

**Boligorganisation:**  
 Boligforeningen Ungdomsbo  
 Nygårdsvej 37  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 13 50 50



**Tilsynsførende kommune:**  
 Esbjerg Kommune  
 Torvegade 74  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

**Afdeling 2**

LBF afd. nr. 2

**Hermodsvej 19-49, Strandby Kirkevej 133 m.fl.**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	1 rum	6	306,0	1	6,0
	2 rum	38	2.622,0	1	38,0
	3 rum	117	9.236,5	1	117,0
	4 rum	14	1.231,5	1	14,0
	5 rum	2	244,0	1	2,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	24	1.224,0	1	24,0
<b>Boliger i alt</b>		<b>201</b>	<b>14.864,0</b>		<b>201,0</b>
Garager/carporte		18		1/5	3,6
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>219</b>	<b>14.864,0</b>		<b>204,6</b>

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	201	14.864,0		01-01-1957
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	201	14.864,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>	Vaskeri	Maskinvaskeri
4 FR Jerne	66744	Kildesortering af affald	Inde i boligen
4 FT Jerne	66752	Vandmåling	Individuel
4 FU Jerne	79013	Varmemåling	Individuel
4 FV Jerne	122369	El-måling	Individuel
4 FS Jerne Ejl. 2	322144	Varmeforsyning	Fjernvarme

**Regnskab for 2021/2022**

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	625
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-21
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	12
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	1,98
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	180.504

**Eventualforpligtelser:**

---

## Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

---

**Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 79.042,56.**

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 441.862,05. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

**Udgifter:**

Afdelingen har i året haft højere udgifter til renovation, forbrug til fællesarealer, G-indskud, samt drift af fællesvaskeri. Modregnet lavere udgifter til nettokapitaludgifter, samt vandafgift, hvilket skyldes at en stor del af udgiften er flyttet til vaskeriet, efter der er kommet måler op og vi kan se hvor forbruget reelt er. Derudover lavere udgifter til løn- og personaleudgifter på kto. 114 renholdelse, hvilket skyldes lønrefusioner der ikke er budgetteret med samt regulering af feriepengehensættelse, samt lavere udgifter til almindelig vedligehold og diverse (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og fritidskonto). Der er også lavere udgifter til ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder.

**Indtægter:**

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på lejeindtægt for familieboliger, lejeindtægten på ungdomsboliger er dog det tilsvarende højere, hvilket skyldes at flere familieboliger er omdannet til ungdomsboliger. Derudover har der været diverse indtægter, hvilket skyldes indbetalinger på tidligere afskrevne fordringer, samt indtægt fra Ejerforeningen der betaler for vedligeholdelse af P-plads, denne indtægt har ikke været budgetteret med.

**Renter og kursregulering:**

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på -7,88% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

**Overførsler og tilskud:**

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 72.000,00 fra konto for opsamlet resultat. Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 300.000,00.

**Andre kommentarer:**

I regnskabsåret har der været 2 måneders tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 36 flytninger - svarende til en flytteprocent på 17,9% - mod tidligere år 29, 16 og 21 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022**

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>434.957,29</b>	<b>438.200</b>	<b>433.500</b>
106		Ejendomsskatter	351.925,52	351.800	351.800
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	1.481,98	18.000	3.000
		Målerpasning - vand	17.428,45	17.100	17.600
109		Renovation	501.037,02	489.000	526.300
110		Forsikring	161.203,87	162.900	164.400
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	207.192,79	156.800	172.200
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	49.797,10	48.800	50.400
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	665.973,00	666.000	668.000
113		<b>Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:</b>			
		1. A-indsbud	64.020,00	64.000	64.000
		2. G-indsbud	1.010.752,00	994.000	1.040.500
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>3.050.811,73</b>	<b>2.988.400</b>	<b>3.078.200</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	2	Renholdelse	1.102.582,05	1.162.300	1.190.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	327.976,06	380.000	370.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	783.032,43	1.431.452	1.413.947
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-783.032,43	0,00	-1.413.947
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	82.209,28	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-82.209,28	0,00	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	147.319,31	95.800	109.800
119	4	Diverse udgifter	49.010,97	65.100	61.400
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.626.888,39</b>	<b>1.703.200</b>	<b>1.732.000</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	2.038.800,00	2.038.800	2.200.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	60.000,00	60.000	80.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	30.000,00	30.000	80.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>2.128.800,00</b>	<b>2.128.800</b>	<b>2.360.000</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>7.241.457,41</b>	<b>7.258.600</b>	<b>7.603.700</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.713.787,07		
		2. Renter m.v.	747.507,23		
		3. Administrationsbidrag	153.020,85	2.625.800	2.614.400
129		1. Tab ved lejeledighed	7.505,98		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-7.505,98	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	68.066,04		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-68.066,04	0,00	0,00
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter	3.667,28	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.617.982,43</b>	<b>2.625.800</b>	<b>2.614.400</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>9.859.439,84</b>	<b>9.884.400</b>	<b>10.218.100</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		2. Overført til opsamlet resultat	79.042,56	79.042,56	
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>9.938.482,40</b>	<b>9.884.400</b>	<b>10.218.100</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022**

