

STATISTIK

Udgiftsstatistik 2020



Forord

Udgiftsstatistikken for den almene boligsektor 2020 opgør de almene boligafdelingers faktiske afholdte udgifter i 2019 og budgetterede udgifter for 2020 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 2019. Desuden fremgår udviklingen i udgifterne i de seneste fem år. Anden del af statistikken er baseret på de almene afdelingers budgetterede udgifter for 2020. Afsnittet fokuserer bl.a. på afdelingernes budgetterede udgifter sammenlignet med de realiserede udgifter for 2019. Idet huslejen i den almene sektor fastsættes på baggrund af de almene afdelingers budgetter, giver afsnittet et indblik i huslejedannelsen i sektoren. Udgifterne opgøres som den årlige gennemsnitsudgift pr. m² boligareal.

Bagerst indgår et særligt tema om effektiviteten i den almene boligsektor baseret på Effektiviseringsaftalen mellem KL, BL – Danmarks Almene Boliger og Regeringen. Ifølge aftalen skal sektoren effektivisere driften med 1,5 mia. kr. fra 2014 til 2020.

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

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

LANDSBYGGEFONDEN

December 2020

Indhold og tabeloversigt

1. Regnskab 2019	3
Tabel 1: Udgifter – regnskab 2019 i kr. pr. m ² for familieboliger	9
Tabel 2: Udgifter – regnskab 2019 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner	10
Tabel 3: Udgifter – regnskab 2019 i kr. pr. m ² for familieboliger opgjort efter ibrugtagelsesår	11
Tabel 4: Udgifter – regnskab 2019 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	12
Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2015-2019 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på udvalgte konti	13
Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2015-2019 indekseret (2015=100) for familieboliger fordelt på udvalgte konti	14
Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2015-2019 for familieboliger fordelt på udvalgte konti	15
2. Budget 2020	16
Tabel 6: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m ² for familieboliger	20
Tabel 7: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på regioner	21
Tabel 8: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m ² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår	22
Tabel 9: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m ² fordelt på afdelingstyper	23
3. Udviklingen i priser og satser: 2014-2020	24
4. Tema: Effektivitet	27
Datagrundlag	29
Kontooversigt	31

1. Regnskab 2019

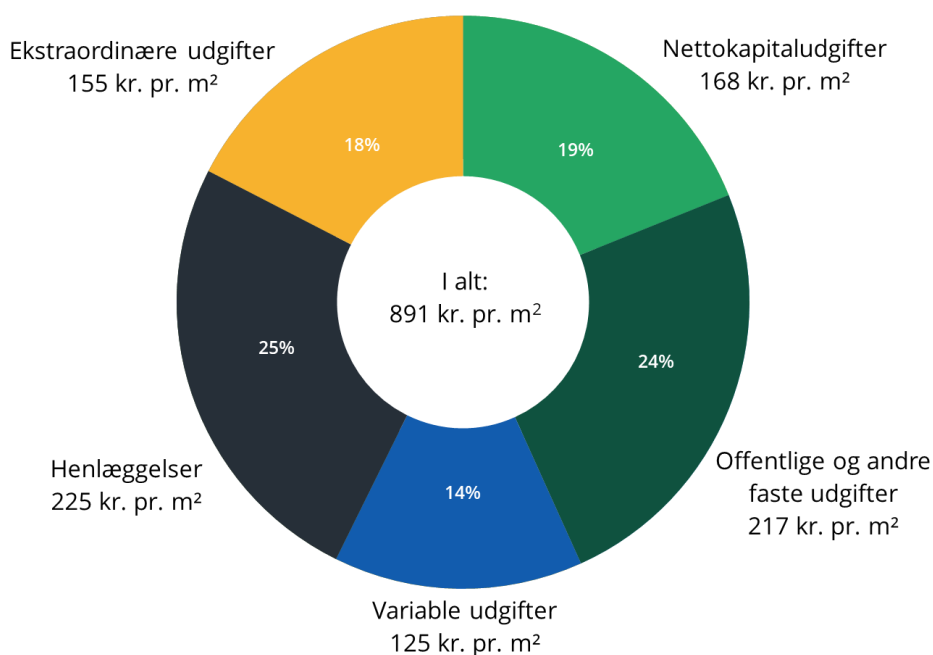
I 2019 udgør de gennemsnitlige udgifter 891 kr. pr. m² i boligafdelinger med almene familieboliger. For en gennemsnitlig familiebolig på 79 m² svarer det til årlige udgifter på 70.365 kr. Det modsvares af indtægter på 919 kr. pr. m², hvoraf de 799 kr. pr. m² stammer fra huslejeopkrævninger fra beboerne.

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

Henlæggelser samt faste og offentlige udgifter udgør halvdelen af afdelingernes samlede udgifter

De almene boligafdelingers største udgiftspost er *henlæggelser* samt *faste og offentlige udgifter*. I 2019 udgør henlæggelser 225 kr. pr. m² eller 25 % af de samlede udgifter. Heraf er henlæggelserne til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120)* den største udgiftspost – denne post udgør 20 % af de samlede udgifter. Henlæggelser til *istandsættelse ved fraflytning (konto 121-122)*, *tab ved fraflytninger mv. (konto 123)* samt *andre henlæggelser (konto 124)* udgør hver især 0 % - 3 % af de samlede udgifter.

Figur 1: Gennemsnitlige udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2019



Udgifterne til offentlige og andre faste udgifter udgør 217 kr. pr. m² eller 24 % af de samlede udgifter. Heraf er udgifterne til *ejendomsskatter (konto 106)* og *administrationsbidrag (konto 112.1)* de største udgiftsposter – begge udgør 6 % af de samlede udgifter i 2019.

Variable udgifter og *ekstraordinære udgifter* udgør henholdsvis 125 og 155 kr. pr. m². Det svarer til hhv. 14 % og 17 % af det samlede udgiftsniveau. De største udgiftsposter blandt disse konti er *renholdelse (konto 114)*, som udgør 81 kr. pr. m² samt *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv. (konto 125)*, som udgør 83 kr. pr. m².

Endeligt udgør *nettokapitaludgifter* i gennemsnit 168 kr. pr. m², hvilket svarer til 19 % af de samlede udgifter i 2019.

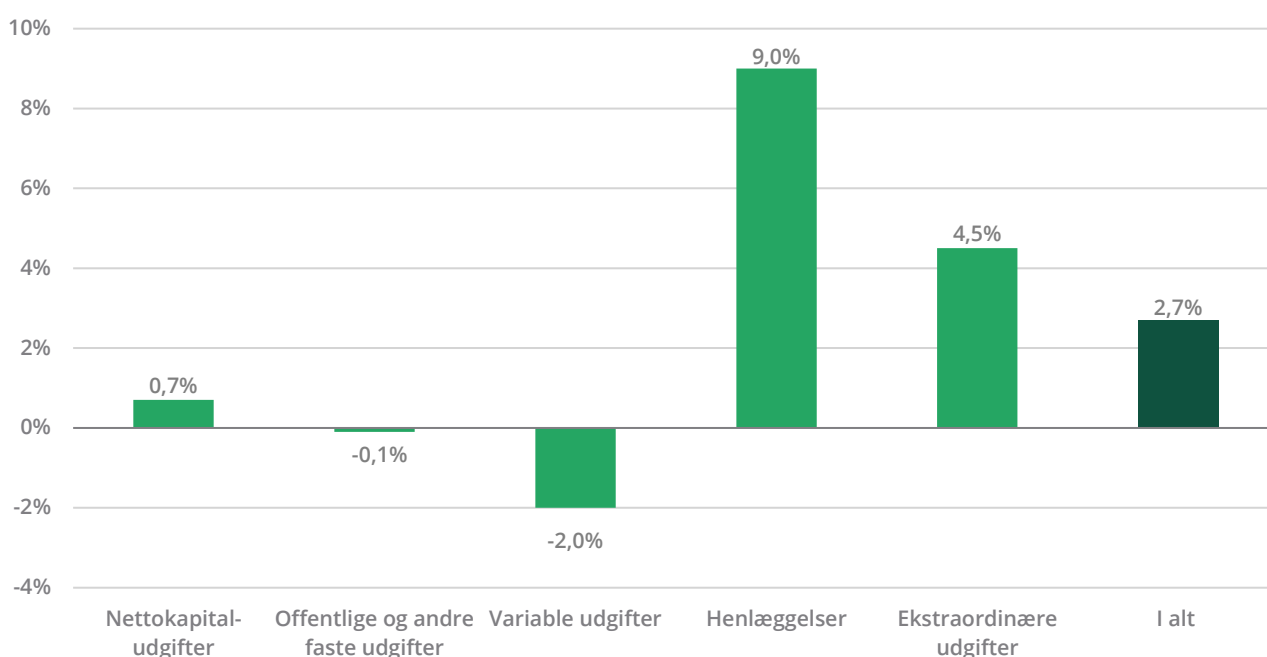
Stigende henlæggelser og ekstraordinære udgifter

Det gennemsnitlige udgiftsniveau i almene boligafdelinger med familieboliger er steget 24 kr. pr. m² fra 2018 til 2019. Det er en stigning på 2,7 %. Til sammenligning er det gennemsnitlige prisniveau i Danmark steget 0,8 % i samme periode.

Det stigende udgiftsniveau kan især henføres til stigninger på mellem 4,5 % og 9,0 % i de almene afdelingers *ekstraordinære udgifter* og *henlæggelser*, svarende til henholdsvis 6 og 19 kr. pr. m². Heraf er det særligt udgifterne til de to underkonti *byggningsrenovering og ombygning (konto 127)* samt henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser*, der driver stigningen.

Udgifterne på de øvrige hovedkonti er næsten uændrede eller faldet fra 2018 til 2019. *Nettokapitaludgifter* er steget med godt 1 kr. pr. m² fra 2018 til 2019, svarende til 0,7 %. De *offentlige og andre faste udgifter* er uændrede siden 2018. Udgifterne til *ejendomsskatter (konto 106)* samt *renovation (konto 109)* er steget hhv. 4,7 % og 1,5 %, hvilket samlet svarer til godt 2 kr. pr. m². Denne stigning kompenseres af at udgifterne på de øvrige konti under *offentlige og andre faste udgifter*, dvs. *konti 107-108* samt *konti 110-113*, samlet er faldet med godt 2 kr. pr. m². Faldet i de *variable udgifter* på knap 2,0 % forårsages af, at udgifterne til *almindelig vedligeholdelse (konto 115)* er faldet 9,3 %, svarende til 3 kr. pr. m².

