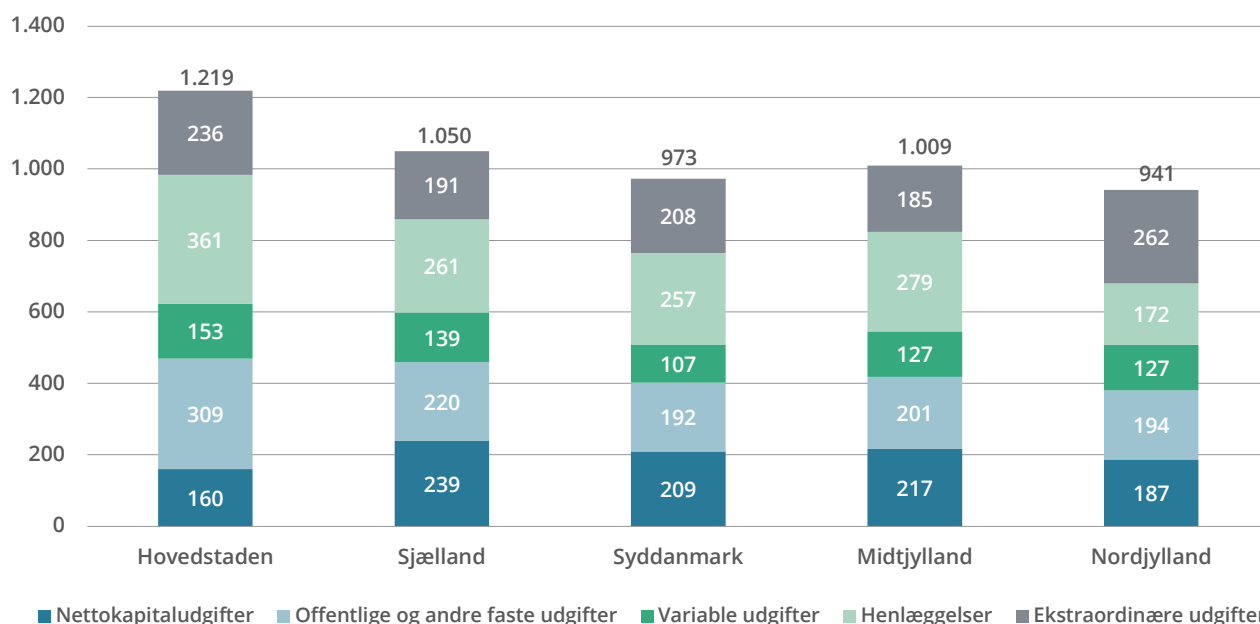
Desuden er udgifterne til *vandafgifter mv.* (konto 107 og 108) i gennemsnit højere i Region Hovedstaden, 31 kr. pr. m<sup>2</sup> mod 9-18 kr. pr. m<sup>2</sup> i de øvrige regioner. Det skyldes, at kollektiv vandafregning er mere udbredt blandt afdelingerne i Region Hovedstaden end i resten af landet.

De gennemsnitlige *variable udgifter* i de almene boligafdelinger ligger højere i de to regioner øst for Storebælt. I Region Hovedstaden og Region Sjælland udgør de *variable udgifter* således hhv. 153 kr. pr. m<sup>2</sup> og 139 kr. pr. m<sup>2</sup>. I de tre regioner vest for Storebælt ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau i afdelingerne på 107-127 kr. pr. m<sup>2</sup>. Særligt er udgifterne til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit højere i afdelinger øst for Storebælt sammenlignet med afdelinger vest for Storebælt.

Afdelingernes gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra 172 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Nordjylland til 361 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Hovedstaden. Forskellen skyldes især, at afdelingernes henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) i gennemsnit er højest i afdelinger i Region Hovedstaden, 281 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I de almene boligafdelinger er de *ekstraordinære udgifter* i 2025 højest i Region Nordjylland med 262 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Det samme var tilfældet i 2024. Det hænger primært sammen med højere udgifter til *ydelser vedr.*

**Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på region og hovedkonti, 2025**





*driftsstøtte* (konto 132), der er markant højere i Region Nordjylland sammenlignet med de andre regioner.

I alle regioner har boligafdelingerne en stigning i de samlede gennemsnitlige udgifter fra 2024 til 2025. I Region Hovedstaden har afdelingerne oplevet den største stigning med knap 62 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 5,3 %. De gennemsnitlige udgifter er steget mindst i Region Nordjylland, 6 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en stigning på 0,7 %.

### Opdeling på ibrugtagelsesår og hovedkonti

I 2025 har boligafdelinger med familieboliger ibrugtaget i perioderne 1968-1982 og efter 1999 de højeste gennemsnitlige udgifter med henholdsvis 1.125 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.114 kr. pr. m<sup>2</sup>. Til sammenligning har afdelinger ibrugtaget i perioden 1958-1967 det laveste udgiftsniveau med et gennemsnit på 1.024 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Kombinationen af afdelingernes ibrugtagelsesår og det gennemsnitlige udgiftsniveau er styret af modsatrettede forhold. *Nettokapitaludgifterne* er i gennemsnit højere i nyere boligafdelinger, fra 647 kr. pr. m<sup>2</sup> for afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 23 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger ibrugtaget før 1958.

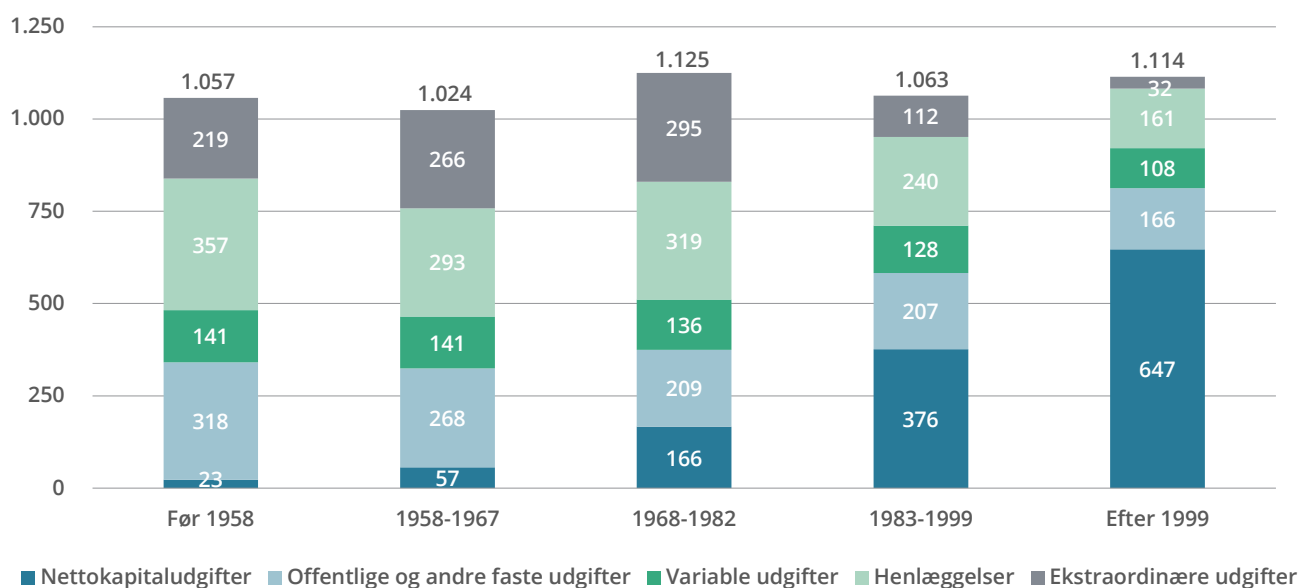
Modsat er gennemsnitlige udgifter på en række andre konti bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), lavere i nyere afdelinger. Det samme er tilfældet for *offentlige og andre faste udgifter*,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

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

De *variable udgifter* er ligeledes lavest i nyere afdelinger, hvor de varierer fra 108 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit i afdelinger ibrugtaget efter 1999, til 141 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit for afdelinger ibrugtaget før 1968.

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

**Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2025**





Gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* varierer fra 357 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger med ibrugtagelse før 1958 til 161 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger efter 1999. Det er især afdelingernes henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), som driver denne forskel.

Afdelinger ibrugtaget før 1958 har gennemsnitlige udgifter til *andre henlæggelser* (konto 124) på 54 kr. pr. m<sup>2</sup>, sammenlignet med 85 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger ibrugtaget mellem 1968-1982. I afdelinger ibrugtaget efter 1982 er det gennemsnitlige udgiftsniveau til *andre henlæggelser* væsentligt lavere.