Konto nr.	Note nr.		<b>Resultat 2021/2022 (kr.)</b>	<b>*) Budget 2021/2022 (kr.)</b>	<b>*) Budget 2022/2023 (kr.)</b>
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	8.494.480,00	8.559.100	8.735.500
		2. Almene ungdomsboliger	802.820,00	738.300	792.700
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	80.900,00	79.800	79.900
		7. Garager	48.600,00	48.600	48.600
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	0,00	6.600	0
		Renter fra kapitalforvaltning	45.871,11	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		1. Tilskud fra foreningen	300.000,00	300.000	300.000
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	83.711,29	80.000	80.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	72.000,00	72.000	181.400
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>9.928.382,40</b>	<b>9.884.400</b>	<b>10.218.100</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	10.100,00	0	0
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>10.100,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>9.938.482,40</b>	<b>9.884.400</b>	<b>10.218.100</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2022 (kr.)	Balance pr. 30.09.2021 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	89.413.200	
		2. heraf grundværdi kr.	13.915.600	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>3.072.349,69</b>	<b>3.072.349,69</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Energirenovering	221.547,04	259.977,27
		Isoleringsarbejde	1.348.433,48	1.429.538,10
		Køkken/bad	18.806.728,69	19.455.820,02
		Udskiftning altandøre m.m.	2.817.829,78	3.000.612,13
		Facaderenovering (brystninge)	2.955.777,14	3.080.201,02
		Tagudskiftning	7.259.921,61	7.493.179,99
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>36.482.587,43</b>	<b>37.791.678,22</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	4.711,00	8.324,60
		2. Beboerindskud	6.949,00	6.053,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	989.909,32	1.096.796,42
		4. Fraflytninger	36.580,62	68.113,46
		6. Andre debitorer	11.032,66	477,38
		7. Forudbetalte udgifter	215.581,35	223.512,23
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.906.811,82	6.151.714,73
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.171.575,77</b>	<b>7.554.991,82</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>44.654.163,20</b>	<b>45.346.670,04</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	4.109.944,36	3.497.574,75
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	112.831,28	135.040,56
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	10.845,73	48.911,77
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>4.233.621,37</b>	<b>3.681.527,08</b>
407	8	Opsamlet resultat	441.862,05	434.819,49
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>4.675.483,42</b>	<b>4.116.346,57</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Realkredit Danmark	1.584,02	7.246,35
409		Beboerindskud	499.370,00	499.370,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.571.395,67	2.565.733,34
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>3.072.349,69</b>	<b>3.072.349,69</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån Energilån, kr. 373.000	221.547,04	259.977,27
		Lån Dispositionsfondslån, kr. 1.589.346,25	1.348.433,48	1.429.538,10
		Lån køkken/bad, RD kr. 30.398.500	18.806.728,69	19.455.820,02
		Udskiftning altandøre - RD. kr. 3.319.000	2.817.829,78	3.000.612,13
		Lån facaderenovering, RD kr. 3.296.000	2.955.777,14	3.080.201,02
		Lån tagrenovering, RD kr. 8.009.000	7.259.921,61	7.493.179,99
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.623.498,00	1.557.708,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>38.106.085,43</b>	<b>39.349.386,22</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.214.402,50	1.158.980,50
421	9	Skyldige omkostninger	593.966,57	619.025,34
422		Mellemregning med fraflyttere	1.978,71	4.557,56
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	62.246,57	98.373,85
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>1.872.594,35</b>	<b>1.880.937,25</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>44.654.163,20</b>	<b>45.346.670,04</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>	<b>Nominallån</b>				<b>Indekslån</b>	
<b>101.1</b>		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			5.662,33		0,00	