Figur 2: Gennemsnitlig ændring i udgifterne til familieboliger fordelt på hovedkonti, 2018 til 2019



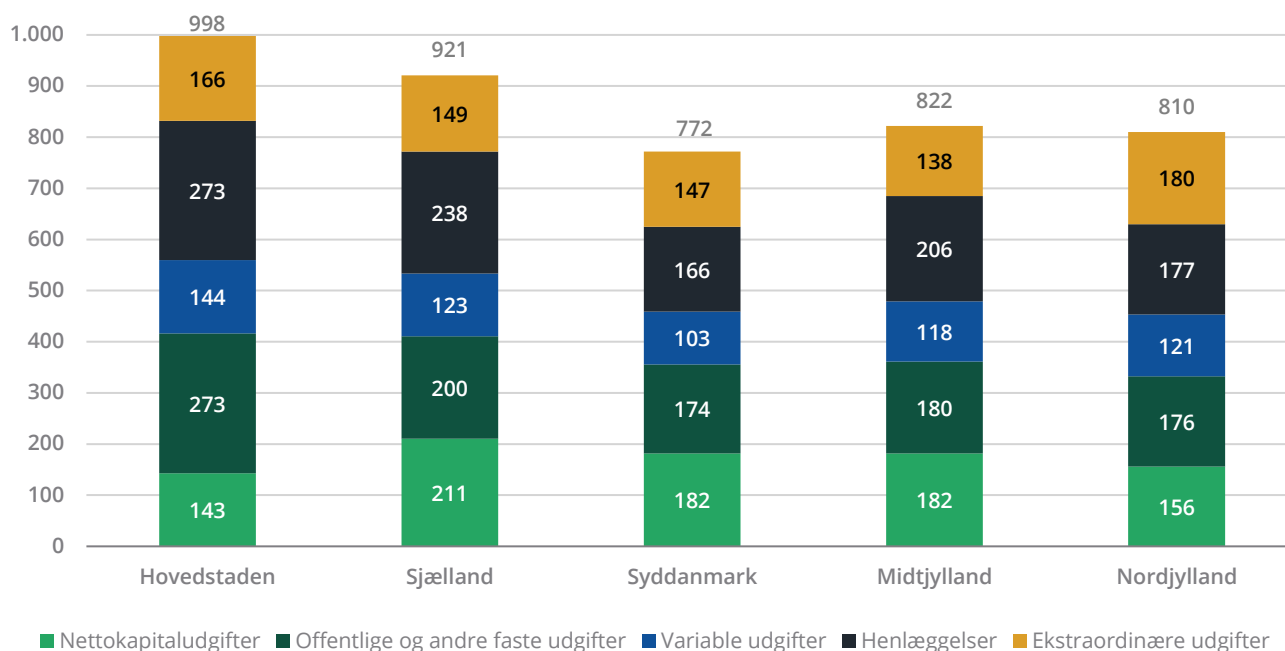
Højere udgiftsniveau øst for Storebælt

De almene boligafdelinger i Region Hovedstaden har det højeste udgiftsniveau, i gennemsnit 998 kr. pr. m² i 2019 mens afdelingerne i Region Syddanmark har det laveste, 772 kr. pr. m². Blandt afdelingerne i Region Sjælland er udgifterne 921 kr. pr. m², mens afdelingernes udgifter i regionerne Midt- og Nordjylland er henholdsvis 822 og 810 kr. pr. m². Årsagen til det højere udgiftsniveau i Region Hovedstaden er bl.a. at afdelingerne i regionen har de højeste udgifter til tre af de fem hovedkonti: *offentlige og andre faste udgifter*, *variable udgifter* samt *henlæggelser*.

Boligafdelingernes gennemsnitlige udgiftsniveauer afhænger bl.a. af afdelingernes ibrugtagelsestidspunkt og lokale forhold. For afdelingerne i Region Hovedstaden, som i gennemsnit er ca. 5 år ældre end i resten af landet, kommer det til udtryk ved, at de gennemsnitlige *nettokapitaludgifter* er lavest, 143 kr. pr. m². Til gengæld er udgifterne til *offentlige og andre faste udgifter* i gennemsnit mindst 73 kr. pr. m² højere end i landets øvrige regioner. Særligt er udgifterne

til *ejendomsskatter* i Region Hovedstaden mindst 37 kr. pr. m² højere end i resten af landet. På samme vis er *henlæggelserne* mindst 35 kr. pr. m² højere i Region Hovedstaden end i resten af landet.

Figur 3: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på region og hovedkonti, 2019



De almene boligafdelingers *offentlige og andre faste udgifter* er højest i Region Hovedstaden, 273 kr. pr. m², og lavest i de tre regioner vest for Storebælt, hvor udgifterne varierer fra 174 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 180 kr. pr. m² i Region Midtjylland. Endeligt udgør udgifterne 200 kr. pr. m² i gennemsnit for afdelingerne i Region Sjælland.

De højere *offentlige og andre faste udgifter* i Region Hovedstaden skyldes bl.a., at udgifterne til *ejendomsskatter* er ca. dobbelt så høje som i de øvrige regioner, 80 kr. pr. m² sammenlignet med 33-43 kr. pr. m². Desuden er udgifterne til *vandafgifter mv.* (konto 107-108) højere i Region Hovedstaden, 34 kr. pr. m² sammenlignet med 12-24 kr. pr. m². Det skyldes, at kollektiv vandafregning er mere udbredt blandt afdelingerne i regionen end i resten af landet¹.

De *variable udgifter* spænder fra 103 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 144 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau på 118-123 kr. pr. m². Særligt er udgifterne til *renholdelse* mellem 15-61 % højere i Region Hovedstaden sammenlignet med boligafdelinger i de andre regioner.

Afdelingernes *henlæggelser* varierer fra 166 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 273 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. I Region Nordjylland er udgifterne ligeledes relativt lave, 177 kr. pr. m², mens afdelingerne i Region Midtjylland og Sjælland har udgifter på henholdsvis 206 og 238 kr. pr. m².

Endelig er udgiftsniveauet for de *ekstraordinære udgifter* højest i Region Nordjylland og Region Hovedstaden, hhv. 180 og 166 kr. pr. m². I de tre øvrige regioner ligger det gennemsnitlige udgiftsniveau mellem 138 og 149 kr. pr. m².

Boligafdelingerne i Region Hovedstaden har oplevet den største stigning i udgifterne, fra 968 kr. pr. m² i 2018 til 998 kr. pr. m² i 2019, svarende til en stigning på 3,1 %. Den mindste stigning er i Region Midtjylland, hvor udgifterne er steget fra 807 til 822 kr. pr. m² fra 2018 til 2019, svarende til 1,9 %. Den større stigning i udgiftsniveauet i Region

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

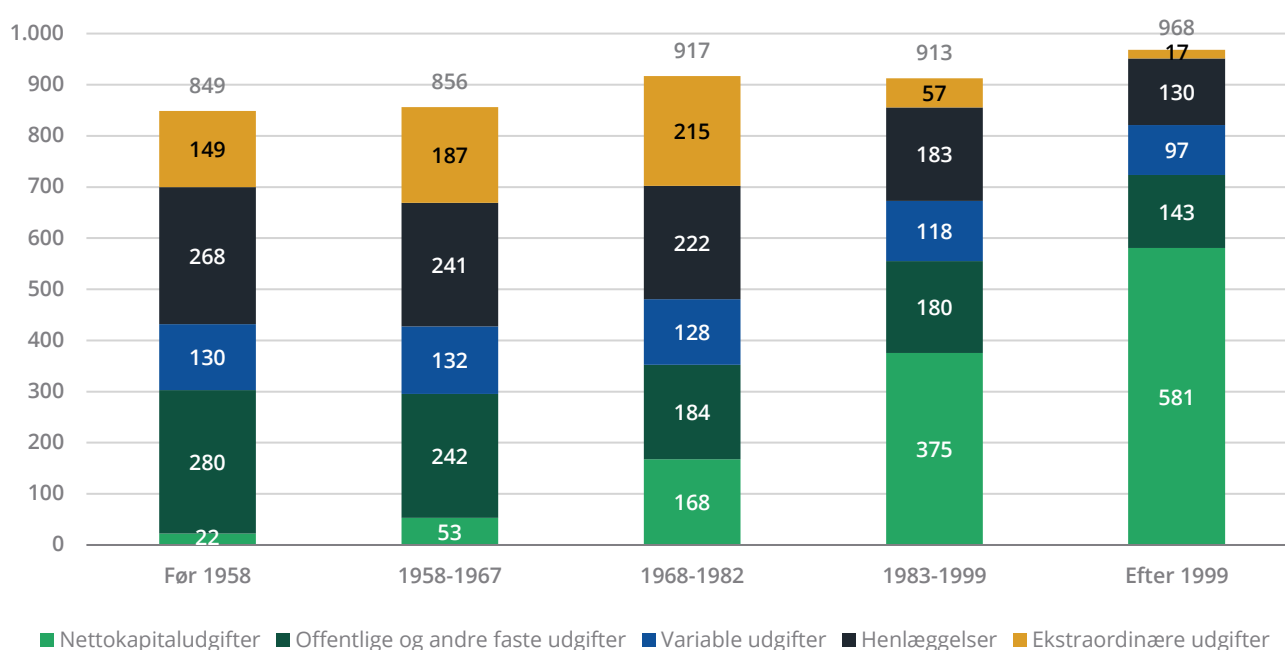
Hovedstaden, skyldes bl.a. at de gennemsnitlige udgifter til *henlæggelser* og *ekstraordinære udgifter* til sammen er steget med 33 kr. pr. m², hvilket er mere end i de øvrige regioner.

Højere udgifter i nyere afdelinger

Udgiftsniveauet i 2019 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999, der har gennemsnitlige udgifter for 968 kr. pr. m², og lavest i afdelinger ibrugtaget i perioden før 1958, der har gennemsnitlige udgifter for 849 kr. pr. m².

Der er to modsatrettede forhold som medvirker til det højere udgiftsniveau i nyere afdelinger. *Nettokapitaludgifterne* er højere i nyere boligafdelinger, fra 581 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget efter 1999 til 22 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget før 1958. Modsat er udgifterne på en række andre konti bl.a. *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv., bygningsrenovering og ombygning* samt *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser*, lavere i nyere afdelinger. Det samme er tilfældet for *offentlige og andre faste udgifter*, som følge af lavere *ejendomsskatter* og *bidrag til Landsbyggefonden (konto 113)*. 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.