*Ekstraordinære udgifter* er i gennemsnit højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982 med 295 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er især højere udgifter til *byggnadsrenovering og ombygning* (konto 127), som er årsag til det. Boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste *ekstraordinære udgifter*, 32 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

### Opdeling på afdelingstype og hovedkonti

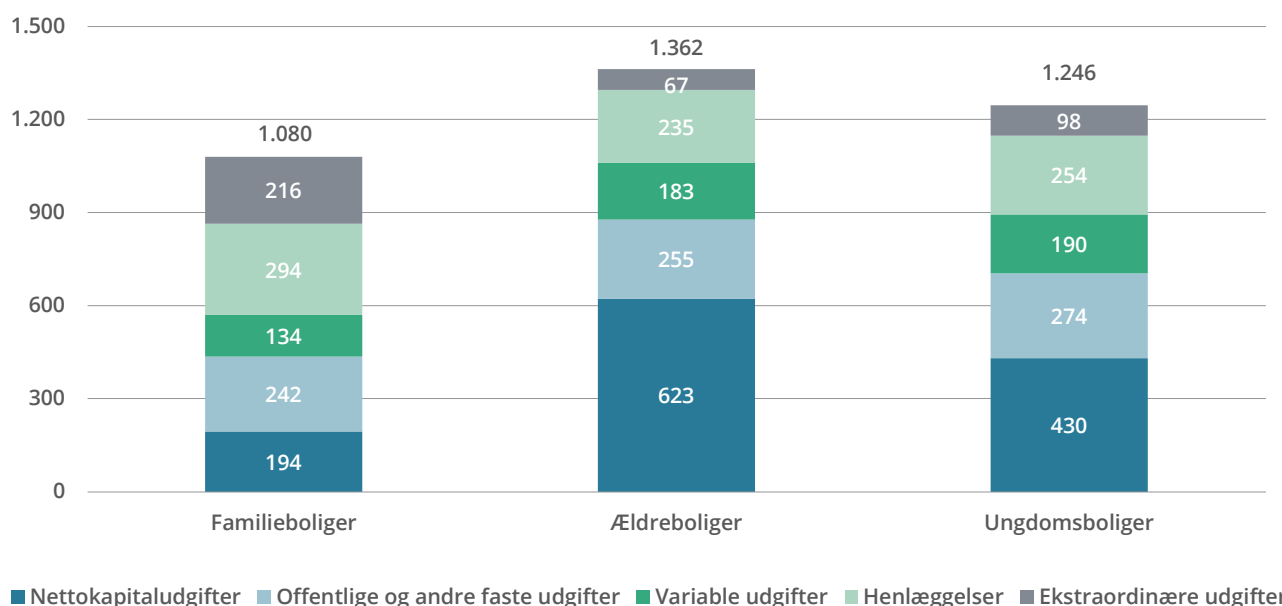
Det gennemsnitlige udgiftsniveau er højest i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 1.362 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.246 kr. pr. m<sup>2</sup>. Til sammenligning har afdelinger med familieboliger et gennemsnitligt udgiftsniveau på 1.080 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det højere udgiftsniveau i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger skyldes især, at nettokapitaludgifterne er højere i disse afdelinger, hhv. 623 kr. pr. m<sup>2</sup> og 430 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. I afdelinger med familieboliger er de gennemsnitlige nettokapitaludgifter 194 kr. pr. m<sup>2</sup>. Forskellen skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger typisk er ældre end ældre- og ungdomsboligafdelinger<sup>3</sup>.

De gennemsnitlige udgifter til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger end i afdelinger med familieboliger, hhv. 255 kr. pr. m<sup>2</sup> og 274 kr. pr. m<sup>2</sup> mod 242 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* (konto 112.1) i ældre- og ungdomsboliger og højere udgifter til *vandafgifter mv.* og *energiforbrug*, dvs. konto 107, 108 og 111.

Det bemærkes, at de højere udgifter til administrationsbidrag i afdelinger med ungdomsboliger skyldes, at grundbidraget fastsættes til et beløb, der er lige stort pr. lejemål, uden hensyn til boligtype. I det ungdomsboliger i gennemsnit er mindre end de øvrige boligtyper, 40 m<sup>2</sup>, mod godt 79 m<sup>2</sup> og 67 m<sup>2</sup> i familie- og ældreboliger, fremstår udgiften dermed højere i kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2025**



<sup>3</sup> Se også Landsbyggefonden, Temastatistik 2023:9 Boligerne i den almene sektor 2023.



Udgifterne til *ejendomsskatter* (konto 106) er højere i afdelinger med familie- og ældreboliger med hhv. 57 kr. pr. m<sup>2</sup> og 50 kr. pr. m<sup>2</sup>. I afdelinger med ungdomsboliger er udgifter til ejendomsskatter 11 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ungdomsboliger har mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter.

De *ekstraordinære udgifter* er i gennemsnit lavere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 67 kr. pr. m<sup>2</sup> og 98 kr. pr. m<sup>2</sup>. I familieboligafdelinger udgør de ekstraordinære udgifter 216 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Det skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger i gennemsnit er ældre, og derfor har højere udgifter til renoveringer m.m.

De gennemsnitlige *variable udgifter* er højere i afdelinger med ældre- og ungdomsboliger, hhv. 183 kr. pr. m<sup>2</sup> og 190 kr. pr. m<sup>2</sup>. Til sammenligning er gennemsnitlige variable udgifter 134 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger med familieboliger. Det skyldes bl.a., at udgifter til *renholdelse* (konto 114) i gennemsnit er 25-33 kr. pr. m<sup>2</sup> lavere i familieboliger i forhold til ældre- og ungdomsboliger.

I afdelinger med familieboliger har der været en gennemsnitlig stigning i samlede udgifter pr. m<sup>2</sup> på 4,0 % fra 2024 til 2025, mens afdelinger med ældre- og ungdomsboliger har oplevet en stigning på hhv. 3,3 % og 2,7 %.

### Udviklingen siden 2021

Fra 2021 til 2025 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 939 kr. pr. m<sup>2</sup> til 1.080 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det svarer til en stigning på 15 %. Det er det samme som det generelle prisniveau er steget i perioden.

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

Henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) er steget 39 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit fra 2021 til 2025. Det er 28 % af den samlede udgiftsstigning i perioden. Endelig er *andre henlæggelser* (konto 124) steget 14 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit, hvilket svarer til 10 % af den samlede stigning i udgiftsniveauet fra 2021 til 2025. Det er især fra 2024 til 2025, at *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* og *andre henlæggelser* er steget.

De gennemsnitlige udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) er steget 21 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 15 % af den samlede stigning i perioden. Udgifterne til *ydelse*

*vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) er i gennemsnit steget 12 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2021 til 2025. Det svarer til 9 % af den samlede stigning i udgifterne i perioden.

*Nettokapitaludgifter* er i gennemsnit steget 19 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2021 til 2025, svarende til en stigning på 11 %. Gennemsnitlige *Offentlige og andre faste udgifter* er i samme periode steget 20 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 9 %. Stigningen i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes i høj grad de stigende udgifter til *renovation* (konto 109), 10 kr. pr. m<sup>2</sup>, fra 2021 til 2025.

De *variable udgifter* er steget fra 124 kr. pr. m<sup>2</sup> til 134 kr. pr. m<sup>2</sup> mellem 2021 og 2025, svarende til 8 %. Det er på trods af, at gennemsnitlige udgifter til *almindelig vedligeholdelse* (konto 115) er faldet 4 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 18 %.



Tabel 1: Udgifter – regnskab 2025 i kr. pr. m² for familieboliger

|                                                     | Udgifter<br>pr. m² | Årlig udgift<br>for 79 m² | Fordeling     | Ændring<br>2024-2025 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|                                                     | Kr.                |                           | Pct.          |                      |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.080</b>       | <b>85.288</b>             | <b>100,0%</b> | <b>4,0%</b>          |
| Nettokapitaludgifter                                | 194                | 15.318                    | 18,0%         | 2,5%                 |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 242                | 19.086                    | 22,4%         | 2,9%                 |
| Ejendomsskatter                                     | 57                 | 4.487                     | 5,3%          | 2,5%                 |
| Vandafgifter mv.                                    | 19                 | 1.477                     | 1,7%          | 3,3%                 |
| Renovation                                          | 40                 | 3.176                     | 3,7%          | 4,4%                 |
| Forsikringer                                        | 16                 | 1.264                     | 1,5%          | 0,6%                 |
| Energiforbrug                                       | 16                 | 1.264                     | 1,5%          | -1,8%                |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 28                 | 2.236                     | 2,6%          | 1,4%                 |
| Administrationsbidrag                               | 59                 | 4.685                     | 5,5%          | 3,7%                 |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 6                  | 498                       | 0,6%          | 10,5%                |
| Variable udgifter                                   | 134                | 10.570                    | 12,4%         | 1,3%                 |
| Renholdelse                                         | 94                 | 7.410                     | 8,7%          | 3,0%                 |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 17                 | 1.367                     | 1,6%          | -9,9%                |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 23                 | 1.801                     | 2,1%          | 4,6%                 |
| Henlæggelser                                        | 294                | 23.250                    | 27,3%         | 12,0%                |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 229                | 18.091                    | 21,2%         | 9,9%                 |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 14                 | 1.106                     | 1,3%          | -0,7%                |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                  | 245                       | 0,3%          | 6,9%                 |
| Andre henlæggelser                                  | 48                 | 3.808                     | 4,5%          | 28,9%                |
| Ekstraordinære udgifter                             | 216                | 17.064                    | 20,0%         | -1,5%                |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 98                 | 7.766                     | 9,1%          | 4,1%                 |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 11                 | 893                       | 1,0%          | 1,8%                 |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 74                 | 5.854                     | 6,9%          | 4,2%                 |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 8                  | 608                       | 0,7%          | 5,5%                 |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 8                  | 656                       | 0,8%          | 72,9%                |
| Andre renter                                        | 10                 | 822                       | 1,0%          | -59,5%               |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 6                  | 474                       | 0,6%          | 17,6%                |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.107</b>       | <b>87.421</b>             | <b>102,5%</b> | <b>3,9%</b>          |
| Husleje                                             | 920                | 72.688                    | 85,2%         | 3,3%                 |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 11                 | 869                       | 1,0%          | 1,9%                 |
| Renteindtægter                                      | 31                 | 2.441                     | 2,9%          | -29,3%               |
| Driftssikring m.m.                                  | 85                 | 6.715                     | 7,9%          | 21,3%                |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 16                 | 1.225                     | 1,4%          | 72,2%                |
| Øvrige indtægter                                    | 44                 | 3.492                     | 4,1%          | 7,3%                 |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>1.107</b>       | <b>87.421</b>             | <b>102,5%</b> | <b>3,9%</b>          |
| Udgifter i alt                                      | 1.080              | 85.288                    | 100,0%        | 4,0%                 |
| Årets resultat                                      | 27                 | 2.133                     | 2,5%          | -0,4%                |

