



Lovtidende A

2025

Udgivet den 30. juni 2025

26. juni 2025.

Nr. 934.

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

§ 1

I bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. foretages følgende ændringer:

1. § 24 affattes således:

»§ 24. Almene boligafdelinger kan foruden boliger indeholde fællesfaciliteter, garager og carporte.

Stk. 2. Almene boligafdelinger må ikke indeholde institutioner, erhvervslokaler eller enkeltværelser, der er mærkede som familieboliger. Boligafdelinger, der har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse før den 1. januar 1992, eller som havde almennyttig status før denne dato, kan dog bibeholde eksisterende enkeltværelser, institutioner eller erhvervslokaler. Erhvervsarealer kan endvidere indgå i boligafdelinger, når det er tilladt efter bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

Stk. 3. Når en boligorganisation ejer servicearealer, jf. § 5, stk. 7, i lov om almene boliger m.v., udgør servicearealerne en særlig almen afdeling. Det samme gælder sociale institutioner m.v. omfattet af kapitel 12 i lov om almene boliger m.v. Nævnte sociale institutioner m.v. kan dog indgå i en almen boligafdeling, hvis de er etableret før 1. januar 1997.

Stk. 4. Boligorganisationen skal oprette særlige almene afdelinger for hver af følgende sideaktiviteter:

- 1) Administration af boliger, institutioner, servicearealer m.v., som ikke ejes af boligorganisationen eller af en afdeling (ekstern ejendomsadministration).
- 2) Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed.

- 3) Indskud m.v. i andre virksomheder.
- 4) Ferieboliger for beboere og ansatte, som er etableret inden 1. januar 2010, eller som er omfattet af bindende aftale om etablering heraf inden nævnte dato.

Stk. 5. Afdelinger, som udelukkende indeholder erhvervsarealer i byggerier, som har fået tilsagn om offentlig støtte til opførelse før den 1. januar 1992, eller som havde almennyttig status før denne dato, har status som særlige almene afdelinger.

Stk. 6. Boligorganisationen skal oprette ikke-almene afdelinger for erhvervsarealer, som ikke er omfattet af stk. 2 eller 5. Boligorganisationen skal endvidere oprette ikke-almene afdelinger for ustøttede private andelsboliger omfattet af kapitel 11 b i lov om almene boliger m.v.»

2. I § 39, stk. 3, 2. pkt., udgår »og i godkendte byfornyelsesselskaber«, og »§ 21« ændres til: »§ 26«.

3. I § 102, stk. 2, udgår »efter salg« og », der er opført med salg for øje,«.

4. I § 119, stk. 4, ændres »Delvis udlejning« til: »Udlejning«.

5. Bilag 1 affattes som bilag 1 til denne bekendtgørelse.

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2025.

Social- og Boligstyrelsen, den 26. juni 2025

LISE AAEN KOBBERHOLM

/ Tina Gaard Sander

Bilag 1**»Bilag 1****Almene boligorganisationer****Regnskab for boligorganisation**

Regnskabsår
Regnskabsperiode fra
Regnskabsperiode til

Boligorganisation	Evt. administrator	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr.	Evt. administratormr.	Kommunenr.
Navn	Navn	Navn
Adresse	Adresse	Adresse
Telefon/Fax	Telefon/Fax	Telefon/Fax
E-postadresse	E-postadresse	E-postadresse
Hjemmeside	Hjemmeside	
CVR-nr. (SE-nr.)	CVR-nr. (SE-nr.)	

Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Andet støttet byggeri				
1) boliger			1	
2) erhvervslejemål			1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) garager/carporte			1/5	
5) lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt				

BOLIGORGANISATIONEN**Resultatopgørelse**

Regnskabsperiode:

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift			
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
511	*	Personaleudgifter			
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)			
514	*	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)			
515	*	Afskrivninger, driftsmidler			
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision			
530		Bruttoadministrationsudgifter			
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)			
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
540		Samlede ordinære udgifter			
541	*	Ekstraordinære udgifter			

550		Udgifter i alt			
551		Overskudsfordeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		Udgifter og evt. overskud i alt			

		Ordinære indtægter			
601	*	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet			
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
		3. Sideaktivitets-afdelinger			
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)			
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen			
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri			
		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.			
606		2. Bestyrelsesvederlag, forbedringsarbejder m.v.			
607		Diverse			
610		Samlede ordinære indtægter			
611	*	Ekstraordinære indtægter			
620		Indtægter i alt			
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		Indtægter og evt. underskud i alt			

Balance

Balance pr.:

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
701	*	Administrationsbygning		
		Kontantværdi pr.		
702	*	Inventar		
703	*	Automobil		
704	*	Edb-anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger		
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)		
716	*	Indskud i Landsbyggefonden		
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		Anlægsaktiver i alt		
		Omsætningsaktiver		