Figur 4: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på ibrugtagelsesår og hovedkonti, 2019



De *variable udgifter* er ligeledes lavest i nyere afdelinger, hvor de varierer fra 97 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget efter 1999 til 132 kr. pr. m² for afdelinger ibrugtaget i perioden 1958 til 1967. Afdelingerne ibrugtaget før 1958 har dog lidt lavere udgifter, 130 kr. pr. m², end afdelingerne ibrugtaget mellem 1958 og 1967. En større del af den almene boligmasse ibrugtaget efter 1983 er tæt/lavt byggeri, hvor både *renholdelses-* og *almindelige vedligeholdelsesudgifter* i gennemsnit er lavere end i etagebyggeri. Derudover er der en relativt større del af de almene boliger ibrugtaget efter 1999, som ikke har *renholdelses-* eller *almindelige vedligeholdelsesudgifter*, da disse opgaver i overvejende grad varetages af beboerne i afdelingen.

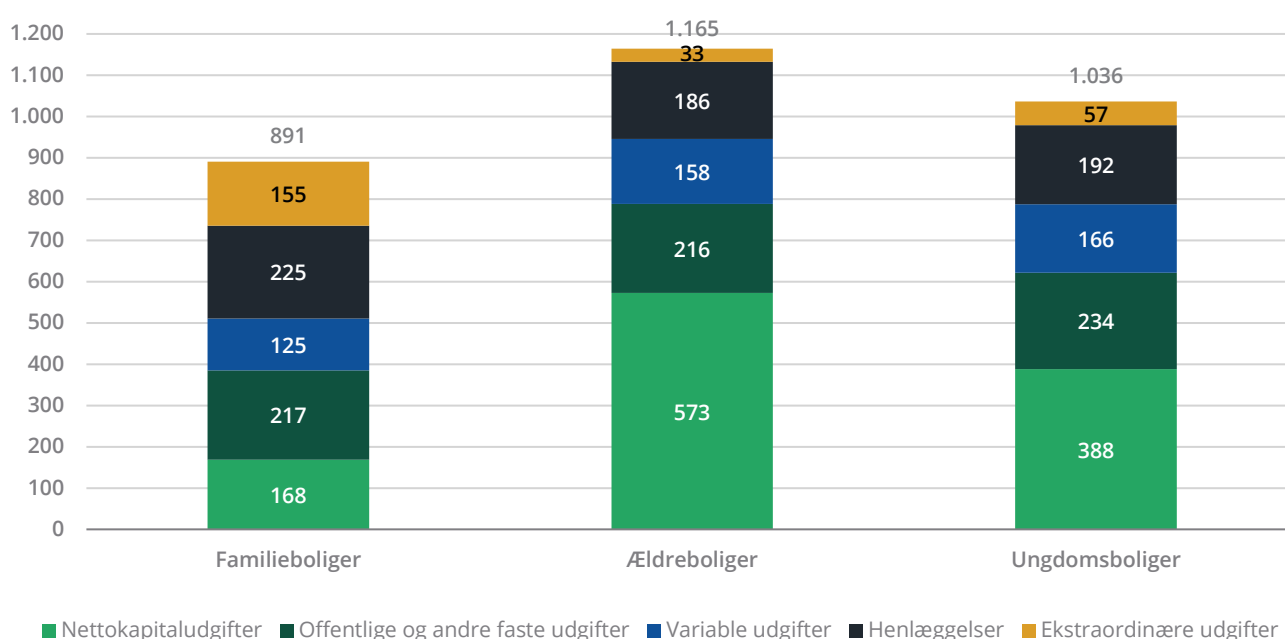
Udgifterne til *henlæggelser* varierer fra 268 kr. pr. m² i afdelinger med ibrugtagelse før 1958 til 130 kr. pr. m² i afdelinger efter 1999. Det er især forskelle i henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* samt *øvrige henlæggelser*, som driver denne forskel. Blandt afdelinger med ibrugtagelse i perioden 1968-1982 udgør udgifterne til *øvrige henlæggelser* 34 kr. pr. m² sammenlignet med 22-31 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget hhv. før 1958 og mellem 1958-1967. I afdelingerne ibrugtaget efter 1982 er udgiften mellem 4 og 5 kr. pr. m².

Boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 har de laveste *ekstraordinære udgifter*, 17 kr. pr. m². Modsat er udgifterne højest blandt afdelinger ibrugtaget i perioden 1968-1982, 215 kr. pr. m² i gennemsnit. Det er især de højere udgifter til *bygningens renovering og ombygning*, som er årsag til dette. Blandt afdelinger ibrugtaget før 1968 er de gennemsnitlige *ekstraordinære udgifter* 149-187 kr. pr. m², mens den gennemsnitlige udgift er mellem 17-57 kr. pr. m² blandt afdelinger ibrugtaget efter 1982.

Højere nettokapitaludgifter i ældre- og ungdomsboliger

Udgiftsniveauet er højere i boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger end i familieboliger, henholdsvis 1.165 og 1.036 kr. pr. m² sammenlignet med 891 kr. pr. m² i familieboliger. Forskellen i udgiftsniveauet skyldes især højere *nettokapitaludgifter*, 573 og 388 kr. pr. m² i gennemsnit i boligafdelinger med hhv. ældre- og ungdomsboliger, sammenlignet med 168 kr. pr. m² i afdelinger med familieboliger. Denne forskel skyldes bl.a. at afdelinger med familieboliger typisk er ældre (43 år) end afdelinger med de øvrige boligtyper (20-23 år).

Figur 5: Gennemsnitlige udgifter i kr. pr. m² fordelt på afdelingstype og hovedkonti, 2019



Udgifterne til *offentlige og andre faste udgifter* er højere i ungdomsboliger end i familieboliger, 234 kr. pr. m², sammenlignet med 217 kr. pr. m². Det skyldes bl.a. et højere *administrationsbidrag* samt udgifter til vand og energiforsyning, dvs. *konto 107, 108 og 111*. Det skal bemærkes, at de højere udgifter til *administrationsbidrag* i ungdomsboliger skyldes, at boligorganisationerne fastsætter bidraget ud fra antallet af boliger i afdelingen, uden hensyn til boligtype. Idet ungdomsboliger er mindre end de øvrige boligtyper, 40 m² sammenlignet med 79 og 67 m² i familie- og ældreboliger, fremstår udgiften dermed højere i kr. pr. m². Udgifterne til *ejendomsskatter* er mindre i afdelinger med ungdomsboliger, 11 kr. pr. m² sammenlignet med 55 og 42 kr. pr. m² i familie- og ældreboliger.

Endeligt skal det bemærkes, at de *ekstraordinære udgifter* er lavere i ældre- og ungdomsboliger, henholdsvis 33 og 57 kr. pr. m², sammenlignet med 155 kr. pr. m² i familieboliger. Det skyldes bl.a., at afdelinger med familieboliger oftere er ældre, og derfor har højere udgifter til renoveringer mm. De *variable udgifter* er højest i afdelinger med ungdomsboliger, hvilket bl.a. forårsages af, at udgifter til *særlige aktiviteter (konto 118)* der indgår under *særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*, i gennemsnit er 6-11 kr. pr. m² højere i ungdomsboliger sammenlignet med hhv. ældre- og familieboliger².

² Mere herom i Landsbyggefondens temastatistik: "2017:7 De almene boligafdelingers udgifter til særlige aktiviteter 2016"

I familieboligerne har der været en stigning i samlede udgifter fra 2018 til 2019 på 2,8 %, mens ungdoms- og ældreboligerne har haft en stigning på hhv. 0,9 % og 1,1 %. Den forskelligartede udvikling skyldes bl.a. en mindre stigning i nettokapitaludgifter i familieboligafdelingerne, sammenlignet med ungdoms- og ældreboligafdelinger. De *ekstraordinære udgifter* samt udgifterne til *henlæggelser* er samtidig steget mere i familieboligafdelingerne.

Stigende udgifter over tid har baggrund i øgede henlæggelser og ekstraordinære udgifter

Fra 2015 til 2019 er de gennemsnitlige udgifter i almene familieboliger steget fra 813 kr. pr. m² til 891 kr. pr. m². Det svarer til en stigning på 78 kr. pr. m² eller knap 10 %. I samme periode er det generelle prisniveau steget 3 %.

Det er især stigende *henlæggelser* og *ekstraordinære udgifter*, som er årsag til, at udgifterne i de almene boligafdelinger med familieboliger er steget mere end prisudviklingen. Henlæggelserne er således steget 53 kr. pr. m² eller knap 31 % fra 2015 til 2019. Det svarer til over halvdelen af den samlede stigning i udgiftsniveauet i perioden. De *ekstraordinære udgifter* er i samme periode steget fra 124 kr. pr. m² til 155 kr. pr. m², dvs. 31 kr. pr. m². Det svarer til en stigning på knap 25 % eller 40 % af den samlede stigning udgifterne i perioden.

Nettokapitaludgifterne er steget med 2 % svarende til 3 kr. pr. m², mens *offentlige og andre faste udgifter* er faldet tilsvarende fra 2015 til 2019. Faldet i *offentlige og andre faste udgifter* skyldes at de stigende *ejendomsskatter og udgifter til renovation* modsvares af et fald i *bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital, forsikringer, energiforbrug* og særligt *vandafgifter mv.*

Endeligt er de *variable udgifter* faldet fra 131 til 125 kr. pr. m² mellem 2015-2019, svarende til 4 %. Faldet skyldes hovedsageligt at udgifterne til *almindelig vedligeholdelse* er faldet med 8 kr. pr. m², da de resterende underkonti samlet set er steget med 2 kr. pr. m² i perioden.