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 2025 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner

|                                                     | Hoved-<br>staden       | Sjælland     | Syddan-<br>mark | Midtjyl-<br>land | Nordjyl-<br>land |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup> |              |                 |                  |                  |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.219</b>           | <b>1.050</b> | <b>973</b>      | <b>1.009</b>     | <b>941</b>       |
| Nettokapitaludgifter                                | 160                    | 239          | 209             | 217              | 187              |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 309                    | 220          | 192             | 201              | 194              |
| Ejendomsskatter                                     | 86                     | 41           | 34              | 45               | 33               |
| Vandafgifter mv.                                    | 31                     | 18           | 10              | 9                | 11               |
| Renovation                                          | 47                     | 43           | 36              | 30               | 39               |
| Forsikringer                                        | 19                     | 18           | 13              | 14               | 12               |
| Energiforbrug                                       | 19                     | 17           | 13              | 14               | 14               |
| Bidrag til Landsbygefonden                          | 36                     | 18           | 25              | 24               | 26               |
| Administrationsbidrag                               | 64                     | 58           | 55              | 59               | 52               |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 6                      | 7            | 5               | 6                | 7                |
| Variable udgifter                                   | 153                    | 139          | 107             | 127              | 127              |
| Renholdelse                                         | 113                    | 99           | 71              | 84               | 82               |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 14                     | 18           | 15              | 22               | 28               |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 27                     | 22           | 20              | 21               | 17               |
| Henlæggelser                                        | 361                    | 261          | 257             | 279              | 172              |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 281                    | 227          | 189             | 212              | 142              |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 15                     | 10           | 9               | 20               | 15               |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                      | 3            | 3               | 3                | 3                |
| Andre henlæggelser                                  | 62                     | 21           | 56              | 44               | 12               |
| Ekstraordinære udgifter                             | 236                    | 191          | 208             | 185              | 262              |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 104                    | 76           | 100             | 92               | 113              |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 13                     | 11           | 9               | 10               | 17               |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 79                     | 80           | 73              | 61               | 79               |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 9                      | 1            | 1               | 3                | 40               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 12                     | 5            | 9               | 6                | 1                |
| Andre renter                                        | 14                     | 8            | 10              | 8                | 5                |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 5                      | 9            | 6               | 6                | 5                |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.247</b>           | <b>1.079</b> | <b>999</b>      | <b>1.038</b>     | <b>960</b>       |
| Husleje                                             | 1.013                  | 938          | 820             | 881              | 830              |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 21                     | 5            | 5               | 5                | 6                |
| Renteindtægter                                      | 36                     | 28           | 28              | 33               | 19               |
| Driftssikring m.m.                                  | 99                     | 51           | 99              | 71               | 68               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 26                     | 12           | 8               | 11               | 4                |
| Øvrige indtægter                                    | 52                     | 47           | 39              | 38               | 33               |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>1.247</b>           | <b>1.079</b> | <b>999</b>      | <b>1.038</b>     | <b>960</b>       |
| Udgifter i alt                                      | 1.219                  | 1.050        | 973             | 1.009            | 941              |
| Årets resultat                                      | 28                     | 29           | 26              | 29               | 19               |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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

**Tabel 3: Udgifter – regnskab 2025 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 |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kr. pr. m <sup>2</sup>                              |              |               |               |               |               |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.057</b> | <b>1.024</b>  | <b>1.125</b>  | <b>1.063</b>  | <b>1.114</b>  |
| Nettokapitaludgifter                                | 23           | 57            | 166           | 376           | 647           |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 318          | 268           | 209           | 207           | 166           |
| Ejendomsskatter                                     | 70           | 57            | 53            | 55            | 44            |
| Vandafgifter mv.                                    | 26           | 25            | 17            | 15            | 3             |
| Renovation                                          | 43           | 40            | 39            | 43            | 34            |
| Forsikringer                                        | 18           | 16            | 16            | 15            | 13            |
| Energiforbrug                                       | 17           | 17            | 18            | 14            | 11            |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 74           | 46            | 4             | 0             | 0             |
| Administrationsbidrag                               | 64           | 61            | 56            | 60            | 54            |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 7            | 6             | 6             | 6             | 7             |
| Variable udgifter                                   | 141          | 141           | 136           | 128           | 108           |
| Renholdelse                                         | 100          | 100           | 96            | 90            | 69            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 18           | 18            | 17            | 18            | 15            |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 24           | 23            | 23            | 21            | 24            |
| Henlæggelser                                        | 357          | 293           | 319           | 240           | 161           |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 283          | 245           | 217           | 208           | 146           |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 17           | 14            | 14            | 12            | 11            |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 4            | 3             | 3             | 3             | 2             |
| Andre henlæggelser                                  | 54           | 31            | 85            | 17            | 2             |
| Ekstraordinære udgifter                             | 219          | 266           | 295           | 112           | 32            |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 134          | 126           | 106           | 56            | 6             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 14           | 10            | 13            | 11            | 4             |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 43           | 97            | 133           | 24            | 1             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 8            | 6             | 13            | 2             | 0             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 5            | 13            | 9             | 6             | 8             |
| Andre renter                                        | 11           | 10            | 13            | 8             | 6             |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4            | 5             | 8             | 4             | 7             |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.085</b> | <b>1.059</b>  | <b>1.149</b>  | <b>1.092</b>  | <b>1.134</b>  |
| Husleje                                             | 891          | 869           | 898           | 986           | 1.054         |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 20           | 14            | 10            | 2             | 1             |
| Renteindtægter                                      | 35           | 31            | 33            | 27            | 20            |
| Driftssikring m.m.                                  | 75           | 81            | 145           | 36            | 7             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 23           | 12            | 17            | 7             | 8             |
| Øvrige indtægter                                    | 42           | 51            | 46            | 34            | 44            |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>1.085</b> | <b>1.059</b>  | <b>1.149</b>  | <b>1.092</b>  | <b>1.134</b>  |
| Udgifter i alt                                      | 1.057        | 1.024         | 1.125         | 1.063         | 1.114         |
| Årets resultat                                      | 28           | 35            | 24            | 29            | 19            |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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

Tabel 4: Udgifter – regnskab 2025 i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på boligtyper

|                                                     | Familieboliger         | Ældreboliger | Ungdomsboliger |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|----------------|
|                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup> |              |                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.080</b>           | <b>1.362</b> | <b>1.246</b>   |
| Nettokapitaludgifter                                | 194                    | 623          | 430            |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 242                    | 255          | 274            |
| Ejendomsskatter                                     | 57                     | 50           | 11             |
| Vandafgifter mv.                                    | 19                     | 22           | 28             |
| Renovation                                          | 40                     | 42           | 51             |
| Forsikringer                                        | 16                     | 16           | 14             |
| Energiforbrug                                       | 16                     | 46           | 52             |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 28                     | 0            | 1              |
| Administrationsbidrag                               | 59                     | 71           | 106            |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 6                      | 8            | 11             |
| Variable udgifter                                   | 134                    | 183          | 190            |
| Renholdelse                                         | 94                     | 126          | 119            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 17                     | 20           | 25             |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 23                     | 36           | 46             |
| Henlæggelser                                        | 294                    | 235          | 254            |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 229                    | 218          | 232            |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 14                     | 13           | 17             |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                      | 3            | 4              |
| Andre henlæggelser                                  | 48                     | 2            | 1              |
| Ekstraordinære udgifter                             | 216                    | 67           | 98             |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 98                     | 23           | 32             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 11                     | 4            | 6              |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 74                     | 3            | 20             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 8                      | 4            | 8              |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 8                      | 15           | 9              |
| Andre renter                                        | 10                     | 9            | 7              |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 6                      | 10           | 17             |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.107</b>           | <b>1.387</b> | <b>1.271</b>   |
| Husleje                                             | 920                    | 1.282        | 1.128          |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 11                     | 8            | 1              |
| Renteindtægter                                      | 31                     | 27           | 29             |
| Driftssikring m.m.                                  | 85                     | 6            | 35             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 16                     | 6            | 16             |
| Øvrige indtægter                                    | 44                     | 58           | 62             |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>1.107</b>           | <b>1.387</b> | <b>1.271</b>   |
| Udgifter i alt                                      | 1.080                  | 1.362        | 1.246          |
| Årets resultat                                      | 27                     | 25           | 25             |

