

**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 29**

LBF afd. nr.

**Fyrparken 98-162, 164-290, 340-500**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	1 rum	21	932,4	1	21,0
	2 rum	53	3.673,8	1	53,0
	3 rum	82	6.877,1	1	82,0
	4 rum	29	2.766,6	1	29,0
<b>Boliger i alt</b>		185	14.249,9		185,0
Garager/carporte		28		1/5	5,6
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>213</b>	<b>14.249,9</b>		<b>190,6</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	213	14.250,0	20-05-1981, 30-08-1982, 08-03-	01-05-1983, 01-04-1984, 01-04-1985

Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	213	14.250,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Ja	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>	Vaskeri	Maskinvaskeri
3 ID Sædding By	266131	Kildesortering af affald	Uden for boligen
3 IF Sædding By	267936	Vandmåling	Individuel
3 IG Sædding By	272433	Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

**Regnskab for 2022/2023****Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 756

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-22

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 16

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 2,19

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 221.148

**Eventualforpligtelser:**

Der er i afdelingen udført i alt 118 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 96.600,00.

Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.23 på kr. 22.988,00.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 47.803,46.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 178.928,48. Heraf er kr. 43.700 allerede indregnet i budgettet for 2023/24. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

### Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret
- Konto 118 Særlige aktiviteter - Drift af fællesvaskeri, deles med afdeling 26 efter det faktiske forbrug, dette gøres også under indtægterne på kt. 203
- Konto 119 - Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til fritidsaktiviteter end budgetteret

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation og skader på vand- og varmeanlæg i terræn, reparation af indervægge samt drift af køretøjer
- Konto 118 Særlige aktiviteter - Drift af møde- og selskabslokaler grundet flere udlejninger, det modsvares dog (delvist) af flere indtægter under kt. 203