Tabel 1: Udgifter - regnskab 2019 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m ²	Årlig udgift for 79 m ²	Fordeling	Ændring 2018-2019
Udgifter i kr. pr. m ²				
Nettokapitaludgifter	168	13.304	19%	0,7%
Offentlige og andre faste udgifter	217	17.127	24%	-0,1%
Ejendomsskatter	55	4.329	6%	1,5%
Vandafgifter mv.	23	1.778	3%	-3,8%
Renovation	27	2.101	3%	4,7%
Forsikringer	14	1.130	2%	2,1%
Energiforbrug	16	1.264	2%	-6,4%
Bidrag til Landsbyggefonden	26	2.070	3%	0,0%
Administrationsbidrag	52	4.140	6%	-0,6%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	316	0%	-7,0%
Variable udgifter	125	9.907	14%	-2,0%
Renholdelse	81	6.415	9%	-0,1%
Almindelig vedligeholdelse	24	1.920	3%	-9,3%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	1.572	2%	0,0%
Henlæggelser	225	17.767	25%	9,0%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	181	14.315	20%	11,0%
Istandsættelse ved fraflytning	17	1.335	2%	-12,0%
Tab ved fraflytninger mv.	3	221	0%	-9,7%
Andre henlæggelser	24	1.896	3%	16,5%
Ekstraordinære udgifter	155	12.269	17%	4,5%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	83	6.589	9%	0,7%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	798	1%	2,0%
Bygningsrenovering og ombygning	46	3.602	5%	16,9%
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	529	1%	6,3%
Korrektion vedr. tidligere år	5	356	1%	-10,0%
Andre ekstraordinære udgifter	5	395	1%	-12,3%
Udgifter i alt	891	70.365	100%	2,7%
Indtægter i kr. pr. m ²				
Husleje	799	63.121	90%	0,9%
Øvrige indtægter	120	9.504	14%	14,1%
Indtægter i alt	919	72.625	103%	2,4%
Resultat i kr. pr. m ²				
Udgifter i alt	891	70.365	100%	2,7%
Årets resultat	29	2.259	3%	-5,6%
Udgifter og evt. overskud i alt	919	72.625	103%	2,4%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. En gennemsnitlig familiebolig er 79 m² i 2019. Dette er valgt som reference for de årlige 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 2019 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på regioner

	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	143	211	182	182	156
Offentlige og andre faste udgifter	273	200	174	180	176
Ejendomsskatter	80	41	36	43	33
Vandafgifter mv.	34	24	12	13	16
Renovation	29	30	27	21	26
Forsikringer	18	16	12	11	10
Energiforbrug	18	17	14	15	14
Bidrag til Landsbyggefonden	33	17	23	22	26
Administrationsbidrag	57	52	47	52	46
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	4	3	4	5
Variable udgifter	144	123	103	118	121
Renholdelse	98	85	61	73	71
Almindelig vedligeholdelse	21	21	25	28	34
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	24	17	17	18	17
Henlæggelser	273	238	166	206	177
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	220	200	134	165	128
Istandsættelse ved fraflytning	17	14	15	21	18
Tab ved fraflytninger mv.	3	2	3	2	5
Andre henlæggelser	33	22	15	18	27
Ekstraordinære udgifter	166	149	147	138	180
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	88	67	83	80	99
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	13	8	8	8	10
Bygningsrenovering og ombygning	42	60	48	39	50
Ydelser vedr. driftsstøtte	12	2	1	2	13
Korrektion vedr. tidligere år	7	6	2	3	1
Andre ekstraordinære udgifter	4	6	6	5	7
Udgifter i alt	998	921	772	822	810
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	883	829	702	751	725
Øvrige indtægter	147	123	101	95	104
Indtægter i alt	1.029	952	803	846	828
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	998	921	772	822	810
Årets resultat	31	31	31	24	18
Udgifter og evt. overskud i alt	1.029	952	803	846	828
Boligforhold					
Gennemsnitlig alder	47	42	42	40	42
Gennemsnitlig størrelse i m²	78	77	80	82	82

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 3: Udgifter - regnskab 2019 i kr. pr. m² for familieboliger opgjort efter ibrugtagelsesår

	Før 1958	1958- 1967	1968- 1982	1983- 1999	Efter 1999
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	22	53	168	375	581
Offentlige og andre faste udgifter	280	242	184	180	143
Ejendomsskatter	67	56	50	50	42
Vandafgifter mv.	29	29	20	17	3
Renovation	28	26	26	29	24
Forsikringer	15	15	14	13	12
Energiforbrug	16	17	18	14	12
Bidrag til Landsbyggefonden	65	41	4	0	0
Administrationsbidrag	57	54	49	53	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	4	4	3	4
Variable udgifter	130	132	128	118	97
Renholdelse	85	88	83	76	57
Almindelig vedligeholdelse	26	23	25	24	22
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	19	21	21	18	19
Henlæggelser	268	241	222	183	130
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	222	191	168	162	110
Istandsættelse ved fraflytning	21	16	16	16	13
Tab ved fraflytninger mv.	3	3	3	2	2
Andre henlæggelser	22	31	34	4	5
Ekstraordinære udgifter	149	187	215	57	17
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	106	113	88	32	4
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	13	14	9	6	2
Bygningsrenovering og ombygning	16	40	98	10	0
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	8	8	3	1
Korrektion vedr. tidligere år	2	6	6	3	5
Andre ekstraordinære udgifter	3	6	7	4	5
Udgifter i alt	849	856	917	913	968
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	770	753	789	871	930
Øvrige indtægter	107	134	158	68	64
Indtægter i alt	876	887	946	939	995
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	849	856	917	913	968
Årets resultat	28	31	29	26	26
Udgifter og evt. overskud i alt	876	887	946	939	995
Boligforhold					
Gennemsnitlig størrelse i m²	74	78	83	76	90

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 4: Udgifter - regnskab 2019 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Udgifter i kr. pr. m ²			
Nettokapitaludgifter	168	573	388
Offentlige og andre faste udgifter	217	216	234
Ejendomsskatter	55	42	11
Vandafgifter mv.	23	23	29
Renovation	27	26	33
Forsikringer	14	14	13
Energiforbrug	16	44	46
Bidrag til Landsbyggefonden	26	0	1
Administrationsbidrag	52	62	95
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	6	6
Variable udgifter	125	158	166
Renholdelse	81	105	97
Almindelig vedligeholdelse	24	27	38
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	25	31
Henlæggelser	225	186	192
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	181	168	169
Istandsættelse ved fraflytning	17	15	17
Tab ved fraflytninger mv.	3	2	3
Andre henlæggelser	24	1	2
Ekstraordinære udgifter	155	33	57
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	83	15	20
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	10	2	3
Bygningsrenovering og ombygning	46	1	17
Ydelser vedr. driftsstøtte	7	3	2
Korrektion vedr. tidligere år	5	8	2
Andre ekstraordinære udgifter	5	4	14
Udgifter i alt	891	1.165	1.036
Indtægter i kr. pr. m ²			
Husleje	799	1119	973
Øvrige indtægter	120	79	101
Indtægter i alt	919	1.198	1.074
Resultat i kr. pr. m ²			
Udgifter i alt	891	1.165	1.036
Årets resultat	29	34	38
Udgifter og evt. overskud i alt	919	1.198	1.074
Boligforhold			
Gennemsnitlig alder	43	20	23
Gennemsnitlig størrelse i m²	79	67	40

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 5A: Udgifter – regnskab 2015-2019 i kr. pr. m² for familieboliger

	2015	2016	2017	2018	2019
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	165	166	166	167	168
Offentlige og andre faste udgifter	220	221	217	217	217
Ejendomsskatter	52	53	53	54	55
Vandafgifter mv.	26	26	24	23	23
Renovation	25	25	25	25	27
Forsikringer	15	15	14	14	14
Energiforbrug	19	18	18	17	16
Bidrag til Landsbyggefonden	26	26	26	26	26
Administrationsbidrag	52	52	52	53	52
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	5	4	4	4
Variable udgifter	131	131	129	128	125
Renholdelse	79	81	80	81	81
Almindelig vedligeholdelse	32	31	29	27	24
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	20	20	20	20	20
Henlæggelser	172	183	192	206	225
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	134	144	153	163	181
Istandsættelse ved fraflytning	22	22	20	19	17
Tab ved fraflytninger mv.	4	4	3	3	3
Andre henlæggelser	12	13	15	21	24
Ekstraordinære udgifter	124	132	143	149	155
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	77	80	80	83	83
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	9	10	10	10
Bygningsrenovering og ombygning	24	26	33	39	46
Ydelser vedr. driftsstøtte	5	7	7	6	7
Korrektion vedr. tidligere år	3	4	6	5	5
Andre ekstraordinære udgifter	7	6	7	6	5
Udgifter i alt	813	833	846	867	891
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	752	767	781	792	799
Øvrige indtægter	83	97	102	105	120
Indtægter i alt	834	864	882	897	919
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	813	833	846	867	891
Årets resultat	22	31	36	30	29
Udgifter og evt. overskud i alt	834	864	882	897	919

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 5B: Udgifter – regnskab 2015-2019 indekseret (2015=100) for familieboliger

	2015	2016	2017	2018	2019
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	100	100	101	101	102
Offentlige og andre faste udgifter	100	100	99	98	98
Ejendomsskatter	100	103	103	105	106
Vandafgifter mv.	100	98	91	89	85
Renovation	100	100	100	101	106
Forsikringer	100	97	94	93	95
Energiforbrug	100	97	95	91	85
Bidrag til Landsbyggefonden	100	100	100	100	100
Administrationsbidrag	100	101	101	102	101
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	100	98	80	80	74
Variable udgifter	100	100	98	98	96
Renholdelse	100	102	102	103	103
Almindelig vedligeholdelse	100	98	92	85	77
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	100	97	97	98	98
Henlæggelser	100	106	111	120	131
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	100	107	115	122	136
Istandsættelse ved fraflytning	100	100	92	87	76
Tab ved fraflytninger mv.	100	98	83	76	68
Andre henlæggelser	100	109	123	170	198
Ekstraordinære udgifter	100	106	115	119	125
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	100	105	105	108	109
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	100	105	114	116	119
Bygningsrenovering og ombygning	100	110	140	163	191
Ydelser vedr. driftsstøtte	100	128	122	117	124
Korrektion vedr. tidligere år	100	126	187	161	145
Andre ekstraordinære udgifter	100	90	99	83	72
Udgifter i alt	100	103	104	107	110
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	100	102	104	105	106
Øvrige indtægter	100	117	123	128	146
Indtægter i alt	100	104	106	108	110
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	100	103	104	107	110
Årets resultat	100	142	166	140	132
Udgifter og evt. overskud i alt	100	104	106	108	110