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 2021-2025 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger**

|                                                     | 2021                   | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup> |              |              |              |              |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>939</b>             | <b>1.011</b> | <b>1.003</b> | <b>1.038</b> | <b>1.080</b> |
| Nettokapitaludgifter                                | 175                    | 179          | 183          | 189          | 194          |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 222                    | 226          | 228          | 235          | 242          |
| Ejendomsskatter                                     | 56                     | 57           | 58           | 55           | 57           |
| Vandafgifter mv.                                    | 22                     | 19           | 17           | 18           | 19           |
| Renovation                                          | 31                     | 33           | 35           | 39           | 40           |
| Forsikringer                                        | 14                     | 14           | 15           | 16           | 16           |
| Energiforbrug                                       | 16                     | 19           | 16           | 16           | 16           |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 26                     | 26           | 27           | 28           | 28           |
| Administrationsbidrag                               | 53                     | 54           | 55           | 57           | 59           |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 4                      | 5            | 5            | 6            | 6            |
| Variable udgifter                                   | 124                    | 126          | 128          | 132          | 134          |
| Renholdelse                                         | 83                     | 84           | 86           | 91           | 94           |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 21                     | 20           | 20           | 19           | 17           |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 20                     | 22           | 21           | 22           | 23           |
| Henlæggelser                                        | 242                    | 247          | 253          | 263          | 294          |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 190                    | 195          | 199          | 208          | 229          |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 16                     | 15           | 14           | 14           | 14           |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                      | 3            | 3            | 3            | 3            |
| Andre henlæggelser                                  | 34                     | 35           | 37           | 37           | 48           |
| Ekstraordinære udgifter                             | 177                    | 233          | 211          | 219          | 216          |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 86                     | 89           | 91           | 94           | 98           |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 12                     | 11           | 11           | 11           | 11           |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 54                     | 60           | 65           | 71           | 74           |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7                      | 7            | 8            | 7            | 8            |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 5                      | 6            | 5            | 5            | 8            |
| Andre renter                                        | 11                     | 56           | 27           | 26           | 10           |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                      | 4            | 4            | 5            | 6            |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>956</b>             | <b>1.030</b> | <b>1.032</b> | <b>1.066</b> | <b>1.107</b> |
| Husleje                                             | 822                    | 840          | 863          | 891          | 920          |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 11                     | 11           | 11           | 11           | 11           |
| Renteindtægter                                      | 2                      | 55           | 41           | 44           | 31           |
| Driftssikring m.m.                                  | 61                     | 66           | 69           | 70           | 85           |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 10                     | 9            | 9            | 9            | 16           |
| Øvrige indtægter                                    | 50                     | 50           | 39           | 41           | 44           |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>956</b>             | <b>1.030</b> | <b>1.032</b> | <b>1.066</b> | <b>1.107</b> |
| Udgifter i alt                                      | 939                    | 1.011        | 1.003        | 1.038        | 1.080        |
| Årets resultat                                      | 17                     | 19           | 29           | 28           | 27           |

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 2021-2025 indekseret (2021=100) for familieboliger**

|                                                     | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                     | Indeks     |            |            |            |            |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>100</b> | <b>108</b> | <b>107</b> | <b>111</b> | <b>115</b> |
| Nettokapitaludgifter                                | 100        | 102        | 105        | 108        | 111        |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 100        | 102        | 103        | 106        | 109        |
| Ejendomsskatter                                     | 100        | 101        | 102        | 98         | 101        |
| Vandafgifter mv.                                    | 100        | 88         | 81         | 84         | 87         |
| Renovation                                          | 100        | 106        | 114        | 125        | 131        |
| Forsikringer                                        | 100        | 98         | 103        | 110        | 111        |
| Energiforbrug                                       | 100        | 124        | 105        | 105        | 103        |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 100        | 100        | 106        | 109        | 110        |
| Administrationsbidrag                               | 100        | 101        | 104        | 108        | 112        |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 100        | 113        | 120        | 143        | 158        |
| Variable udgifter                                   | 100        | 102        | 103        | 107        | 108        |
| Renholdelse                                         | 100        | 101        | 104        | 109        | 113        |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 100        | 96         | 93         | 91         | 82         |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 100        | 111        | 109        | 111        | 116        |
| Henlæggelser                                        | 100        | 102        | 104        | 109        | 122        |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 100        | 103        | 105        | 110        | 121        |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 100        | 94         | 92         | 91         | 90         |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 100        | 100        | 100        | 116        | 124        |
| Andre henlæggelser                                  | 100        | 103        | 109        | 110        | 142        |
| Ekstraordinære udgifter                             | 100        | 132        | 119        | 124        | 122        |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 100        | 103        | 106        | 110        | 114        |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 100        | 97         | 96         | 96         | 97         |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 100        | 112        | 121        | 133        | 138        |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 100        | 99         | 110        | 106        | 112        |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 100        | 130        | 117        | 104        | 180        |
| Andre renter                                        | 100        | 536        | 258        | 245        | 99         |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 100        | 108        | 105        | 128        | 150        |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>100</b> | <b>108</b> | <b>108</b> | <b>112</b> | <b>116</b> |
| Husleje                                             | 100        | 102        | 105        | 108        | 112        |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 100        | 100        | 102        | 99         | 101        |
| Renteindtægter                                      | 100        | 3.206      | 2.435      | 2.571      | 1.818      |
| Driftssikring m.m.                                  | 100        | 108        | 113        | 115        | 139        |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 100        | 98         | 90         | 94         | 161        |
| Øvrige indtægter                                    | 100        | 99         | 78         | 82         | 88         |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>100</b> | <b>108</b> | <b>108</b> | <b>112</b> | <b>116</b> |
| Udgifter i alt                                      | 100        | 108        | 107        | 111        | 115        |
| Årets resultat                                      | 100        | 114        | 171        | 165        | 162        |

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: Årlig ændring i procent i udgifterne 2021-2025 for familieboliger

|                                                     | 2021-<br>2022 | 2022-<br>2023 | 2023-<br>2024 | 2024-<br>2025 | Årligt<br>gns. |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                     | Pct.          |               |               |               |                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>7,7%</b>   | <b>-0,7%</b>  | <b>3,5%</b>   | <b>4,0%</b>   | <b>3,6%</b>    |
| Nettokapitaludgifter                                | 2,3%          | 2,6%          | 3,2%          | 2,5%          | 2,6%           |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 2,1%          | 1,0%          | 2,8%          | 2,9%          | 2,2%           |
| Ejendomsskatter                                     | 0,9%          | 1,4%          | -4,0%         | 2,5%          | 0,2%           |
| Vandafgifter mv.                                    | -11,6%        | -8,9%         | 4,0%          | 3,3%          | -3,5%          |
| Renovation                                          | 6,2%          | 7,4%          | 10,0%         | 4,4%          | 7,0%           |
| Forsikringer                                        | -2,1%         | 5,7%          | 6,7%          | 0,6%          | 2,7%           |
| Energiforbrug                                       | 23,9%         | -15,1%        | 0,0%          | -1,8%         | 0,8%           |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 0,4%          | 5,4%          | 2,6%          | 1,4%          | 2,4%           |
| Administrationsbidrag                               | 1,3%          | 2,6%          | 3,6%          | 3,7%          | 2,8%           |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 12,5%         | 6,7%          | 18,8%         | 10,5%         | 12,0%          |
| Variable udgifter                                   | 1,6%          | 1,4%          | 3,5%          | 1,3%          | 2,0%           |
| Renholdelse                                         | 0,7%          | 3,1%          | 5,4%          | 3,0%          | 3,0%           |
| Almindelig vedligeholdelse                          | -3,8%         | -3,0%         | -2,5%         | -9,9%         | -4,8%          |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 10,7%         | -1,4%         | 1,9%          | 4,6%          | 3,9%           |
| Henlæggelser                                        | 2,1%          | 2,3%          | 4,0%          | 12,0%         | 5,0%           |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 2,7%          | 2,1%          | 4,7%          | 9,9%          | 4,8%           |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | -6,5%         | -2,1%         | -0,7%         | -0,7%         | -2,5%          |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 0,0%          | 0,0%          | 16,0%         | 6,9%          | 5,5%           |
| Andre henlæggelser                                  | 2,9%          | 5,7%          | 1,1%          | 28,9%         | 9,1%           |
| Ekstraordinære udgifter                             | 31,7%         | -9,4%         | 3,8%          | -1,5%         | 5,1%           |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 3,0%          | 3,2%          | 3,3%          | 4,1%          | 3,4%           |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | -3,4%         | -0,9%         | 0,0%          | 1,8%          | -0,7%          |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 11,9%         | 7,7%          | 10,1%         | 4,2%          | 8,4%           |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | -1,4%         | 11,8%         | -3,9%         | 5,5%          | 2,8%           |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 30,4%         | -10,0%        | -11,1%        | 72,9%         | 15,9%          |
| Andre renter                                        | 436,2%        | -51,9%        | -5,2%         | -59,5%        | -0,2%          |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 7,5%          | -2,3%         | 21,4%         | 17,6%         | 10,7%          |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>7,8%</b>   | <b>0,2%</b>   | <b>3,3%</b>   | <b>3,8%</b>   | <b>3,7%</b>    |
| Husleje                                             | 2,1%          | 2,7%          | 3,3%          | 3,3%          | 2,9%           |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 0,0%          | 1,8%          | -2,7%         | 1,9%          | 0,2%           |
| Renteindtægter                                      | 3105,9%       | -24,0%        | 5,6%          | -29,3%        | 106,5%         |
| Driftssikring m.m.                                  | 7,5%          | 5,2%          | 1,4%          | 21,3%         | 8,6%           |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | -2,1%         | -8,5%         | 4,7%          | 72,2%         | 12,7%          |
| Øvrige indtægter                                    | -0,6%         | -21,3%        | 5,1%          | 7,3%          | -3,1%          |
| <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>              | <b>7,8%</b>   | <b>0,2%</b>   | <b>3,3%</b>   | <b>3,8%</b>   | <b>3,7%</b>    |
| Udgifter i alt                                      | 7,7%          | -0,7%         | 3,5%          | 4,0%          | 3,6%           |
| Årets resultat                                      | 14,4%         | 49,2%         | -3,5%         | -1,5%         | 12,9%          |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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



## DEL 2.

# Budget 2026

I 2026 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 1.062 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 83.874 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m<sup>2</sup>.