<b>101.2</b>		Prioritetsrente			123,69		0,00	
		Periodisering af ydelse			-624,63		0,00	
<b>101.3</b>		Administrationsbidrag			61,10		0,00	
		<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :</b>						
<b>105.1</b>		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			143.245,05		0,00	
<b>105.2</b>		2. Andel til Landsbyggefonden			286.489,75		0,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>			<b>434.957,29</b>		<b>0,00</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>434.957,29</b>	
<b>114</b>	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					773.863,05	
		Pasning af udearealer					25.807,98	
		Trappevask/vinduespolering					299.872,75	
		Diverse (vagtordning m.v)					3.038,27	
		<b>I alt</b>					<b>1.102.582,05</b>	
<b>115-116</b>	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>	<b>kt. 115</b>				<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn			31.550,64		177.922,51	
		2. Bygning, klimaskærm			39.780,28		36.080,83	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			65.396,85		459.521,55	
		4. Bygning, fælles indvendig			3.150,77		10.339,38	
		5. Bygning, tekniske installationer			150.496,34		94.038,03	
		6. Materiel			37.601,18		5.130,13	
		<b>I alt</b>			<b>327.976,06</b>		<b>783.032,43</b>	
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>	<b>*) Budget 2021/2022</b>				<b>Resultat</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			28.700,00		30.063,57	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			10.000,00		5.013,00	
		Fritidsomkostninger			7.400,00		2.938,22	
		Advokatombkostninger m.v.			5.000,00		0,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			10.000,00		10.847,18	
		Diverse udgifter			4.000,00		149,00	
		<b>I alt</b>			<b>65.100,00</b>		<b>49.010,97</b>	
<b>206</b>	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Andel fællesudgifter, erhverv					3.985,00	
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					6.115,00	
		<b>I alt</b>					<b>10.100,00</b>	
<b>303.1</b>	<b>6</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v. :</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/ Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Kt. 303.10	259.977,27	0,00	0,00	-38.430,23	0,00	<b>221.547,04</b>
		Kt. 303.11	1.429.538,10	0,00	0,00	-81.104,62	0,00	<b>1.348.433,48</b>
		Kt. 303.12	19.455.820,02	0,00	404.696,28	-1.053.787,61	0,00	<b>18.806.728,69</b>
		Kt. 303.13	3.000.612,13	0,00	0,00	-182.782,35	0,00	<b>2.817.829,78</b>
		Kt. 303.15	3.080.201,02	0,00	0,00	-124.423,88	0,00	<b>2.955.777,14</b>
		Kt. 303.16	7.493.179,99	0,00	0,00	-233.258,38	0,00	<b>7.259.921,61</b>
<b>401</b>	<b>7</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>		<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 401	3.497.574,75	-783.032,43	2.038.800,00	-643.397,96		<b>4.109.944,36</b>
<b>402-407</b>	<b>8</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Overført t. drift (203.6)</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 402	135.040,56	-82.209,28	60.000,00	0,00	0,00	<b>112.831,28</b>
		Kt. 405	48.911,77	-68.066,04	30.000,00	0,00	0,00	<b>10.845,73</b>
		Kt. 407	434.819,49	0,00	0,00	-72.000,00	79.042,56	<b>441.862,05</b>

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
<b>421</b>	<b>9</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Feriepengeforpligtigelse	17.673,21	24.000,11
		Periodisering forbrugsafgifter	11.793,37	7.853,95
		Skyldige kreditorer	120.326,07	144.333,43
		Periodiserede prioritetsydelse	444.173,92	442.837,85
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>593.966,57</b>	<b>619.025,34</b>
<b>423</b>	<b>10</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>		
		Forudbetalt leje	30.916,57	29.909,85
		Depositum nøgler	50,00	50,00
		Depositum erhverv	7.025,00	7.025,00
		Mellemregning indflyttere	24.255,00	61.389,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>62.246,57</b>	<b>98.373,85</b>

**SPECIFIKATIONER****DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>		
	Forbrugsafgifter	30.000,00	69.895,81
	Rengøring	12.500,00	14.135,00
	TotalCare	53.300,00	63.288,50
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>95.800,00</b>	<b>147.319,31</b>
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	80.000,00	83.711,29
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-15.800,00</b>	<b>-63.608,02</b>