		Tilgodehavender		
721.1	*	Afdelinger i drift		
721.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender		
727		Forudbetalte udgifter		
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning		
740		Omsætningsaktiver i alt		
750		Aktiver i alt		

		Passiver		
		Egenkapital		
801	*	Boligorganisationsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital		
810		Egenkapital i alt		
		Langfristet gæld		
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		Langfristet gæld i alt		
		Kortfristet gæld		
821.1	*	Afdelinger i drift		
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører		
826		Omkostninger		
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse		
830	*	Anden kortfristet gæld		
840		Kortfristet gæld i alt		
850		Passiver i alt		

Eventualforpligtelser

1. Fratrædelsesgodtgørelser
2. Øvrige eventualforpligtelser

Faste noter**Noter til resultatopgørelsen**

Regnskabsperiode:

Kontonr.	Specifikation	Resultatopgørelse inde- værende år	Budget indeværende år (1.000 kr.)	Budget kommende år (1.000 kr.)
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, adm. personale			
	2. Pension/pensionsbidrag			
	3. Andre udgifter til social sikring			
	4. Fremmed assistance			
	5. Forskydning i feriepengetilsvær, funktionærer			
	10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
	Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal hel- tidsbeskæftigede)			
	Ledelsesudgifter			
	Direktionslønninger m.v.			
	1. Adm. direktør/forretningsfører Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
	2. Øvrig ledelse (titel) Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
	3. Øvrig ledelse (titel) Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
	4. Øvrig ledelse (titel) Løn inkl. pension Skattepligtige personalegoder			
514	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning adm.ejd.)			
	1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
	2. Lejede lokaler, leje			
	3. Ejendomsskatter			
	4. El			
	5. Vand, varme			
	6. Forsikringer			
	7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.			
	8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejen- dom, fast sats %			
	9. Afskrivning, administrationsejendom			
602.22	Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter			
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar			
	2. Bil			
	3. EDB			
	4. Andet			
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
	1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. pkt. 803.2			

	2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. pkt. 803.4			
	3. Nettoprovenu ved låneoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. pkt. 803.5			
	4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling, jf. pkt. 803.6			
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.24.			
	6. Indbetalinger til nybyggerifonden, jf. pkt. 803.25.			
	7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.8			
	8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11			
	9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. pkt. 805.3			
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)			
	- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
	- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)			
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)			
	- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:			
	I alt pr. lejemålsenhed			
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	Administrationsbidrag			
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
	1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3 Delt grundbidrag			
	1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
	1.5 Tillægsydelser			
	1. Egne afdelinger i drift, i alt			
	2. Andet støttet boligbyggeri			
	3. Sideaktivitets-afdelinger			
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	1. Indmeldelse/kontingent			
	2. Fraflytningsgebyr			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)			
	4. Ventelistegebyr			
	5. Antenneregnskabsgebyr			
	6. Råderetsgebyr			
	21. Refusion af lønudgifter m.v.			
	22. Udlejningsindtægt m.v., kontorlokaler			
	23. Annonceindtægter m.v., beboerblade o.lign.			
	24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
	25. Salg af publikationer.			
	26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
	27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
	28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskabsopgørelse for indkøbscentral			
603	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			

	Anvendt renteberegningsmetode:			
	Anvendte rentesatser:			
	Renteindtægter			
	1. Afdelinger, rentesats: (603.11) % og årets gennemsnitssaldo			
	2. Bankbeholdning			
	3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)			
	4. Debitorer			
	5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret			
	7. Andet			
532	Renteudgifter			
	1. Dispositionsfond, rentesats: (532.11) % og årets gennemsnitssaldo			
	2. Afdelinger, rentesatser (henlagte midler 532.21) %, og årets gennemsnitssaldo (driftsmidler 532.22) %, og årets gennemsnitssaldo (sideakt. 532.23) % og årets gennemsnitssaldo			
	3. Bankgæld			
	4. Kreditorer			
	5. Kurstab, obligationer m.v.			
	6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
	7. Egen trækingsret (konto 716)			
	8. Andet			
	Nettorenteindtægt/-udgift			
	Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)			

Noter til balancen

Balance pr.:

Kontonr.	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr.)
803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	1. Saldo primo		
	Tilgang:		
	2. Bidrag, afdelinger		
	3. Rentetilskrivning		
	4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån		
	5. Nettoprovenu ved låneoptagelse efter § 24 i lov om almene boliger m.v.		
	6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
	7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
	8. Overført fra arbejdskapitalen i boligorganisation		
	9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
	10. Indskud i Landsbyggefonden overført fra byggefonden		
	11. Pligtmæssig bidrag fra afdelinger, jf. § 79 og 80		
	12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte til afdelinger, jf. specifikation		
	21. Tilskud m.v., jf. specifikation		
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning, jf. specifikation		
	23. Diverse		