Afdelingernes budgetterede udgifter for 2026 ligger dermed 1,7 % lavere end afdelingernes realiserede udgifter i regnskaberne for 2025.

I regnskabsåret 2025 er afdelingernes realiserede udgifter, 1.080 kr. pr. m<sup>2</sup>, højere end de budgetterede udgifter for året, 1.027 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 5,2 %. I 2024 oversteg de realiserede udgifter de budgetterede udgifter for året med 5,1 %.

I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2026 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2026 med regnskaberne for 2025. Der ses på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

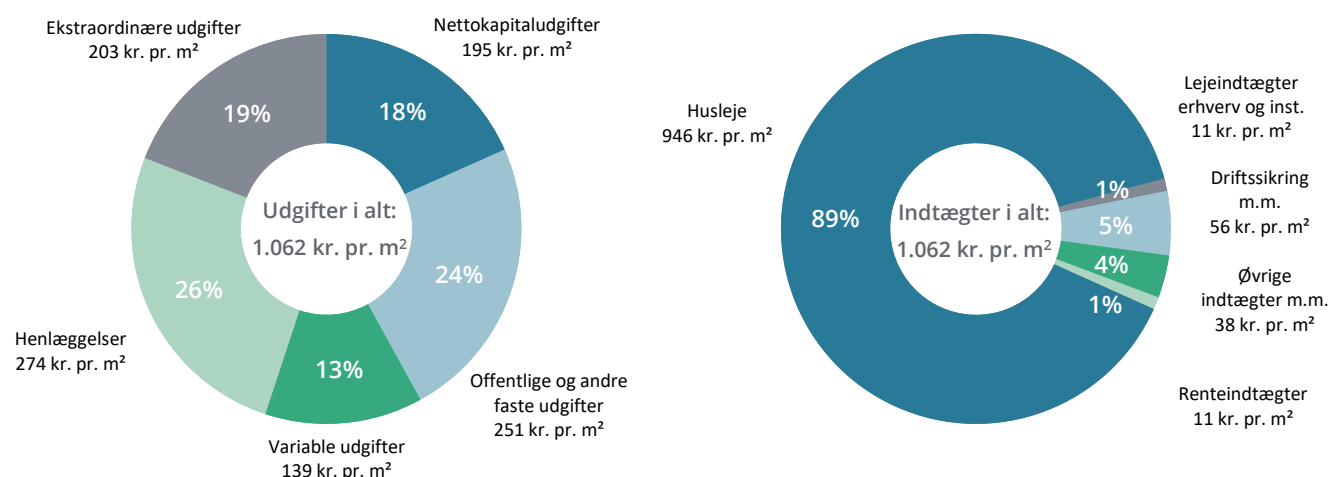
## Budgetterede udgifter og indtægter i 2026

Halvdelen af de budgetterede udgifter i 2026 består af *henlæggelser*, 26 %, og *offentlige og andre faste udgifter*, 24 %. De resterende budgetterede udgifter fordeles mellem hhv. *ekstraordinære udgifter*, 19 %, *nettokapitaludgifter*, 18 %, og *variable udgifter*, 13 %.

I 2026 budgetterer afdelingerne med, at 89 % af udgifterne finansieres via huslejeopkrævning (konto 201.1-201.3 & 201.8). Det svarer til 946 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 74.734 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m<sup>2</sup>.

De resterende udgifter på 116 kr. pr. m<sup>2</sup> finansieres bl.a. via *lejeindtægter erhverv og institutioner* (konto 201.4 og 201.5), *renteindtægter* (konto 202), *driftssikring m.m.* (konto 204) og *øvrige indtægter*, som bl.a. dækker over indtægter fra *vaskeri* (konto 203.2), *fællesfaciliteter* (konto 203.3 og 203.4), *garager* (konto 201.7).

**Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2026**



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



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

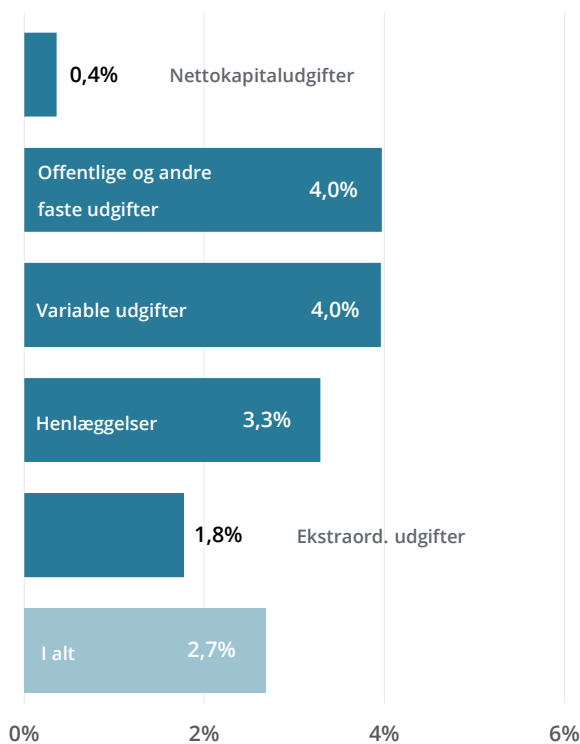
Udelades de nævnte konti fra beregningerne er afdelingernes samlede budgetterede udgifter for 2026 i gennemsnit 2,7 % højere end udgifterne i regnskab 2025.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2026 sammenlignet med regnskab 2025 skyldes især *offentlige og andre faste udgifter* og *variable udgifter*, der budgetteres til at blive 4,0 % højere i gennemsnit. Det skyldes bl.a., at de budgetterede udgifter til *ejendomsskatter* (konto 106) og *renholdelse* (konto 114) forventes at stige hhv. 4,8 % og 3,5 % i gennemsnit sammenlignet med regnskab 2025.

Den forventede stigning i *henlæggelser* på 3,3 % har baggrund i, at *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120) forventes at stige med 3,6 % i gennemsnit sammenlignet med regnskab 2025.

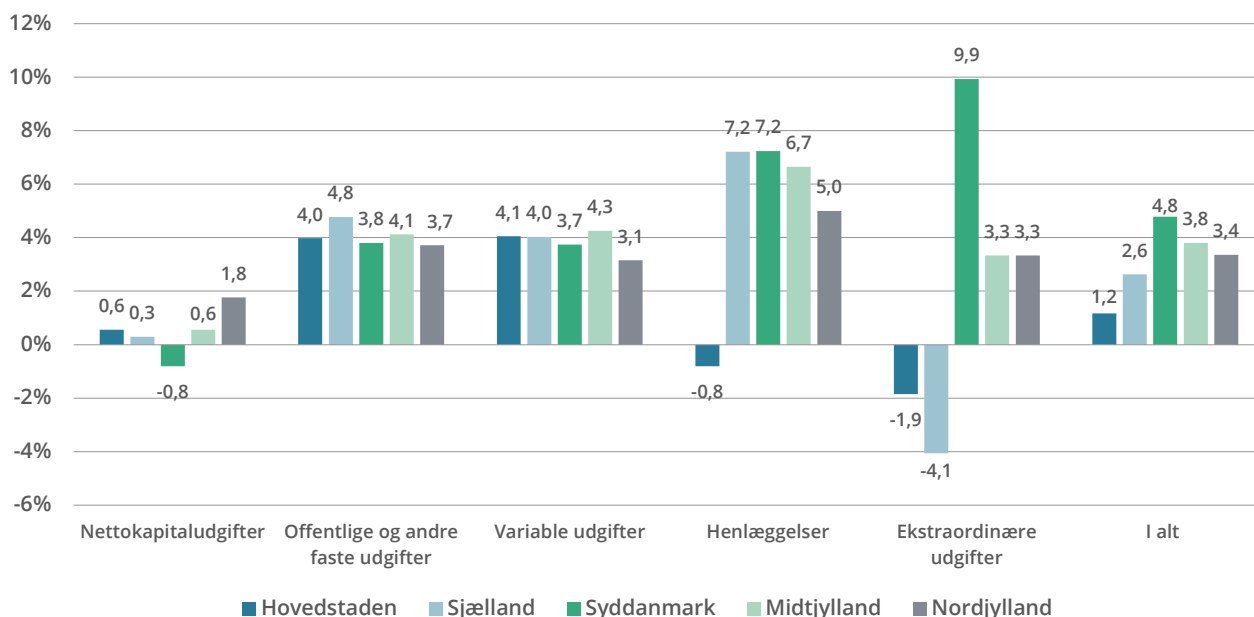
De to konti *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) og *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127) driver den forventede stigning på 1,8 % i *ekstraordinære udgifter*.