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

Tabel 5C: Årlige ændring i procent i udgifterne 2015-2019 for familieboliger

	2015- 2016	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019	Gns. årlig
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	0,5%	0,1%	0,8%	0,7%	0,5%
Offentlige og andre faste udgifter	0,3%	-1,8%	0,0%	-0,1%	-0,4%
Ejendomsskatter	3,1%	-0,6%	2,3%	1,5%	1,6%
Vandafgifter mv.	-1,9%	-7,3%	-2,5%	-3,8%	-3,9%
Renovation	0,4%	-0,8%	1,2%	4,7%	1,4%
Forsikringer	-2,6%	-3,4%	-1,4%	2,1%	-1,4%
Energiforbrug	-2,7%	-2,2%	-4,5%	-6,4%	-4,0%
Bidrag til Landsbyggefonden	0,0%	0,0%	-0,4%	0,0%	-0,1%
Administrationsbidrag	0,6%	0,4%	0,8%	-0,6%	0,3%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	-1,9%	-18,9%	0,0%	-7,0%	-7,2%
Variable udgifter	0,2%	-1,8%	-0,7%	-2,0%	-1,0%
Renholdelse	2,2%	-0,4%	1,4%	-0,1%	0,8%
Almindelig vedligeholdelse	-2,2%	-6,1%	-7,6%	-9,3%	-6,4%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	-3,0%	-0,5%	1,5%	0,0%	-0,5%
Henlæggelser	6,4%	4,8%	7,6%	9,0%	6,9%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7,5%	6,5%	6,7%	11,0%	7,9%
Istandsættelse ved fraflytning	0,0%	-8,1%	-5,4%	-12,0%	-6,5%
Tab ved fraflytninger mv.	-2,4%	-15,0%	-8,8%	-9,7%	-9,1%
Andre henlæggelser	9,1%	12,9%	38,3%	16,5%	18,7%
Ekstraordinære udgifter	6,3%	7,8%	4,3%	4,5%	5,7%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	4,6%	0,2%	3,2%	0,7%	2,2%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	4,7%	9,0%	2,1%	2,0%	4,4%
Bygningsrenovering og ombygning	9,6%	27,5%	16,8%	16,9%	17,5%
Ydelser vedr. driftsstøtte	27,8%	-4,3%	-4,5%	6,3%	5,5%
Korrektion vedr. tidligere år	25,8%	48,7%	-13,8%	-10,0%	9,8%
Andre ekstraordinære udgifter	-10,1%	9,7%	-16,2%	-12,3%	-7,7%
Udgifter i alt	2,5%	1,5%	2,5%	2,7%	2,3%
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	2,1%	1,7%	1,5%	0,9%	1,5%
Øvrige indtægter	17,1%	5,1%	3,7%	14,1%	9,9%
Indtægter i alt	3,6%	2,1%	1,7%	2,4%	2,5%
Resultat i kr. pr. m ²					
Udgifter i alt	2,5%	1,5%	2,5%	2,7%	2,3%
Årets resultat	41,9%	16,9%	-15,8%	-5,6%	7,1%
Udgifter og evt. overskud i alt	3,6%	2,1%	1,7%	2,4%	2,5%

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

2. Budget 2020

I 2020 budgetterer de almene boligafdelinger med udgifter for 899 kr. pr. m² i gennemsnit. Det svarer til årlige udgifter på 71.021 kr. for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m². Afdelingernes budgetterede udgifter for 2020 er dermed 0,9 % højere end afdelingernes realiserede udgifter i 2019.

I regnskabsårene 2016-2018 har boligafdelingernes gennemsnitlige udgifter været mindre end de budgetterede udgifter for året (mellem 0,1 % - 0,6 %). I 2019 oversteg de realiserede udgifter for året dog de budgetterede udgifter med 0,3 %.

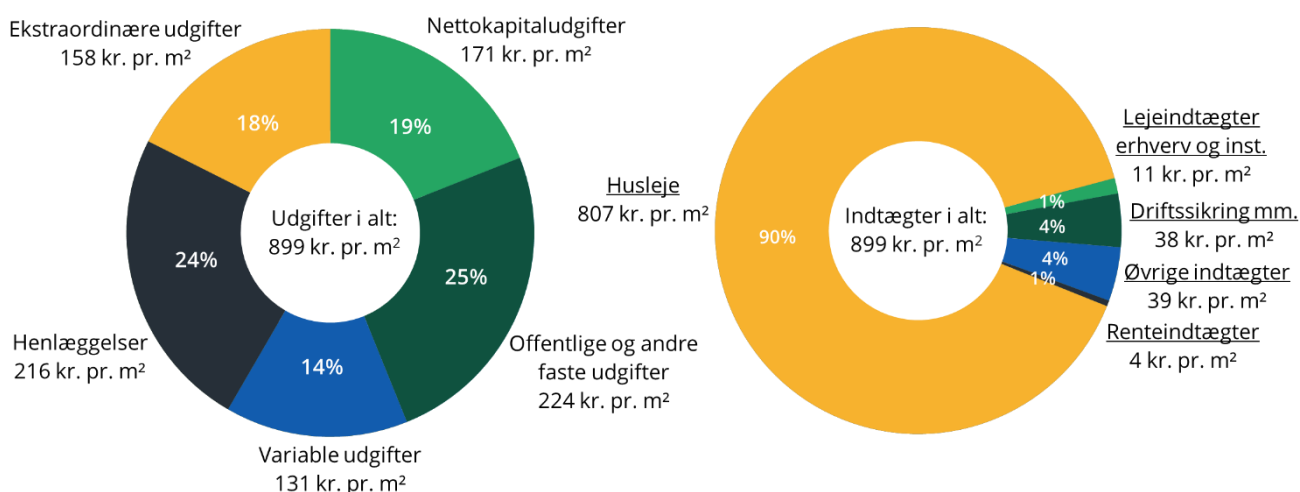
I det følgende gennemgås afdelingernes budgetterede udgiftsniveau for 2020 fordelt på hovedkonti og individuelle konti. Fremstillingen fokuserer på en sammenligning af afdelingernes budgetter for 2020 med regnskaberne for 2019. Der ses på afdelinger med familieboliger, hvor ikke andet er angivet.

Budgetterede udgifter og indtægter i 2020

Knap halvdelen af de budgetterede udgifter i 2020 består af *offentlige og andre faste udgifter* (25 %) samt *Henlæggelser* (24 %). De resterende udgifter fordeles nogenlunde ligeligt mellem *nettokapitaludgifterne* (19 %), *variable udgifter* (15 %) og *ekstraordinære udgifter* (18 %).

Afdelingerne budgetterer med, at 90 % af udgifterne i gennemsnit finansieres via *huslejeopkrævning* (konto 201.1 til 201.3). Det svarer til 807 kr. pr. m² eller 63.777 kr. pr. år for en gennemsnitlig familiebolig på 79 m². De resterende udgifter finansieres bl.a. via erhvervs- og institutionslejemål (konto 201.4 og 201.5), renteindtægter (konto 202), driftssikring (konto 204) samt øvrige indtægter, som bl.a. dækker over indtægter fra vaskeri (konto 203.2), fællesfaciliteter (konto 203.3 og 203.4), garager (konto 201.7) med flere.

Figur 6: Gennemsnitlige budgetterede udgifter og indtægter for familieboliger fordelt på hovedkonti, 2020



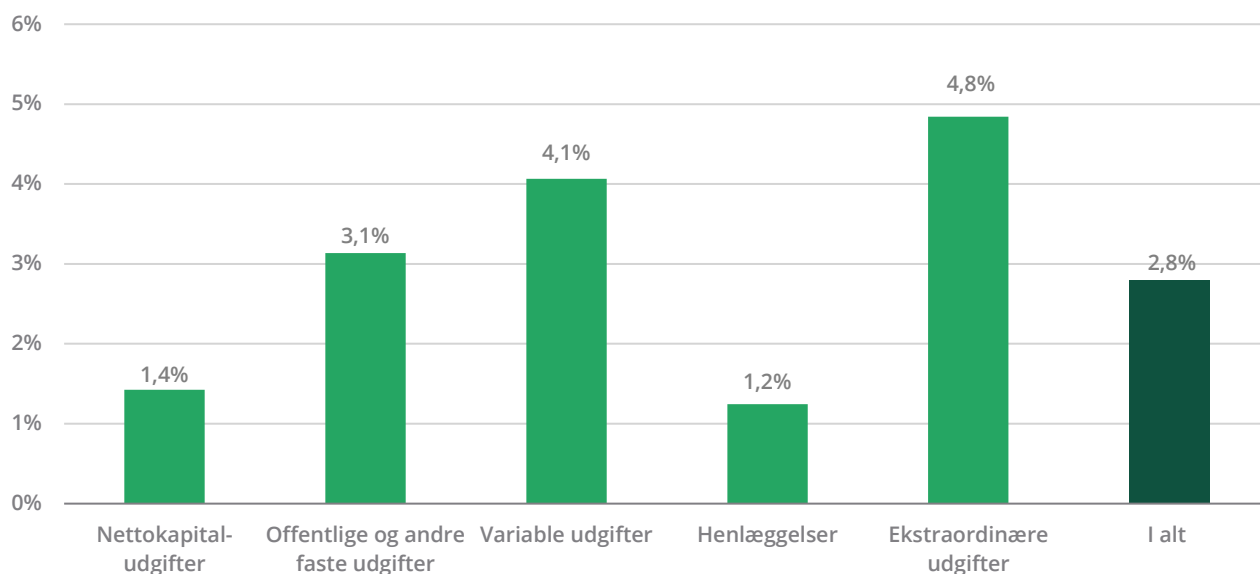
Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger.

I analysen af afdelingernes budgetter, er *andre henlæggelser* (konto 124) samt *korrektion vedr. tidligere år* (konto 134) udeladt fra alle beregninger. Dette er fordi udviklingen på disse konti er vanskelig at budgetlægge. Når der skrives faktiske beløb (i kr. pr. m²), indgår alle konti dog som normalt.

Stigningen i det budgetterede udgiftsniveau for 2020 sammenlignet med regnskab 2019 skyldes især *ekstraordinære udgifter*, samt *offentlige og andre faste udgifter*, der budgetteres til at blive hhv. 4,8 % og 3,1 % højere. Det skyldes bl.a. at de budgetterede udgifter til *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.* (konto 125) er 10,8 % højere end de realiserede

udgifter i 2019. Derudover er de budgetterede udgifter til *ejendomsskatter (konto 106)* og *energiforbrug (konto 111)* hhv. 6 % og 2 % højere end de realiserede udgifter.