### 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.

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 72.500,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 0,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 11 flytninger - svarende til en flytteprocent på 5,9% - mod tidligere år 12, 14 og 13 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>3.960.499,52</b>	<b>3.960.500</b>	<b>3.960.500</b>
106		Ejendomsskatter	1.042.517,03	1.042.400	1.042.400
107		Målerpasning - vand	15.025,00	14.500	15.500
109		Renovation	521.432,55	522.000	543.200
110		Forsikring	146.110,90	133.000	150.500
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	42.409,50	87.800	70.800
		3. Målerpasning m.v.	42.627,34	45.200	48.300
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	622.309,02	622.300	659.300
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	127.900
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>2.452.431,34</b>	<b>2.487.200</b>	<b>2.677.900</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	944.359,78	947.200	957.900
115	3	Almindelig vedligeholdelse	499.953,37	385.000	415.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	907.027,20	1.389.033	2.884.438
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-907.027,20	-1.389.033	-2.884.438
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	32.414,34	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-32.414,34	0	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	43.627,72	74.000	56.200
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	27.259,42	12.500	44.300
119	4	Diverse udgifter	54.594,27	59.600	64.500
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.569.794,56</b>	<b>1.478.300</b>	<b>1.537.900</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	2.458.000,00	2.458.000	2.575.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	0
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>2.473.000,00</b>	<b>2.473.000</b>	<b>2.575.600</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>10.455.725,42</b>	<b>10.399.000</b>	<b>10.751.900</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	243.004,08		
		2. Renter m.v.	68.787,40		
		3. Administrationsbidrag	3.605,47	315.300	315.300
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	212.758,00	191.700	200.300
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	58.420,59		
		2. Renter m.v.	13.473,41		
		3. Administrationsbidrag	2.356,04	74.400	74.000
129		<b>Andre renter:</b>			
		1. Tab ved lejeledighed	4.684,42		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-4.684,42	0	0
130		<b>Andre renter:</b>			
		1. Tab ved fraflytninger	43.015,38		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-43.015,38	0,00	0,00
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	118.818,51	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>721.223,50</b>	<b>581.400</b>	<b>589.600</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>11.176.948,92</b>	<b>10.980.400</b>	<b>11.341.500</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	47.803,46		
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>11.224.752,38</b>	<b>10.980.400</b>	<b>11.341.500</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	10.331.700,00	10.332.200	10.647.300
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	441.010,00	434.200	442.800
		7. Garager	84.000,00	84.000	100.800
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	185.566,94	0	65.900
		Renter Kollektiv råderet	61.887,00	0	0
		Renter Kollektiv råderetslån	4.873,70	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	20.455,55	45.000	25.000
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	21.500,00	12.500	16.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	72.500,00	72.500	43.700
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>11.223.493,19</b>	<b>10.980.400</b>	<b>11.341.500</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.259,19	0	0
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.259,19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>11.224.752,38</b>	<b>10.980.400</b>	<b>11.341.500</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>	77.887.175,00	77.887.175,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	111.400.000	
		2. heraf grundværdi kr.	41.222.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	29.253.038,81	29.253.038,81
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>107.140.213,81</b>	<b>107.140.213,81</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Vinduesudskiftning	1.169.688,59	1.221.007,25
		Individuel køkkenrenovering (afskr.)	1.196.187,41	1.245.584,71
		Individuel køkkenrenovering	679.883,17	871.568,59
	7	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Ombygning festsal	748.755,60	807.176,19
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>110.934.728,58</b>	<b>111.285.550,55</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	4.436,65	11.526,00
		2. Beboerindskud	0,00	8.100,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.584.462,15	1.284.668,28
		4. Fraflytninger	122.895,69	139.200,51
		6. Andre debitorer	3.545,08	12.259,54
		7. Forudbetalte udgifter	407.423,26	388.437,20
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.246.654,95	4.755.942,37
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.369.417,78</b>	<b>6.600.133,90</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>119.304.146,36</b>	<b>117.885.684,45</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	6.100.919,95	4.431.128,64
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	297.978,13	315.392,47
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	213.046,35	256.061,73
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>6.611.944,43</b>	<b>5.002.582,84</b>
407	9	Opsamlet resultat	178.928,48	203.625,02
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>6.790.872,91</b>	<b>5.206.207,86</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	16.990.532,00	16.990.532,00
409		Beboerindskud	1.608.250,00	1.608.250,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	88.541.431,81	88.541.431,81
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>107.140.213,81</b>	<b>107.140.213,81</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån vinduer, RD kr. 1.383.000	1.169.688,59	1.221.007,25
		lån individuel køkkenrenovering, Nordea	679.883,17	871.568,59
		Lån ombygning festsal, RD kr. 1.215.000	748.755,60	807.176,19
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	965.453,00	911.335,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>110.703.994,17</b>	<b>110.951.300,84</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.579.966,50	1.308.336,50
421	10	Skyldige omkostninger	169.138,28	352.610,17
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	60.174,50	67.229,08
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>1.809.279,28</b>	<b>1.728.175,75</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>119.304.146,36</b>	<b>117.885.684,45</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>						
		<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			0,00		1.320.166,52	
<b>105.2</b>		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		2.640.333,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>			<b>0,00</b>		<b>3.960.499,52</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>3.960.499,52</b>	
<b>114</b>	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					908.478,02	
		Pasning af udearealer					32.667,58	
		Diverse (vagtordning m.v)					3.214,18	
		<b>I alt</b>					<b>944.359,78</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			157.803,51		18.882,25	
		2. Bygning, klimaskærm			39.152,36		38.158,13	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			62.351,37		561.496,24	
		4. Bygning, fælles indvendig			2.337,95		0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer			118.232,99		233.936,47	
		6. Materiel			120.075,19		54.554,11	
		<b>I alt</b>			<b>499.953,37</b>		<b>907.027,20</b>	
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>						
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			31.629,60		30.300,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			9.285,57		9.000,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Interessegrupper			150,79			
		Sommerhygge			4.631,03		8.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			2.997,28		6.400,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			5.900,00		5.900,00	
		<b>I alt</b>			<b>54.594,27</b>		<b>59.600,00</b>	
<b>206</b>	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					1.259,19	
		<b>I alt</b>					<b>1.259,19</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. 303.12	1.221.007,25	0,00	0,00	-51.318,66	0,00	1.169.688,59
		Kt. 303.15	1.245.584,71	96.600,00	0,00	-1.928,30	-144.069,00	1.196.187,41
		Kt. 303.16	871.568,59	0,00	0,00	-191.685,42	0,00	679.883,17
<b>303.2</b>	<b>7</b>	<b>Bygningsrenovering m.v. (ombygning festsal):</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	807.176,19	0,00	0,00	-58.420,59	0,00	748.755,60
<b>401</b>	<b>8</b>	<b>Henlæggelser:</b>						
			<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>		<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 401	4.431.128,64	-907.027,20	2.458.000,00	118.818,51		6.100.919,95
<b>402-407</b>	<b>9</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	315.392,47	-32.414,34	15.000,00	0,00	0,00	297.978,13
		Kt. 405	256.061,73	-43.015,38	0,00	0,00	0,00	213.046,35
		Kt. 407	203.625,02	0,00	0,00	-72.500,00	47.803,46	178.928,48

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
<b>421</b>	<b>10</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse	23.056,27	18.189,26
		Periodeafgrænsning	600,00	1.200,00
		Periodisering gadebelysning	45.799,20	37.839,36
		Periodisering forbrugsafgifter	0,00	3.254,63
		Mobilepay leje fællesfac.	10.400,00	7.525,00
		Skyldige kreditorer	89.282,81	284.601,92
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>169.138,28</b>	<b>352.610,17</b>
<b>423</b>	<b>11</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje	4.760,00	10.766,08
		Mellemregning indflyttere	55.414,50	56.463,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>60.174,50</b>	<b>67.229,08</b>

**SPECIFIKATIONER**

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri (fælles med afd. 26):</b>		
	Forbrugsafgifter	25.000,00	16.278,98
	Rengøring	19.000,00	9.540,00
	TotalCare	30.000,00	17.808,74
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>74.000,00</b>	<b>43.627,72</b>
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	45.000,00	20.455,55
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-29.000,00</b>	<b>-23.172,17</b>
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler:</b>		
	Forbrugsafgifter	3.500,00	12.069,42
	Rengøring og udlejningsomkostninger	7.000,00	13.271,50
	Vedligeholdelse	2.000,00	123,00
	Diverse	0,00	1.795,50
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>12.500,00</b>	<b>27.259,42</b>
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	12.500,00	21.500,00
	<b>Over/-underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.759,42</b>