**Figur 7: Procentvis ændring i udgifter for familieboliger, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025**



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

**Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på region, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025**



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



## Regionale forskelle

Der er forskelle på tværs af regioner i det budgetterede udgiftsniveau for 2026. De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har i gennemsnit de højeste budgetterede udgifter. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134, budgetterer afdelinger i regionen med udgifter for i alt 1.145 kr. pr. m<sup>2</sup>. Boligafdelingerne i Region Syddanmark ligger lavest med 940 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

Boligafdelinger i Region Syddanmark budgetterer i gennemsnit med 4,8 % højere udgifter i 2026 end de realiserede udgifter i 2025. Afdelinger i Region Midtjylland budgetterer med 3,8 % højere udgifter. I de øvrige regioner er afdelingernes budgetterede udgifter i gennemsnit mellem 1,2 % og 3,4 % højere end de realiserede udgifter.

Afdelingerne i Region Syddanmark har den største gennemsnitlige procentvise afvigelse mellem budget og realiserede udgifter på hovedkontoen *ekstraordinære udgifter* med 9,9 %. Det hænger primært sammen med en forventning om højere udgifter til *byggningsrenovering og ombygning* (konto 127), der i gennemsnit budgetteres til at være 22,0 % højere end de realiserede udgifter i 2025.

I boligafdelinger i Region Sjælland, Region Midtjylland og Region Nordjylland har hovedkontoen *henlæggelser* den største gennemsnitlige procentvise afvigelse mellem

afdelingernes budgetterede udgifter for 2026 og realiserede udgifter i 2025. Det skyldes en forventning om højere udgifter til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* (konto 120), hhv. 7,5 %, 7,8 % og 6,3 % højere, end i regnskab 2025.

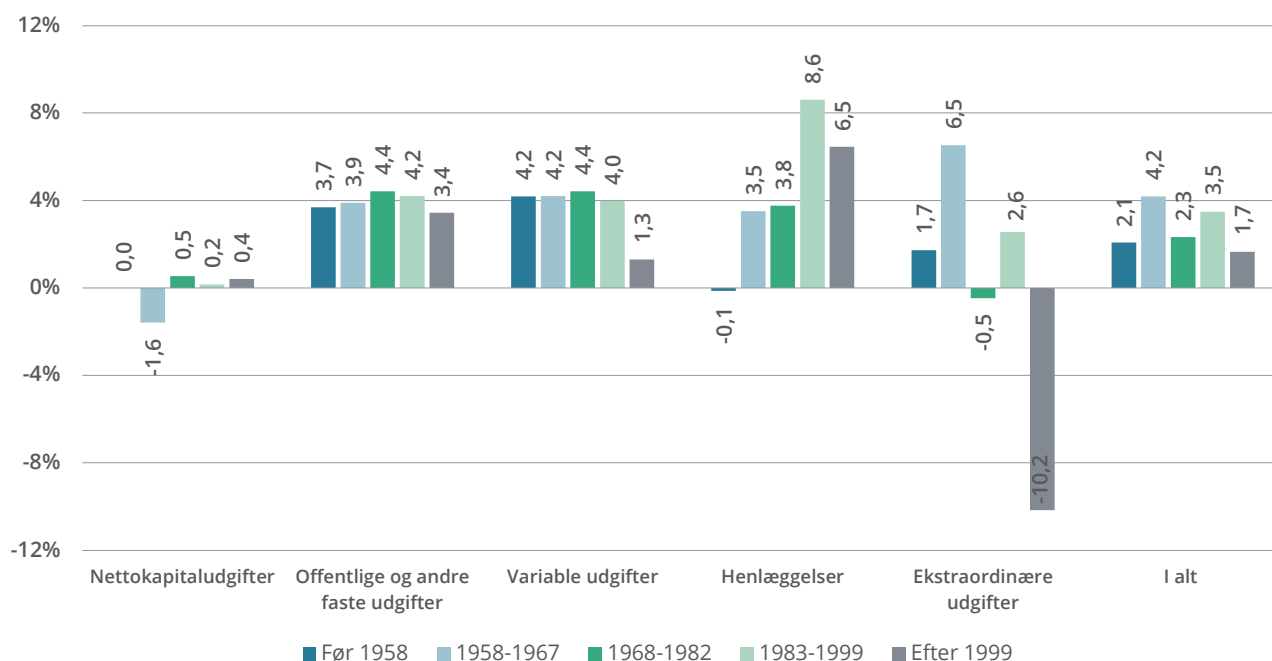
I Region Hovedstadens boligafdelinger er der en forventning om 4,1 % højere udgifter til *variable udgifter*. Det skyldes bl.a. en forventning om højere udgifter til *renholdelse* (konto 114), som forventes at ligge 3,1 % højere i 2026 end realiseret i 2025.

## Boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De budgetterede udgifter for 2026 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999. Fraregnes konto 124, konto 131 og konto 134 er niveauet i disse afdelinger 1.117 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. Afdelinger ibrugtaget i årene før 1958 har de laveste budgetterede udgifter, 1.008 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

Det er især boligafdelinger ibrugtaget mellem 1958-1967, der i gennemsnit budgetterer med højere udgifter end realiseret. Afdelinger i denne ibrugtagelsesgruppe budgetterer med en ændring på 4,2 % for 2026 i forhold til regnskab 2025. For afdelinger ibrugtaget mellem 1983-1999 er den tilsvarende forventning 3,5 % i gennemsnit.

**Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025**



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



Forventningen i 2026 for afdelinger ibrugtaget mellem 1958 og 1967 har primært baggrund i *ekstraordinære udgifter*, hvor der budgetteres med en ændring på 6,5 % i gennemsnit. Det skyldes især øgede budgetterede udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127), 13,5 %, i forhold til regnskab 2025.

Afdelinger ibrugtaget efter 1999 budgetterer med et fald i de *ekstraordinære udgifter* på 10,2 %. Det skyldes dog, at niveauet for denne hovedpost generelt er lavere for nyere afdelinger. Den procentvise afvigelse på 10,2 % dækker således over en forskel på 2 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Boligtype

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer med udgifter for henholdsvis 1.367 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.256 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit for 2026, når konto 124, konto 131 og konto 134 fraregnes. I afdelinger med familieboliger budgetteres med udgifter for 1.040 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit.

I afdelinger med familieboliger er de budgetterede 2026 udgifter 2,7 % højere end de realiserede i regnskabet for 2025, jf. figur 7 og figur 10. For afdelinger med ældre- og ungdomsboliger er ændringen hhv. 2,3 % og 2,2 %.

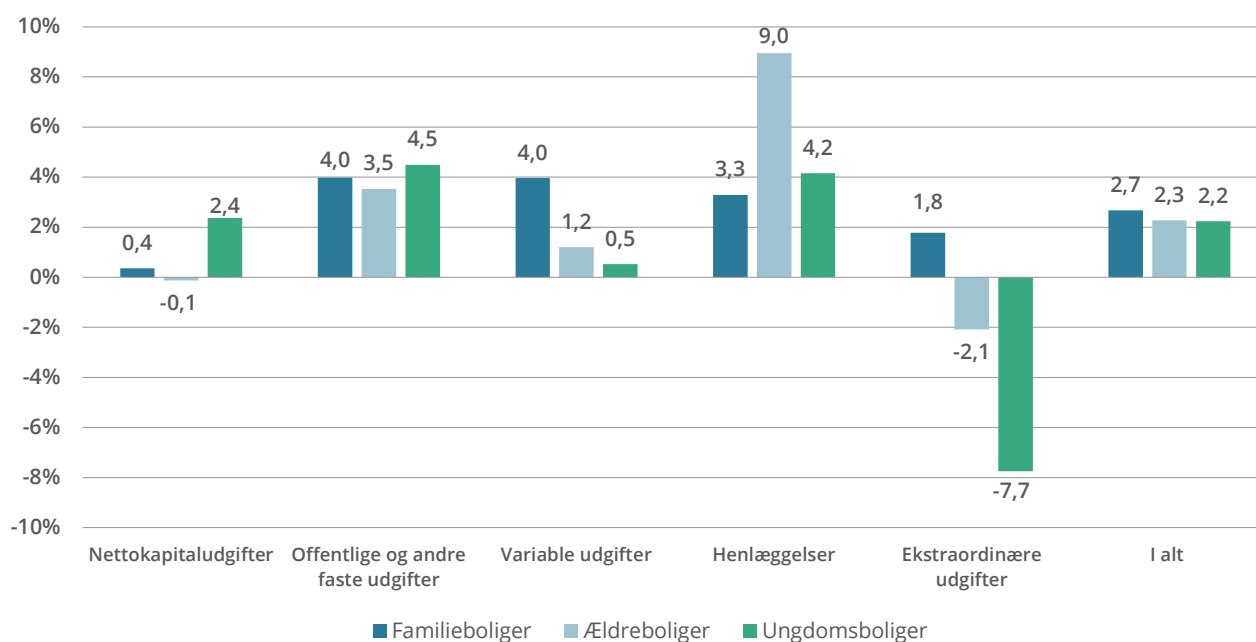
I afdelinger med almene familieboliger er det som tidligere nævnt bl.a. *offentlige og andre faste udgifter* og *variable udgifter*, der bidrager til ændringen i udgifter. For begge hovedkonti er gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2026 således 4,0 % højere end realiseret i regnskabet for 2025.

