

**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 12**

LBF afd. nr. 12

**Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum	5	216,0	1	5,0
	2 rum	25	1.540,0	1	25,0
	3 rum	8	733,5	1	8,0
	4 rum	8	949,5	1	8,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>46</b>	<b>3.439,0</b>		<b>46,0</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	46	3.439,0	03-08-1971 / 03-12-2018	01-01-1973 / 01-10-2020	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>			
Boliger i tæt/lavt byggeri	46	3.439,0			
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:			
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja		
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Vaskemaskine i lejligheden		
40V, Tjæreborg By, Tjæreborg	97771	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
4 AM Tjæreborg By	147116	Vandmåling	Individuel		
		Varmemåling	Individuel		
		El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

**Regnskab for 2022/2023**

<b>Lejeoplysninger for boligen:</b>	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	810
<b>Lejeregulering i året:</b>	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	24
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	3,16
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	83.556

**Eventualforpligtelser:**

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Der er i afdelingen udført i alt 17 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 3 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 111.000,00

---

## Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 36.440,78.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407. Saldoen på resultatkontoen er dog fortsat positiv med kr. 88.981,57, og der skal derfor ikke underskudsafvikles. Der er allerede indregnet kr. 62.700 i budgettet for 2023/24 og restbeløbet vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

### Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - Støtten reguleres på basis af stigninger i nettoprisindeks og dette har givet større stigninger end forventet
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 114 Renholdelse - store inflationsstigninger på græsslåning og vintertjeneste.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - øgede udgifter til døre og låse samt selvrisiko ifm. forsikringskade
- Konto 134 Korrektion tidligere år vedr. byggesag (korrektion til sidst års indtægt fra afdragsfri periode)

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 125 Lån vedr. kollektiv råderet

### Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 2,92% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et afkast på 0%.

Afkastet består af både renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab. Dette har givet afd. 12 et nettorenteoverskud på kr. 33.434.

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 24.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måneds tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 19,6% - mod tidligere år 6, 6 og 6 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

# RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022/2023 (kr. )	*) Budget 2022/2023 (kr. )	*) Budget 2023/2024 (kr. )
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>698.956,22</b>	<b>694.100</b>	<b>694.100</b>
106		Ejendomsskatter	162.915,02	163.500	163.800
107		Målerpasning - vand	3.775,00	3.700	4.000
109		Renovation	127.903,99	127.000	132.900
110		Forsikring	32.130,71	29.400	33.000
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	10.062,78	8.300	15.100
		3. Målerpasning m.v.	12.302,72	12.400	13.200
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	150.190,00	150.200	159.100
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	30.900
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>519.280,22</b>	<b>514.500</b>	<b>572.000</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	232.004,18	204.900	224.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	80.760,62	65.500	70.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	458.848,89	393.990	494.067
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-458.848,89	0,00	-494.067
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	32.380,88	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-32.380,88	0,00	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel kapitaludgifter, fælles faciliteter	14.000,00	14.000	14.000
		Andel viceværtfaciliteter	2.821,56	3.100	3.200
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	4.664,92	6.000	6.900
119	4	Diverse udgifter	10.928,07	11.500	11.400
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>345.179,35</b>	<b>305.000</b>	<b>330.300</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	430.000,00	430.000	463.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	5.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	15.000,00	15.000	10.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>450.000,00</b>	<b>450.000</b>	<b>478.000</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.013.415,79</b>	<b>1.963.600</b>	<b>2.074.400</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	72.817,04		
		2. Renter m.v.	31.805,12		
		3. Administrationsbidrag	2.246,08	126.900	128.300
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	34.418,00	28.100	35.300
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	558.518,96		
		2. Renter m.v.	280.963,51		
		3. Administrationsbidrag	22.189,81		
		4. Ydelsesstøtte	-95.416,74	764.300	773.600
129		1. Tab ved lejeledighed	4.844,00		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-4.844,00	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	52.236,59		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-16.422,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-35.814,59	0,00	0
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	41.567,69	0	0
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	33.434,05	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>982.543,52</b>	<b>919.300</b>	<b>937.200</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.995.959,31</b>	<b>2.882.900</b>	<b>3.011.600</b>

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022/2023 (kr. )	*) Budget 2022/2023 (kr. )	*) Budget 2023/2024 (kr. )
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	2.726.916,00	2.726.900	2.803.500
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	64.949,00	68.800	76.000
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	64.919,09	0	21.000
		Renter Kollektiv råderet	13.576,49	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	6.400,00	5.000	5.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	24.700,00	24.700	62.700
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.901.460,58</b>	<b>2.825.400</b>	<b>2.968.200</b>
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	57.571,00	57.500	43.400
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	486,95	0	0
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>58.057,95</b>	<b>57.500</b>	<b>43.400</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.959.518,53</b>	<b>2.882.900</b>	<b>3.011.600</b>
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	36.440,78		
<b>220</b>		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>2.995.959,31</b>	<b>2.882.900</b>	<b>3.011.600</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>	22.259.130,00	22.259.130,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	27.250.000	
		2. heraf grundværdi kr.	6.453.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	544.022,22	544.022,22
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>22.803.152,22</b>	<b>22.803.152,22</b>
303	8	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Renovering VVS og el-anlæg m.m.	1.022.421,35	999.451,11
		Individuel køkkenrenovering	51.287,80	67.571,00
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	256.029,78	165.871,29
	9	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Bygningsskade	10.100.883,98	9.873.952,40
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>34.233.775,13</b>	<b>33.909.998,02</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		2. Beboerindskud	10.745,00	22.198,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	302.841,67	266.086,34
		4. Fraflytninger	39.842,82	29.470,97
		6. Andre debitorer	0,00	738,00
		7. Forudbetalte udgifter	75.862,19	71.532,91
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.141.756,72	2.287.896,77
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.571.048,40</b>	<b>2.677.922,99</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>36.804.823,53</b>	<b>36.587.921,01</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.622.382,33	1.609.663,53
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	11.723,66	39.104,54
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	29.942,71	31.364,71
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.664.048,70</b>	<b>1.680.132,78</b>
407	11	Opsamlet resultat	88.981,57	150.122,35
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>1.753.030,27</b>	<b>1.830.255,13</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	1.514.578,00	1.514.578,00
		Nykredit	9.806.577,36	10.203.897,58
409		Beboerindskud	434.328,00	434.328,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.047.668,86	10.650.348,64
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>22.803.152,22</b>	<b>22.803.152,22</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån renovering VVS, Nykredit kr. 1.600.000	1.022.421,35	999.451,11
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	51.287,80	67.571,00
		Lån bygningsskade, Nykredit kr. 15.807.000	10.100.883,98	9.873.952,40
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	380.050,00	337.226,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>34.357.795,35</b>	<b>34.081.352,73</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	307.169,00	254.436,00
421	12	Skyldige omkostninger	357.490,61	312.217,00
422		Mellemregning med fraflyttere	1.790,30	39.507,15
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	27.548,00	70.153,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>693.997,91</b>	<b>676.313,15</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>36.804.823,53</b>	<b>36.587.921,01</b>