	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden		
	25. Indbetalinger til nybyggerifonden		
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)		
	50. Saldo ultimo		
	Saldo ultimo opdelt:		
	Bunden del:		
	31. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
	32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
	34. Indskud i forretningsførerorganisation og/eller byfornyelsesselskab, jf. specifikation, årets bevægelser		
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)		
	40. Disponibel del:		
	50. Saldo ultimo		
804	Opskrivningshenlæggelser		
	1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	2. Øvrige opskrivningshenlæggelser, andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo		
	Tilgang:		
	2. Årets overskud		
	3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
	Afgang:		
	4. Årets underskud		
	5. Overførsel til dispositionsfonden		
	6. Diverse tilskud, jf. specifikation		
	Saldo ultimo eksklusive 805.5		
	Saldo ultimo		
	Saldo ultimo opdelt		
	Bunden del:		
	7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger, udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
	8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
	10. Disponibel del:		
	Saldo ultimo		

Regnskab for boligorganisation**Noter til sideaktiviteter**

Under **sideaktivitets-afdelingerne** rubriceres følgende aktiviteter (paragrafhenvisninger er til bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.).

Regnskabsperiode:

Egenkapital pr.:

Administration af boliger og institutioner m.v., som ikke ejes af boligorganisationen eller af en afdeling (ekstern ejendomsadministration)

	Omsætning	Driftsresultat (+ Overskud) (÷ Underskud)	Egenkapital
1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12-institutioner, som en afdeling ikke har skøde på (§ 9, stk. 2).			
2. Administration af drift af kommunale beboelsesejendomme (§ 19, stk. 1).			
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale og regionale ejendomme m.v. (§ 19, stk. 2 og 4).			
4. Administration af opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§ 19, stk. 5).			
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§ 21, stk. 1 og 4).			

6.	Administration af drift af visse private kollegier (§ 21, stk. 2).			
7.	Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger m.v. (§ 22).			
8.	Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 36, stk. 2).			
Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger				
9.	Ejerskab, administration og drift af ferieboliger (§ 36, stk. 3).			
Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed				
10.	Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§ 25).			
Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder				
11.	Udgifter til at udlåne medarbejdere m.v. til de selskaber, som er nævnt nedenfor (§ 5).			
12.	Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§§ 7-8).			
12.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
13.	Indskud i visse anlæg til forsyning m.v. (§ 15, stk. 6).			
14.	Etablering og indskud i selskab, der udlejer tagflade og facade til brug for solcelleanlæg (§ 16, stk. 4)			
14.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
15.	Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m.v. (§ 20).			
15.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
16.	Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse og renholdelse af gårdanlæg m.v. (§ 23).			
16.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
17.	Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber m.v. (§ 26 hhv. § 36, stk. 6).			
18.	Etablering og indskud i selskab, der deltager i et arealudviklingsselskab (§ 27).			
18.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
19.	Etablering og indskud i selskab, der sælger driftskoncepter, IT-produkter m.v. (§ 29).			
19.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
20.	Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 36, stk. 4).			
21.	Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenørydelser til almene boligorganisationer (§ 36, stk. 5).			
22.	Etablering og indskud i et byfornylsesselskab (§ 36, stk. 7).			
22.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
23.	Etablering og indskud i et særligt byfornylsesselskab (§ 36, stk. 7).			
23.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
24.	Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 36, stk. 8).			
24.1.	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
Uden for sideaktivitets-afdelinger rubriceres følgende aktiviteter:				
25.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervsarealer m.v. (§ 6, §§ 10-11 og § 36, stk. 1).			
26.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12-institutioner (§ 9, stk. 1).			
27.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§ 13).			
28.	Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til almene boliger (§ 14, stk. 1 og 2).			
29.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af visse anlæg til forsyning m.v. (§ 15, stk. 1).			
30.	Ejerskab, administration af etablering og drift af anlæg til elforsyning, som er baseret på vedvarende energikilder (§ 16).			
31.	Deltagelse i VE-fællesskaber (§ 17)			
32.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af ladestandere (§ 18)			
33.	Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§ 19, stk. 3).			
34.	Afholdelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter og lign. (§ 24).			

35.	Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed (§ 28).			
36.	Etablering af drift af indkøbscentral (§ 30).			
37.	Afholdelse af udgifter til idé- og arkitektkonkurrencer i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§ 31).			

*NOTE:

Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 4, stk. 3, fordeles aktiviteterne på de respektive punkter, men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.

Forretningsførers påtegning:

By _____ Dato _____

Revisors påtegning:

By _____ Dato _____

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

By _____ Dato _____

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By _____ Dato _____