Ændringen i udgifter i afdelinger med ældreboliger skyldes især en forventning om øgede udgifter til *henlæggelser* og *offentlige og andre faste udgifter*, der budgetteres til at ligge hhv. 9,0 % og 3,5 % højere i 2026 sammenlignet med regnskab 2025.

Ændringen i de budgetterede udgifter for 2026 i afdelinger med ungdomsboliger drives overvejende af, at de gennemsnitlige budgetterede *offentlige og andre faste udgifter* og *henlæggelser* er hhv. 4,5 % og 4,2 % højere end i regnskab 2025.

For ungdomsboliger er budgetterede udgifter til *ekstraordinære udgifter* 7,7 % lavere i budgettet for 2026, hvilket bl.a. skyldes forventning om lavere udgifter til *bygningsrenovering og ombygning* (konto 127), 31,0 %, og lavere udgifter til *andre ekstraordinære udgifter* (konto 129, 130, 133 & 135-136), 30,6 %.

**Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2026 sammenlignet med regnskab 2025**



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

Tabel 6: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger

|                                                     | Udgifter<br>pr. m <sup>2</sup> | Årlig udgift<br>for 79 m <sup>2</sup> | Fordeling     | Ændring ift.<br>regnskab<br>2025 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------|
|                                                     | Kr.                            |                                       | Pct.          |                                  |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.062</b>                   | <b>83.874</b>                         | <b>100,0%</b> | <b>-1,7%</b>                     |
| Nettokapitaludgifter                                | 195                            | 15.373                                | 18,3%         | 0,4%                             |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 251                            | 19.845                                | 23,7%         | 4,0%                             |
| Ejendomsskat                                        | 60                             | 4.701                                 | 5,6%          | 4,8%                             |
| Vandafgifter mv.                                    | 19                             | 1.493                                 | 1,8%          | 1,1%                             |
| Renovation                                          | 41                             | 3.263                                 | 3,9%          | 2,7%                             |
| Forsikringer                                        | 17                             | 1.327                                 | 1,6%          | 5,0%                             |
| Energiforbrug                                       | 18                             | 1.383                                 | 1,6%          | 9,4%                             |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 29                             | 2.291                                 | 2,7%          | 2,5%                             |
| Administrationsbidrag                               | 61                             | 4.835                                 | 5,8%          | 3,2%                             |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 7                              | 553                                   | 0,7%          | 11,1%                            |
| Variable udgifter                                   | 139                            | 10.989                                | 13,1%         | 4,0%                             |
| Renholdelse                                         | 97                             | 7.671                                 | 9,1%          | 3,5%                             |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 18                             | 1.414                                 | 1,7%          | 3,5%                             |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 24                             | 1.904                                 | 2,3%          | 5,7%                             |
| Henlæggelser                                        | 274                            | 21.678                                | 25,8%         | -6,8%                            |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 237                            | 18.747                                | 22,4%         | 3,6%                             |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 13                             | 1.059                                 | 1,3%          | -4,3%                            |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                              | 269                                   | 0,3%          | 9,7%                             |
| Andre henlæggelser                                  | 20                             | 1.596                                 | 1,9%          | -58,1%                           |
| Ekstraordinære udgifter                             | 203                            | 15.998                                | 19,1%         | -6,3%                            |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 102                            | 8.034                                 | 9,6%          | 3,5%                             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 9                              | 711                                   | 0,8%          | -20,4%                           |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 79                             | 6.249                                 | 7,5%          | 6,7%                             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7                              | 569                                   | 0,7%          | -6,5%                            |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                              | 0                                     | 0,0%          | -100,0%                          |
| Andre renter                                        | 2                              | 134                                   | 0,2%          | -83,7%                           |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                              | 300                                   | 0,4%          | -36,7%                           |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.062</b>                   | <b>83.874</b>                         | <b>100,0%</b> | <b>-4,1%</b>                     |
| Husleje                                             | 946                            | 74.734                                | 89,1%         | 2,8%                             |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 11                             | 877                                   | 1,0%          | 0,9%                             |
| Renteindtægter                                      | 11                             | 845                                   | 1,0%          | -65,4%                           |
| Driftssikring m.m.                                  | 56                             | 4.456                                 | 5,3%          | -33,6%                           |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                              | 24                                    | 0,0%          | -98,1%                           |
| Øvrige indtægter                                    | 38                             | 2.963                                 | 3,5%          | -15,2%                           |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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

Tabel 7: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på regioner

|                                                     | Hoved-<br>staden       | Sjælland     | Syddan-<br>mark | Midtjyl-<br>land | Nordjyl-<br>land |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup> |              |                 |                  |                  |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.171</b>           | <b>1.056</b> | <b>961</b>      | <b>1.015</b>     | <b>954</b>       |
| Nettokapitaludgifter                                | 161                    | 240          | 208             | 218              | 190              |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 322                    | 231          | 199             | 209              | 201              |
| Ejendomsskatter                                     | 90                     | 44           | 35              | 48               | 36               |
| Vandafgifter mv.                                    | 32                     | 19           | 10              | 9                | 12               |
| Renovation                                          | 48                     | 45           | 38              | 31               | 40               |
| Forsikringer                                        | 20                     | 19           | 14              | 15               | 13               |
| Energiforbrug                                       | 21                     | 18           | 15              | 15               | 15               |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 38                     | 18           | 26              | 24               | 25               |
| Administrationsbidrag                               | 67                     | 59           | 56              | 61               | 53               |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 7                      | 9            | 6               | 7                | 8                |
| Variable udgifter                                   | 159                    | 145          | 111             | 132              | 131              |
| Renholdelse                                         | 116                    | 104          | 74              | 88               | 85               |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 14                     | 18           | 16              | 24               | 28               |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 29                     | 23           | 22              | 21               | 18               |
| Henlæggelser                                        | 322                    | 270          | 234             | 275              | 168              |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 278                    | 244          | 204             | 229              | 151              |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 15                     | 10           | 8               | 19               | 13               |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 4                      | 4            | 3               | 3                | 4                |
| Andre henlæggelser                                  | 25                     | 13           | 19              | 25               | 0                |
| Ekstraordinære udgifter                             | 208                    | 171          | 210             | 180              | 264              |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 106                    | 75           | 104             | 100              | 119              |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 10                     | 10           | 9               | 8                | 10               |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 78                     | 80           | 89              | 64               | 93               |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 9                      | 1            | 1               | 2                | 38               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                      | 0            | 0               | 0                | 0                |
| Andre renter                                        | 1                      | 1            | 3               | 3                | 1                |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                      | 5            | 4               | 3                | 4                |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.171</b>           | <b>1.056</b> | <b>961</b>      | <b>1.015</b>     | <b>954</b>       |
| Husleje                                             | 1.044                  | 963          | 841             | 905              | 853              |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 21                     | 5            | 5               | 5                | 6                |
| Renteindtægter                                      | 11                     | 6            | 10              | 15               | 7                |
| Driftssikring m.m.                                  | 54                     | 43           | 69              | 55               | 59               |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                      | 1            | 1               | 0                | 0                |
| Øvrige indtægter                                    | 41                     | 40           | 36              | 35               | 29               |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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

Tabel 8: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår

|                                                     | Før 1958               | 1958-1967    | 1968-1982    | 1983-1999    | Efter 1999   |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup> |              |              |              |              |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.028</b>           | <b>1.022</b> | <b>1.086</b> | <b>1.074</b> | <b>1.119</b> |
| Nettokapitaludgifter                                | 23                     | 56           | 167          | 377          | 649          |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 330                    | 278          | 218          | 216          | 172          |
| Ejendomsskatter                                     | 72                     | 61           | 55           | 57           | 46           |
| Vandafgifter mv.                                    | 26                     | 24           | 18           | 15           | 3            |
| Renovation                                          | 45                     | 41           | 40           | 44           | 35           |
| Forsikringer                                        | 19                     | 17           | 17           | 16           | 14           |
| Energiforbrug                                       | 18                     | 19           | 19           | 15           | 12           |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 75                     | 47           | 4            | 0            | 0            |
| Administrationsbidrag                               | 66                     | 63           | 58           | 62           | 55           |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 7                      | 7            | 7            | 7            | 7            |
| Variable udgifter                                   | 147                    | 147          | 142          | 133          | 110          |
| Renholdelse                                         | 104                    | 104          | 99           | 93           | 71           |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 18                     | 18           | 18           | 19           | 15           |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 25                     | 25           | 24           | 22           | 23           |
| Henlæggelser                                        | 321                    | 281          | 284          | 247          | 171          |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 283                    | 254          | 227          | 227          | 156          |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 16                     | 14           | 12           | 12           | 11           |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 4                      | 4            | 4            | 3            | 2            |
| Andre henlæggelser                                  | 18                     | 10           | 42           | 5            | 2            |
| Ekstraordinære udgifter                             | 208                    | 261          | 274          | 101          | 17           |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 137                    | 131          | 109          | 60           | 6            |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 10                     | 11           | 9            | 9            | 3            |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 48                     | 110          | 136          | 26           | 1            |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7                      | 6            | 13           | 2            | 1            |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                      | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Andre renter                                        | 2                      | 1            | 3            | 1            | 1            |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                      | 4            | 4            | 3            | 5            |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.028</b>           | <b>1.022</b> | <b>1.086</b> | <b>1.074</b> | <b>1.119</b> |
| Husleje                                             | 918                    | 895          | 924          | 1.007        | 1.078        |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 20                     | 14           | 10           | 2            | 1            |
| Renteindtægter                                      | 13                     | 10           | 12           | 8            | 6            |
| Driftssikring m.m.                                  | 40                     | 60           | 100          | 26           | 5            |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                      | 0            | 0            | 0            | 1            |
| Øvrige indtægter                                    | 37                     | 45           | 40           | 31           | 28           |