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>	<b>Nominallån</b>				<b>Indekslån</b>	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			397.320,22		0,00	
101.2		Prioritetsrente			-45.873,22		0,00	
		Periodisering af ydelse			0,00		3.303,21	
101.3		Administrationsbidrag			29.710,80		0,00	
102.2		- Ydelsessikring			24.375,65		0,00	
		<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :</b>						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			96.706,56		0,00	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			193.413,00		0,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>			<b>695.653,01</b>		<b>3.303,21</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>698.956,22</b>	
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					59.691,87	
		Pasning af udearealer					171.536,58	
		Diverse (vagtordning m.v)					775,73	
		<b>I alt</b>					<b>232.004,18</b>	
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>	<b>kt. 115</b>				<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn			15.775,71		27.456,25	
		2. Bygning, klimaskærm			18.633,17		5.863,38	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			37.780,62		328.349,68	
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00		6.937,93	
		5. Bygning, tekniske installationer			5.418,76		85.758,20	
		6. Materiel			3.152,36		4.483,45	
		<b>I alt</b>			<b>80.760,62</b>		<b>458.848,89</b>	
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.367,36		7.000,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			2.837,36		3.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			723,35		1.500,00	
		<b>I alt</b>			<b>10.928,07</b>		<b>11.500,00</b>	
134	<b>5</b>	<b>Korrektioner vedr. tidligere år</b>						
		Korrektioner vedr. tidligere år (Regulering byggesag Kærvej)					33.434,05	
		<b>I alt</b>					<b>33.434,05</b>	
204	<b>6</b>	<b>Driftssikring o.a. løbende særlig støtte</b>						
		Huslejesikring					57.571,00	
		<b>I alt</b>					<b>57.571,00</b>	
206	<b>7</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					486,95	
		<b>I alt</b>					<b>486,95</b>	
303.1	<b>8</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	999.451,11	0,00	79.504,08	-56.533,84	0,00	<b>1.022.421,35</b>
		Kt. 303.16	67.571,00	0,00	0,00	-16.283,20	0,00	<b>51.287,80</b>
		Kt. 303.17	165.871,29	111.000,00	0,00	-2.014,51	-18.827,00	<b>256.029,78</b>
303.2	<b>9</b>	<b>Bygningsrenovering 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. 303.20	9.873.952,40	0,00	785.450,54	-558.518,96	0,00	<b>10.100.883,98</b>
401	<b>10</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>	<b>Saldo Ultimo</b>	
		Kt. 401	1.609.663,53	-458.848,89	430.000,00	41.567,69	<b>1.622.382,33</b>	

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo	Indev. år	Sidste år
402-407	11	<b>Henlæggelser:</b>								
		Kt. 402	39.104,54	-32.380,88	5.000,00	0,00	0,00	<b>11.723,66</b>		
		Kt. 405	31.364,71	-16.422,00	15.000,00	0,00	0,00	<b>29.942,71</b>		
		Kt. 407	150.122,35	0,00	0,00	-24.700,00	-36.440,78	<b>88.981,57</b>		
421	12	<b>Skyldige omkostninger</b>							<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					1.614,83		1.514,86	
		Periodeafgrænsning					0,00		-1.000,00	
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00		908,34	
		Mobilepay leje fællesfac.					700,00		0,00	
		Skyldige kreditorer					137.870,36		132.507,04	
		Periodiserede prioritetsydelse					217.305,42		211.720,81	
		Skyldig vedr. byggeri					0,00		-33.434,05	
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>357.490,61</b>		<b>312.217,00</b>	
423	13	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>							<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Depositum nøgler					50,00		50,00	
		Mellemregning indflyttere					27.498,00		70.103,00	
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>27.548,00</b>		<b>70.153,00</b>	

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

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler:</b>		
	Forbrugsafgifter	5.000,00	4.664,92
	Vedligeholdelse	1.000,00	0,00
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>6.000,00</b>	<b>4.664,92</b>
203.4	Lejeindtægter	5.000,00	6.400,00
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-1.000,00</b>	<b>1.735,08</b>
118.2/203.3	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>
	Andel kapitaludgifter fællesfaciliteter (festsal o.lign.)	0,00	14.000,00
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.821,56
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>16.821,56</b>
		<b>Resultat</b>	
			-14.000,00
			-2.821,56
			<b>-16.821,56</b>