Figur 7: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på hovedkonti, budget 2020 sammenlignet med regnskab 2019

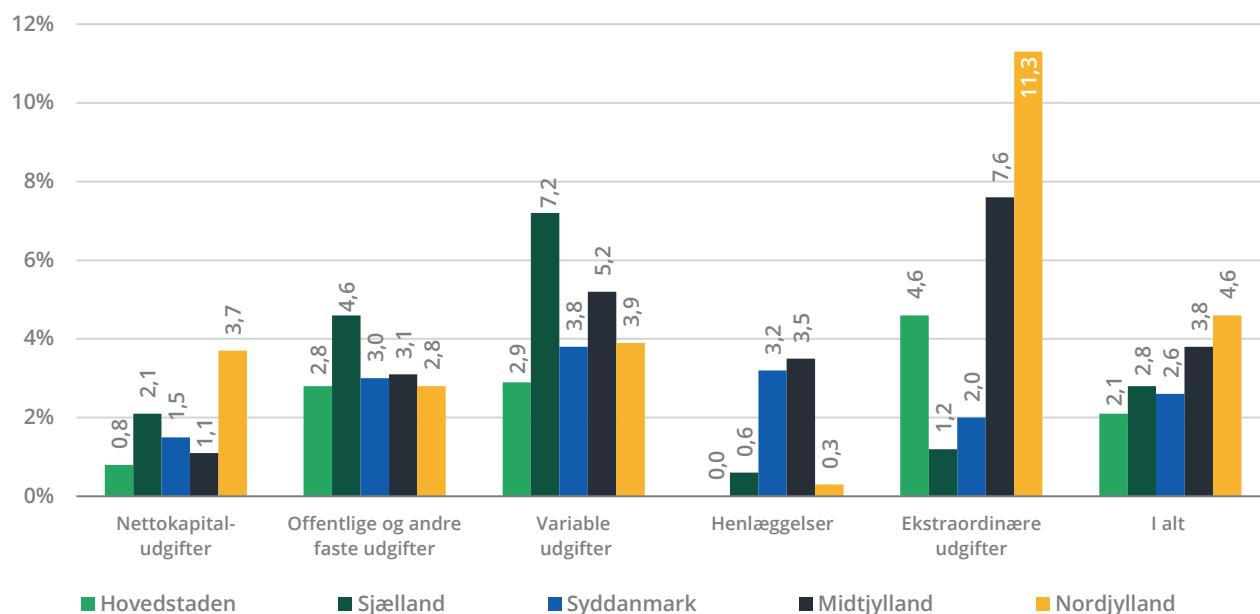


Note: Bemærk at andre henlæggelser (konto 124) samt korrektion vedr. tidligere år (konto 134) er udeladt fra beregningerne.

Regionale forskelle

Boligafdelingerne i Region Hovedstaden har i gennemsnit de højeste budgetterede udgifter i 2020. Her budgetteres med udgifter for i alt 996 kr. pr. m². Det laveste budgetterede udgiftsniveau er blandt afdelingerne i Region Syddanmark med 784 kr. pr. m² i gennemsnit.

Figur 8: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på regioner, budget 2020 sammenlignet med regnskab 2019



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

Den budgetterede stigning i det gennemsnitlige udgiftsniveau for 2020 sammenlignet med regnskab 2019, er forskellig på tværs af regioner. Boligafdelingerne i Region Nordjylland budgetterer i gennemsnit med udgifter, der er 4,6 % højere end de realiserede udgifter for 2019. I de resterende regioner er afdelingernes budgetterede udgifter mellem 2,1 % - 3,8 % højere.

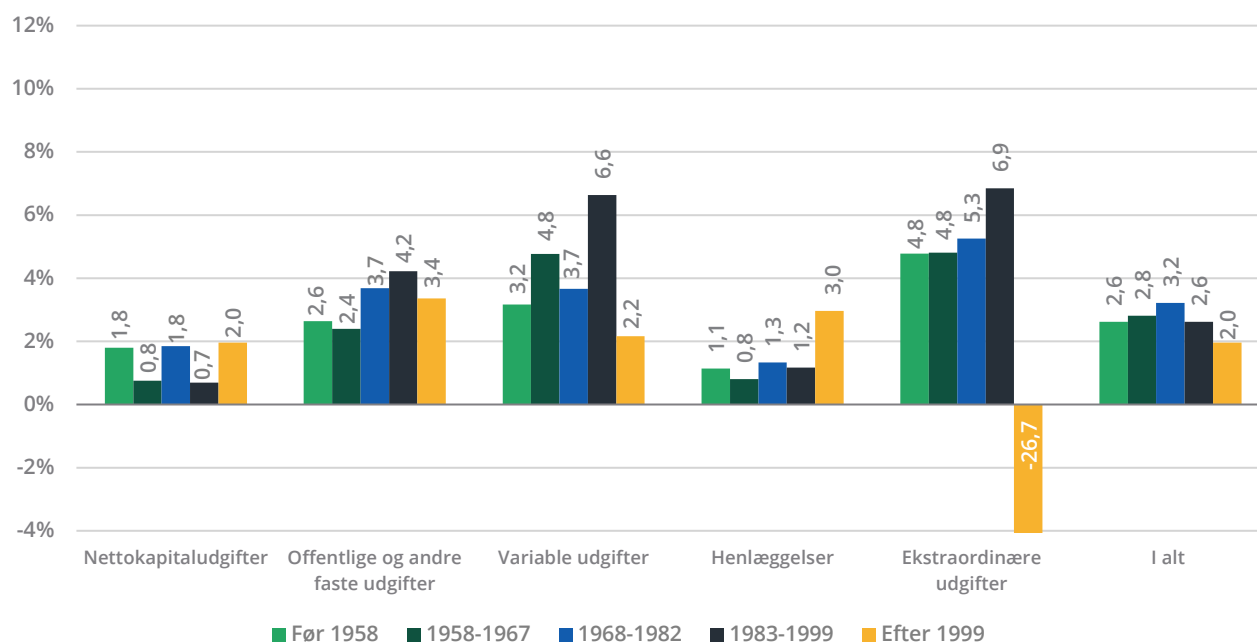
Afdelingerne i Region Nordjylland budgetterer i 2020 med en stigning på 11,3 % i de *ekstraordinære udgifter*, sammenlignet med udgifterne for 2019. Stigningen drives især af *ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.*, der er 16,2 % højere end de realiserede udgifter.

Boligafdelingerne i Region Midtjylland og Region Syddanmark budgetterer i 2020 med stigende udgifter til *henlæggelser* (hhv. 3,5 % og 3,2 %) sammenlignet med realiserede henlæggelser i 2019. Det skyldes især at de budgetterede henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 120)* er hhv. 3,6 % og 4,5 % højere end regnskab 2019.

Forskelle på tværs af boligafdelingernes ibrugtagelsesår

De gennemsnitlige budgetterede udgifter for 2020 er højest i boligafdelinger ibrugtaget efter 1999, med 976 kr. pr. m². Afdelinger ibrugtaget i perioden 1958-1967 har de laveste budgetterede udgifter med 855 kr. pr. m².

Figur 9: Ændring i udgifter for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår, budget 2020 sammenlignet med regnskab 2019



Note: Af typografiske grunde er den lodrette akse beskåret.

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

Der er forskel på stigningen i de budgetterede udgifter 2020 sammenlignet med regnskab 2019, når boligafdelingerne fordeles efter ibrugtagelsesår. Boligafdelinger der er ibrugtaget før 1999 budgetterer i gennemsnit med udgifter der er mellem 2,6 % og 3,2 % højere end de realiserede udgifter for 2019. For boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 er de budgetterede udgifter 2 % højere.

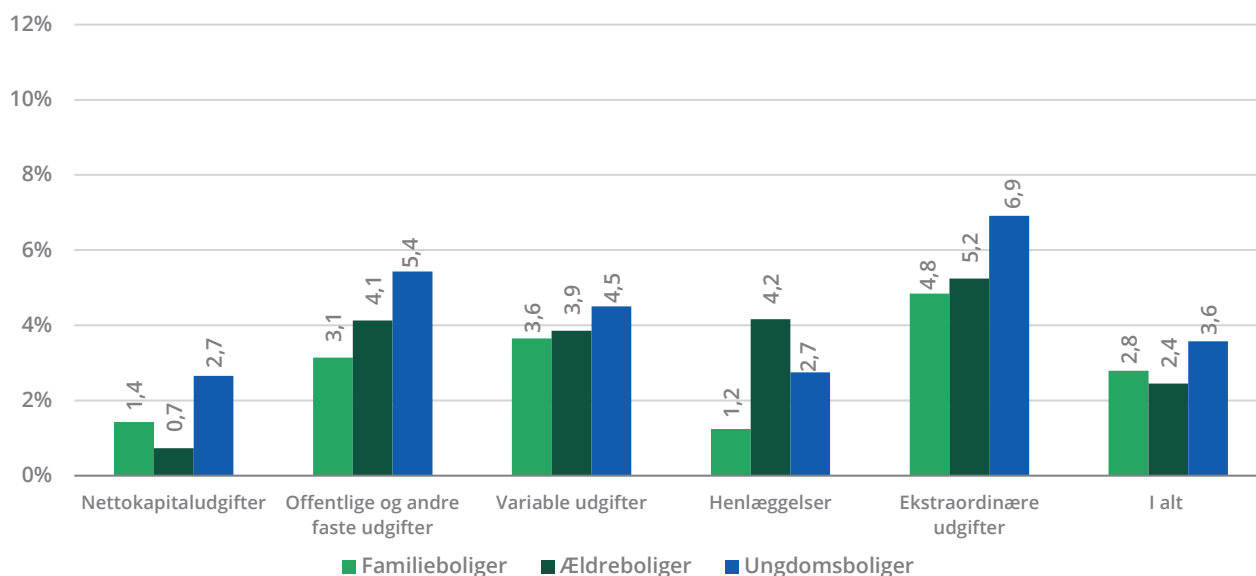
Afdelinger der er ibrugtaget efter 1999, budgetterer med et fald i de *ekstraordinære udgifter* på 26,7 %. Det skyldes dog, at niveauet for *ekstraordinære udgifter* generelt er lavere for nyere afdelinger – store udsving kan derfor komme af mindre forskelle. Bl.a. er de budgetterede *andre ekstraordinære udgifter (konto 129-131, 133 & 135-136)* knap 60 % lavere end de realiserede udgifter, men denne forskel svarer kun til knap 3 kr. pr. m².