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

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

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

Tabel 9: Udgifter – budget 2026 i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på afdelingstyper

|                                                     | Familieboliger         | Ældreboliger | Ungdomsboliger |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------|----------------|
|                                                     | Kr. pr. m <sup>2</sup> |              |                |
| <b>Udgifter i alt</b>                               | <b>1.062</b>           | <b>1.370</b> | <b>1.258</b>   |
| Nettokapitaludgifter                                | 195                    | 622          | 440            |
| Offentlige og andre faste udgifter                  | 251                    | 264          | 286            |
| Ejendomsskatter                                     | 60                     | 50           | 11             |
| Vandafgifter mv.                                    | 19                     | 23           | 27             |
| Renovation                                          | 41                     | 43           | 53             |
| Forsikringer                                        | 17                     | 17           | 15             |
| Energiforbrug                                       | 18                     | 49           | 56             |
| Bidrag til Landsbyggefonden                         | 29                     | 0            | 1              |
| Administrationsbidrag                               | 61                     | 73           | 111            |
| Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital       | 7                      | 9            | 13             |
| Variable udgifter                                   | 139                    | 185          | 191            |
| Renholdelse                                         | 97                     | 130          | 122            |
| Almindelig vedligeholdelse                          | 18                     | 21           | 27             |
| Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*         | 24                     | 34           | 42             |
| Henlæggelser                                        | 274                    | 256          | 263            |
| Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 237                    | 239          | 243            |
| Istandsættelse ved fraflytning                      | 13                     | 13           | 17             |
| Tab ved fraflytning mv.                             | 3                      | 3            | 4              |
| Andre henlæggelser                                  | 20                     | 1            | 0              |
| Ekstraordinære udgifter                             | 203                    | 43           | 78             |
| Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.        | 102                    | 25           | 40             |
| Afskrivning på forbedringsarbejder mv.              | 9                      | 4            | 4              |
| Bygningsrenovering og ombygning                     | 79                     | 4            | 14             |
| Ydelser vedr. driftsstøtte                          | 7                      | 4            | 7              |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                      | 0            | 0              |
| Andre renter                                        | 2                      | 1            | 2              |
| Andre ekstraordinære udgifter                       | 4                      | 7            | 12             |
| <b>Indtægter i alt</b>                              | <b>1.062</b>           | <b>1.370</b> | <b>1.258</b>   |
| Husleje                                             | 946                    | 1.316        | 1.167          |
| Lejeindtægter erhverv og institutioner              | 11                     | 8            | 1              |
| Renteindtægter                                      | 11                     | 8            | 16             |
| Driftssikring m.m.                                  | 56                     | 7            | 28             |
| Korrektion vedr. tidligere år                       | 0                      | 1            | 1              |
| Øvrige indtægter                                    | 38                     | 29           | 45             |

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 2020-2027

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 Landsbyggefondens og udgifter i forbindelse med afdelingens finansiering. Nedenfor er udviklingen i de nævnte udgiftsposter belyst.

## 3.1. Den generelle prisudvikling i samfundet

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

**Tabel 10: Udviklingen i forbrugerprisindekset 2020-2025**

| År   | Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit<br>(2025=100) | Inflation |
|------|--------------------------------------------------|-----------|
| 2020 | 85,4                                             | 0,4%      |
| 2021 | 87,0                                             | 1,8%      |
| 2022 | 93,7                                             | 7,7%      |
| 2023 | 96,8                                             | 3,3%      |
| 2024 | 98,1                                             | 1,4%      |
| 2025 | 100,0                                            | 1,9%      |

Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk/pris01.

## 3.2. Pligtmæssige bidrag

I henhold til lov om almene boliger betaler afdelinger, som er ibrugtaget før 1970 bidrag til Landsbyggefondens, de såkaldte A- og G-indskud. A-indskuddene reguleres i modsætning til G-indskuddene ikke. Fra 2020 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

**Tabel 11: Årlig stigning i G-indskud pr. m² 2020-2027**

|                                        | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pct. årlig stigning i G-indskud pr. m² | 0,8% | 0,9% | 3,0% | 9,9% | 5,5% | 1,6% | 2,0% | 2,8% |

Kilde: Aktuelle almene satser formidles via Landsbyggefondens hjemmeside (<https://lbfdk.dk/regler-og-satser/satser/>), jf. LBF Orienterer nr. 1.016, 30. september 2026.



### 3.3. 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  $\frac{1}{4}$  af laveste stigning i enten priser eller lønninger. Fra 2020 er beboerbetalingen steget således:

**Tabel 12: Årlig stigning i beboerbetalning (nominallån med rentesikring) 2020-2027**

|                                       | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pct. årlig stigning i beboerbetalning | 0,36% | 0,36% | 0,86% | 1,61% | 2,24% | 0,76% | 1,62% | 1,96% |

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

### 3.4. Finansieringstakster

Ved finansieringsændringen primo 1999 er kapitaludgifterne blevet løsrevet fra det underliggende lån (nominallån) og udgør for byggerier med tilsagn i 1999 det første år 3,6 % af anskaffelsessummen og for byggerier med tilsagn i 2000 – 2007 3,4 % det første år, dog med tillæg af bidrag til reserve og administrationsfond. Indekseringen af kapitaludgifterne er blevet videreført som under rentesikringssystemet. Fra 2020 er beboerbetalingen steget således:

**Tabel 13: Årlig stigning i beboerbetalning (finansieringstakster) 2020-2027**

|                                       | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pct. årlig stigning i beboerbetalning | 0,54% | 0,31% | 0,91% | 1,74% | 2,52% | 0,80% | 1,44% | 1,98% |

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  $\frac{1}{4}$  til fuld regulering i lånets første 20 år. Disse byggerier har derfor haft en justering af beboerbetalningen på:

**Tabel 14: Årlig justering af beboerbetalning (byggerier efter 1. juli 2009) 2020-2027**

|                                         | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  |
|-----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Pct. årlig justering af beboerbetalning | 0,70% | 0,42% | 1,25% | 2,34% | 3,36% | 1,04% | 1,93% | 2,65% |

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



## DEL 4.

# Tema: Effektivitet

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

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

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

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

Opgørelsen af afdelingernes udgiftsniveau sker på baggrund af 27 konti, som samlet benævnes "afgrænsede driftsudgifter". Se kontooversigten på side 31 for en nærmere beskrivelse heraf.

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

## Status på effektiviseringen

Beregninger fra Social- og Boligstyrelsen viser, at den almene boligsektor har driftseffektiviseret for godt 1,3 mia. kr. fra 2020 til og med 2025. Sektoren har dermed allerede overgået effektiviseringsmålet for 2026 med omkring 100 mio. kr.<sup>4</sup>

Udgifterne i sektoren er faldet fra 16,5 mia. kr. i 2020 til ca. 15,2 mia. kr. i 2025. En stor del af effektiviseringsgevinsten kan tilskrives betydelige besparelser i perioden 2021-2023, mens der i 2025 er opnået yderligere besparelser på knap 100 mio. kr.

Da effektiviseringsmålet allerede er overgået med ét år tilbage af aftaleperioden, vurderer Social- og Boligstyrelsen, at måltallet for 2026 vil blive indfriet, hvis der ikke sker væsentlige udgiftsstigninger i 2026.

<sup>4</sup> Se *Almeneffektivitet.dk* under Social- og Boligstyrelsen: <https://www.almeneffektivitet.dk/sektorens-effektiviseringsresultat/status-for-effektiviseringsindsatsen>.

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

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

Modellen er givet ved følgende udsagn:

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

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

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



# Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2026 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2025 samt budgetterede udgifter for 2026. Statistikken udarbejdes på baggrund af de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefonden. For at sikre sammenlignelighed på tværs af boligafdelinger med forskellig størrelse, opgøres udgifterne pr. m<sup>2</sup> boligareal i Landsbyggefondens Stamdata. De almene boligafdelingers boligareal opgøres ved regnskabs afslutning.

Udgiftsstatistik 2026 er opgjort på baggrund af regnskaber for 590.368 almene boliger svarende til 98,3 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2026, jf. tabel A. Det inkluderer regnskaber, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år<sup>5</sup>.

**Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2026 pr. 1. januar 2026**

|                            | I alt   | Familieboliger | Ældreboliger | Ungdomsboliger |
|----------------------------|---------|----------------|--------------|----------------|
| Dækningsgrad               | 98,3 %  | 97,8 %         | 98,2 %       | 98,9 %         |
| Boliger i alt              | 600.737 | 382.023        | 31.338       | 27.384         |
| Boliger i Udgiftsstatistik | 590.368 | 373.635        | 30.785       | 27.072         |

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase.

De resterende knap 2 % 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.

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 2025.

<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: Finansieringsformer over tid**

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

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

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

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

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

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



# Kontooversigt

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

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

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

Stuðiestræde 50  
1554 Københavñ V

Telefon 33 76 20 00  
Telefax 33 76 20 05

E-post lbf@lbf.dk

www.lbf.dk



**LANDSBYGGEFONDEN**

En selvejende institution – stiftet af  
de almene boligorganisationer

Forside: Boligselskabet Tinggården, Herfølge  
Foto: Helene Høyer Mikkelsen