Afdelinger ibrugtaget mellem 1983-1999 budgetterer i 2020 med *variable udgifter* der er 6,6 % højere end de realiserede udgifter for 2019. I de resterende afdelinger budgetteres der med en stigning mellem 2,2 % og 4,8 %. Den budgetterede stigning i *variable udgifter* for afdelinger ibrugtaget mellem 1983-1999 skyldes bl.a. at de budgetterede udgifter til *almindelig vedligeholdelse (konto 115)* samt *renholdelse (konto 114)* er hhv. 7,9 % og 5,3 % højere end de realiserede udgifter.

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger

Boligafdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer i 2020 med udgifter for henholdsvis 1.184 kr. pr. m² og 1.069 kr. pr. m² i gennemsnit sammenholdt med 899 kr. pr. m² i afdelinger med familieboliger.

Figur 10: Ændring i udgifter fordelt på boligtyper, budget 2020 sammenlignet med regnskab 2019



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

Forskellen mellem de budgetterede udgifter i 2020 og regnskab 2019 er større i ungdomsboligafdelinger end i familie- og ældreboligafdelinger. Her er de budgetterede udgifter 3,6 % højere end de realiserede. I familie- og ældreboligafdelinger er de gennemsnitlige budgetterede udgifter hhv. 2,8 % og 2,4 % højere end afdelingernes realiserede udgifter i 2019.

Stigningen i de budgetterede udgifter i 2020 for afdelinger med ungdomsboliger drives bl.a. af at de gennemsnitlige budgetterede *nettokapitaludgifter* er 2,7 % højere end udgifterne for 2019. I familie- og ældreboligafdelinger er de budgetterede udgifter hhv. 1,4 % og 0,7 % højere.

Afdelinger med ældre- og ungdomsboliger budgetterer i gennemsnit med henlæggelser der er hhv. 4,2 % og 2,7 % højere end de realiserede henlæggelser i 2019. Dette er modsat familieboligafdelinger, hvor de budgetterede henlæggelser er 1,2 % højere. Særligt er de budgetterede henlæggelser til *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser* højere end de realiserede henlæggelser i ældre- og ungdomsboliger (hhv. 4,8 % og 3,0 %), sammenlignet med familieboliger (2,1 %).

Tabel 6: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m² for familieboliger

	Udgifter pr. m ²	Årlig udgift for 79 m ²	Fordeling	Ændring ift. Regnskab 2019
Udgifter i kr. pr. m ²				
Nettokapitaludgifter	171	13.493	19%	1,4%
Offentlige og andre faste udgifter	224	17.664	25%	3,1%
Ejendomsskatter	57	4.487	6%	3,6%
Vandafgifter mv.	23	1.793	3%	0,9%
Renovation	27	2.157	3%	2,6%
Forsikringer	15	1.185	2%	4,9%
Energiforbrug	18	1.422	2%	12,5%
Bidrag til Landsbyggefonden	27	2.094	3%	1,1%
Administrationsbidrag	53	4.171	6%	0,8%
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	340	0%	7,5%
Variable udgifter	131	10.310	15%	4,1%
Renholdelse	84	6.636	9%	3,4%
Almindelig vedligeholdelse	25	1.983	3%	3,3%
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	1.683	2%	7,0%
Henlæggelser	216	17.072	24%	-3,9%
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	185	14.615	21%	2,1%
Istandsættelse ved fraflytning	16	1.248	2%	-6,5%
Tab ved fraflytninger mv.	3	205	0%	-7,1%
Andre henlæggelser	13	1.003	1%	-47,1%
Ekstraordinære udgifter	158	12.490	18%	1,8%
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	92	7.276	10%	10,4%
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	743	1%	-6,9%
Bygningsrenovering og ombygning	48	3.824	5%	6,1%
Ydelser vedr. driftsstøtte	6	458	1%	-13,4%
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0%	-100,0%
Andre ekstraordinære udgifter	3	205	0%	-48,0%
Udgifter i alt	899	71.021	100%	0,9%
Indtægter i kr. pr. m ²				
Husleje	807	63.777	90%	1,0%
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	877	1%	-2,6%
Renteindtægter	4	324	0%	-42,3%
Driftssikring	38	3.010	4%	-18,4%
Øvrige indtægter	39	3.049	4%	-30,2%
Indtægter i alt	899	71.021	100%	0,9%

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 7: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på regioner

	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	144	215	185	184	162
Offentlige og andre faste udgifter	281	209	179	186	181
Ejendomsskatter	83	43	38	45	34
Vandafgifter mv.	34	24	13	13	16
Renovation	29	31	28	21	27
Forsikringer	19	16	13	11	11
Energiforbrug	20	19	15	17	16
Bidrag til Landsbyggefonden	33	17	23	23	26
Administrationsbidrag	58	53	47	52	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	6	3	4	5
Variable udgifter	148	132	107	124	126
Renholdelse	100	89	63	76	74
Almindelig vedligeholdelse	21	22	26	30	34
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	26	21	17	18	18
Henlæggelser	256	228	165	207	161
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	223	202	140	171	130
Istandsættelse ved fraflytning	15	13	14	22	18
Tab ved fraflytninger mv.	3	3	3	2	3
Andre henlæggelser	16	10	9	12	10
Ekstraordinære udgifter	167	145	148	145	199
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	97	75	91	86	115
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	12	9	8	8	8
Bygningsrenovering og ombygning	46	57	45	46	60
Ydelser vedr. driftsstøtte	11	1	1	2	12
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre ekstraordinære udgifter	2	3	3	3	4
Udgifter i alt	996	928	784	845	828
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	888	842	708	762	737
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	5	6	5	5
Renteindtægter	4	3	4	6	4
Driftssikring	39	38	33	36	51
Øvrige indtægter	44	40	33	36	31
Indtægter i alt	996	928	784	845	828

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 8: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m² for familieboliger fordelt på ibrugtagelsesår

	Før 1958	1958- 1967	1968- 1982	1983- 1999	Efter 1999
Udgifter i kr. pr. m ²					
Nettokapitaludgifter	23	54	171	378	592
Offentlige og andre faste udgifter	288	248	191	188	148
Ejendomsskatter	69	58	52	53	44
Vandafgifter mv.	30	28	21	17	3
Renovation	28	27	27	30	24
Forsikringer	16	16	15	14	12
Energiforbrug	17	19	20	16	13
Bidrag til Landsbyggefonden	66	41	4	0	0
Administrationsbidrag	57	55	49	54	47
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	5	5	4	4	4
Variable udgifter	134	138	133	125	99
Renholdelse	87	91	85	80	60
Almindelig vedligeholdelse	26	25	25	26	20
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	22	23	19	20
Henlæggelser	260	226	211	182	129
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	228	194	171	164	115
Istandsættelse ved fraflytning	19	15	16	15	12
Tab ved fraflytninger mv.	3	3	3	2	2
Andre henlæggelser	11	14	21	1	0
Ekstraordinære udgifter	154	190	221	58	9
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	114	127	98	36	4
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	13	10	9	7	2
Bygningsrenovering og ombygning	17	43	104	11	0
Ydelser vedr. driftsstøtte	8	7	6	2	1
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0	0
Andre ekstraordinære udgifter	1	3	4	2	2
Udgifter i alt	857	855	927	930	976
Indtægter i kr. pr. m ²					
Husleje	777	761	798	880	937
Lejeindtægter erhverv og institutioner	18	14	10	2	2
Renteindtægter	5	4	4	3	3
Driftssikring	17	36	76	8	4
Øvrige indtægter	39	42	39	37	31
Indtægter i alt	857	855	927	930	976

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

Tabel 9: Udgifter – budget 2020 i kr. pr. m² fordelt på afdelingstyper

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Udgifter i kr. pr. m ²			
Nettokapitaludgifter	171	577	398
Offentlige og andre faste udgifter	224	225	247
Ejendomsskatter	57	43	12
Vandafgifter mv.	23	23	31
Renovation	27	27	35
Forsikringer	15	15	14
Energiforbrug	18	48	53
Bidrag til Landsbyggefonden	27	0	1
Administrationsbidrag	53	63	95
Bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital	4	6	7
Variable udgifter	131	164	171
Renholdelse	84	112	101
Almindelig vedligeholdelse	25	28	38
Særlige aktiviteter, diverse udgifter, mv.*	21	24	32
Henlæggelser	216	193	195
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	185	176	174
Istandsættelse ved fraflytning	16	14	18
Tab ved fraflytninger mv.	3	2	3
Andre henlæggelser	13	0	1
Ekstraordinære udgifter	158	26	59
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder mv.	92	17	22
Afskrivning på forbedringsarbejder mv.	9	2	2
Bygningsrenovering og ombygning	48	1	22
Ydelser vedr. driftsstøtte	6	3	2
Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
Andre ekstraordinære udgifter	3	3	11
Udgifter i alt	899	1.184	1.069
Indtægter i kr. pr. m ²			
Husleje	807	1.127	989
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	7	1
Renteindtægter	4	4	5
Driftssikring	38	3	27
Øvrige indtægter	39	42	48
Indtægter i alt	899	1.184	1.069

Note: Summerne kan afvige pga. afrundinger. *: indeholder nettoudgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116) og istandsættelse ved fraflytning mv. (konto 117) (se datagrundlag).

3. Udviklingen i priser og satser: 2014-2020

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

3.1 Den generelle prisudvikling i samfundet

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

Tabel 10: Udviklingen i Forbrugerprisindekset, 2015-2019

År	Forbrugerprisindeks, årsgennemsnit (2015=100)	Inflation
2015	100,0	0,5%
2016	100,3	0,2%
2017	101,4	1,1%
2018	102,2	0,8%
2019	103,0	0,8%

Kilde: Danmarks Statistik – statistikbanken.dk/pris111.

3.2 Ejendomsskatter

Ejendomsskatten (grundskylden) til kommunen beregnes af grundværdien (minus eventuelle fradrag for forbedringer). Det er den enkelte kommune, der fastsætter ejendomsskatten, og derfor kan den variere fra kommune til kommune. Lejere betaler ejendomsskatten via huslejen.

Med virkning fra og med 2003 har der været et loft over stigningen i ejendomsskatten (grundskylden), der sætter grænser for, hvor meget den årlige stigning i grundværdien må være. Grænsen bliver fastsat hvert år i forbindelse med kommuneforhandlingerne. Siden 2015 har den årlige stigning i grundskatteloftsværdien været som følger:

2015: 6,4 %
2016: 6,6 %
2017: 0,0 %
2018: 6,5 %
2019: 5,5 %
2020: 5,8 %

Kilde: Skatteministeriet, Grundværdiregulering - oversigt over reguleringsprocenten fra 2003-2020.

Note: I medfør af vedtagelsen af lovforslag nr. L 104 den 2. marts 2017 er reguleringsprocenten for alle ejendomme for 2017 ekstraordinært fastsat til 0,0 % (tidligere 5,5 %).

Hvis kommunen har hævet grundskyldspromillen, kan stigningen i ejendomsskatten dog blive større end de angivne procenter.

3.3 Pligtmæssige bidrag

I henhold til lov om almene boliger betaler afdelinger, som er ibrugtaget før 1970 bidrag til Landsbyggefonden, de såkaldte A- og G-indskud. A-indskuddene reguleres i modsætning til G-indskuddene ikke. Fra 2014 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

2014: 1,5 %
2015: 1,3 %
2016: 2,4 %
2017: 1,4 %
2018: 0,5 %
2019: 2,0 %
2020: 0,8 %

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

3.4 Nominallån med rentesikring

Afdelinger fra perioden 1968 – 1981 er typisk finansieret med nominallån, hvortil staten har betalt en del af ydelsen i form af rentesikring. Rentesikringen blev almindeligvis givet med et fast beløb de første 4 år af bebyggelsens levetid, hvorefter støtten årligt bliver aftrappet på den måde, at beboernes andel af ydelsen på realkreditlånene (beboerbetalingen) gradvist øges med $\frac{3}{4}$ af laveste stigning i enten priser eller lønninger. Fra 2015 er beboerbetalingen steget således:

2015: 0,69 %
2016: 0,68 %
2017: 0,37 %
2018: 1,26 %
2019: 0,80 %
2020: 0,36 %
2021: 0,36 %

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

3.5 Fleksibel finansiering

Ved finansieringsændringen primo 1999 er kapitaludgifterne blevet løsrevet fra det underliggende lån (nominallån) og udgør for byggerier med tilsagn i 1999 det første år 3,6 % af anskaffelsessummen og for byggerier med tilsagn i 2000 – 2007 3,4 % det første år, dog med tillæg af bidrag til reserve og administrationsfond. Indekseringen af kapitaludgifterne er blevet videreført som under rentesikringssystemet. Fra 2014 er beboerbetalingen steget således:

2014: 0,72 %
2015: 0,63 %
2016: 0,55 %
2017: 0,39 %
2018: 0,55 %
2019: 0,85 %
2020: 0,54 %

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 beboerbetaling blev nedsat til 2,8 %. Til gengæld hæves den årlige regulering af kapitaludgifterne fra $\frac{3}{4}$ til fuld regulering i lånets første 20 år. Disse byggerier har derfor haft en justering af beboerbetalingen på:

2014: 1,04 %

2015: 0,81 %

2016: 0,73 %

2017: 0,50 %

2018: 0,72 %

2019: 1,21 %

2020: 0,70 %

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

4. Tema: Effektivitet

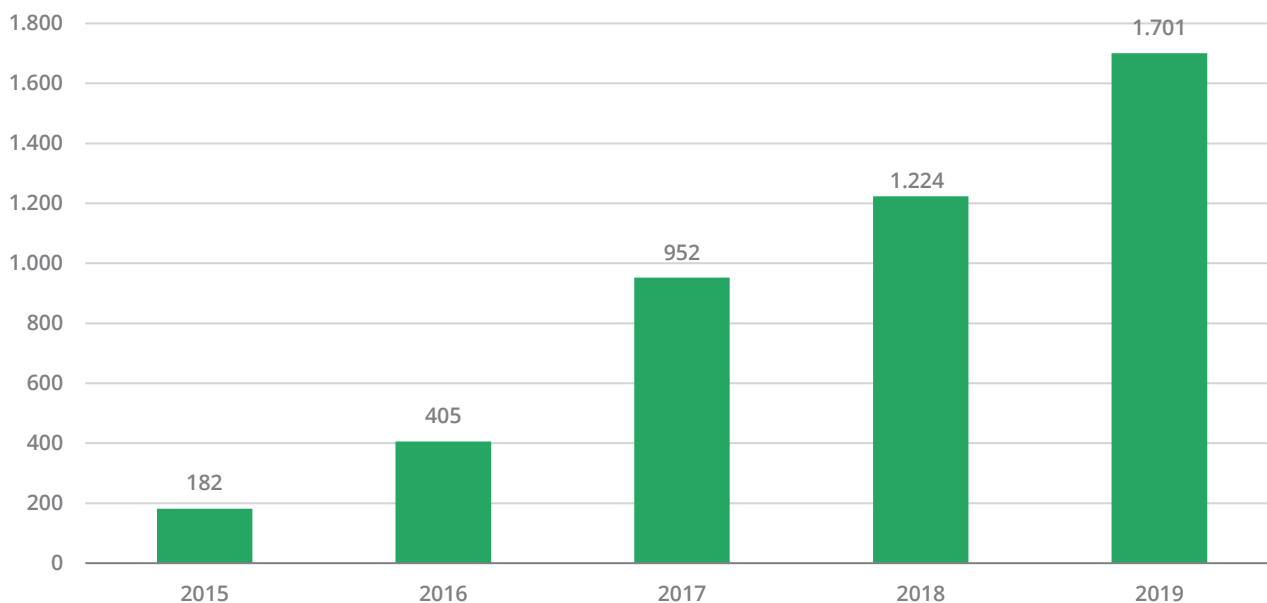
I forbindelse med Folketingets vedtagelse af "L 10 Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om friplejeboliger - Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v." ultimo 2016, aftalte KL, BL - Danmarks Almene Boliger og Regeringen at de almene boligorganisationer skal "effektivisere" for 1,5 mia. kr. i regnskaberne for 2020.

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

Idet de almene boligafdelinger kun i begrænset omfang kan påvirke *nettokapitaludgifter* og *ejendomsskatter* friholdes disse fra opgørelsen. Udgifter til *henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse* og *fornyelser samt ydelser vedr. lån til bygningsrenovering* er ligeledes undtaget fra kravet om effektivisering. De resterende udgifter benævnes "afgrænsede driftsudgifter". Se kontooversigten bagerst i statistikken for en nærmere beskrivelse af hvilke konti der indgår heri. Udgangspunktet for fremskrivningen er afdelingernes regnskaber for 2014. De følgende år måler dermed fremgangen i sektorens arbejde med effektivisering.

I dette tema fremgår Landsbyggefondens beregninger af den almene sektors aktuelle status med at realisere dette mål på baggrund af regnskaberne 2019. Det skal bemærkes, at der kan være små afvigelser i forhold til den officielle opgørelse af aftalemålet for afdelingernes effektivitet, som indgået ved Effektiviseringsaftalen mellem KL, BL - Danmarks Almene Boliger og Regeringen. Dette er som følge af små variationer mellem Landsbyggefondens og Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen datagrundlag til beregningerne.

Figur 11: Realiserede effektiviseringer i mio. kr. i den almene boligsektor, 2015-2019



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

I 2019 er de afgrænsede driftsudgifter på 423 kr. pr. m². Det er 47 kr. pr. m² lavere end Baselinemodellen. I 2018 var de afgrænsede driftsudgifter på 427 kr. pr. m², hvilket er 36 kr. pr. m² lavere end Baselinemodellen. Det medfører, at effektiviseringerne i den almene boligsektor baseret på 2019-regnskaber er opgjort til 1,701 mia. kr. i 2014-priser. I 2018 var effektiviseringen på 1,224 mia. kr. i 2014-priser.

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

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

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

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

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

Modellen er givet ved følgende udsagn:

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

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.

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

Datagrundlag

Landsbyggefondens Udgiftsstatistik 2020 opgør de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2019 samt budgettede udgifter for 2020. Statistikken udarbejdes på baggrund af de almene boligorganisationernes regnskabsindberetning til Landsbyggefonden. For at sikre sammenlignelighed på tværs af boligafdelinger med forskellige størrelse, opgøres udgifterne pr. m² boligareal i Landsbyggefondens Stamdata. De almene boligafdelingers boligareal opgøres ved regnskabsafslutning.

Udgiftsstatistik 2020 er opgjort på baggrund af regnskaber for 570.907 almene boliger svarende til 98,7 % af samtlige almene boliger pr. 1. januar 2020, jævnfør tabel A. Det inkluderer regnskaber fra 124 boligafdelinger med ca. 9.739 boliger, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år³.

Tabel A: Datagrundlag for Udgiftsstatistik 2020 pr. 1. januar 2020

	I alt	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Boliger i alt	578.643	378.698	30.072	23.391
Boliger i udgiftsstatistikken	570.907	374.664	29.725	22.765
Dækningsgrad	98,7%	98,9%	98,8%	97,3%

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase.

De resterende ca. 1,3 % af boligmassen indgår ikke i statistikken af en af følgende årsager:

- Manglende indberetninger af regnskabstal til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase
- Regnskabet er mangelfuldt eller fejlbehæftet ift. udvalgte konti⁴
- Afdelingen er primært et erhvervs- eller institutionslejemål⁵
- 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 lånetyper og støtteordninger, jævnfør tabel B. Afdelingernes alder defineres som årene fra ibrugtagelsesåret til og med regnskabsåret 2019.

³ 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 $12/15=80\%$).

⁴ Regnskaber uden nettokapitaludgifter (*konto 105.9*), udgifter i alt (*konto 139*) samt huslejeindtægter for boliger (*konto 201.1-201.3*) frasorteres ved validering.

⁵ 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

På baggrund af oplysningerne i Landsbyggefondens Stamdata er det beregnet, at en gennemsnitlig familiebolig i 2019 er 79 m².

Opgørelsen af *planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116)* samt *Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (AVB-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.

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 lejemaal, 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

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.

Kontooversigt

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

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

Stuðiestræde 50
1554 København V

Telefon 33 76 20 00
Telefax 33 76 20 05

E-post lbf@lbf.dk

www.lbf.dk