

**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 34**

LBF afd. nr. 54

**Storegade og Grundtvigs Alle**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum 3 rum	27 1	1.699,0 78,0	1 1
<b>Boliger i alt</b>		<b>28</b>	<b>1.777,0</b>	<b>28,0</b>
Erhvervslejemål		1	140,0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>29</b>	<b>1.917,0</b>	<b>31,0</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	27	1.699,0		01-01-1981
Opført/overtaget uden støtte	1	78,0	15-02-2015	01-09-2015
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	28	1.777,0		
<b>Beboerfaciliteter:</b>			<b>Tekniske installationer m.v.:</b>	
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>		Vaskeri	Maskinvaskeri
1 MR Rørkær	51143		Kildesortering af affald	Uden for boligen
1 MS Rørkær	155372		Vandmåling	Individuel
			Varmemåling	Individuel
			El-måling	Individuel
			Varmeforsyning	Fjernvarme

**Regnskab for 2021/2022****Lejeplysninger for boligen:**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 665

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 13

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 1,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 23.004

**Eventualforpligtelser:**

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

---

**Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 22.773,93.**

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -22.773,93. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår.

**Udgifter:**

Afdelingen har i året haft højere udgifter til el til fællesarealer, på grund af stigende elpriser samt drift af fællesvaskeri grundet stigende udgifter til el, vand og varme, hvor der samtidig er lavere indtægt end budgetteret, da vaskeriet er blevet brugt mindre end tidligere. Modregnet lavere udgifter til lån og løn- og personaleudgifter på kto. 114 renholdelse, hvilket skyldes lønrefusioner der ikke er budgetteret med samt regulering af feriepengehensættelse. Endvidere har afdelingen lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb) og ydelser vedr. lån til bygningsrenovering.

**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:**

Selvom der er budgetteret med en indtægt fra konto for opsamlet resultat på kr. 30.200, har det kun været muligt at lave en overførsel på kr. 6.166,63, da afdelingen nu har en negativ saldo.

**Andre kommentarer:**

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 4 flytninger - svarende til en flytteprocent på 14,3% - mod tidligere år 7, 3 og 6 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>80.654,47</b>	<b>81.600</b>	<b>81.600</b>
106		Ejendomsskatter	32.912,41	33.000	33.000
107		Målerpasning - vand	3.545,25	3.100	3.600
109		Renovation	58.343,94	58.900	60.500
110		Forsikring	23.707,98	24.000	24.200
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	60.217,68	44.400	53.700
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	11.758,88	11.000	11.900
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	100.905,00	100.900	101.200
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>311.391,14</b>	<b>295.300</b>	<b>308.100</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	124.634,05	127.900	135.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	41.800,85	47.000	47.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	323.924,90	638.321	620.746
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-323.924,90	-638.321	-620.746
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	12.489,83	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-12.489,83	0	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	39.408,66	30.000	27.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	4.284,10	3.800	4.100
119	4	Diverse udgifter	28.453,63	36.000	38.100
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>238.581,29</b>	<b>244.700</b>	<b>252.800</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	411.300,00	411.300	411.300
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	3.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>411.300,00</b>	<b>411.300</b>	<b>414.300</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.041.926,90</b>	<b>1.032.900</b>	<b>1.056.800</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	20.900,00	20.900	20.900
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	315.006,51		
		2. Renter m.v.	17.560,57		
		3. Administrationsbidrag	9.204,00		
		4. Ydelsesstøtte	-39.190,17	304.400	306.400
130		1. Tab ved fraflytninger	7.424,63		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.424,63	0,00	0,00
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter	930,24	0	0
132		<b>Ydelser vedr. driftsstøtte:</b>			
		1. Driftstabslån			
		Afdrag (kt. 415.1)	200.581,49		
		Renter	138.745,17		
		Ydelsesstøtte	-339.326,66	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>324.411,15</b>	<b>325.300</b>	<b>327.300</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.366.338,05</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.384.100</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022**

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2021/2022 (kr. )	*) Budget 2021/2022 (kr. )	*) Budget 2022/2023 (kr. )
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	1.181.292,00	1.181.300	1.239.700
		4. Erhverv	123.957,00	123.900	125.200
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	0,00	1.800	0
		Renter fra kapitalforvaltning	11.635,68	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	18.386,44	21.000	19.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	6.166,63	30.200	0
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.341.437,75</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.384.100</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.126,37	0	0
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.126,37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.343.564,12</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.384.100</b>
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	22.773,93		
<b>220</b>		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>1.366.338,05</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.384.100</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>	1.836.868,58	1.836.868,58
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	16.150.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.301.400	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>1.836.868,58</b>	<b>1.836.868,58</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Ombygning erhverv til bolig	270.700,00	291.600,00
	7	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Ombygning 1	416.148,38	519.758,47
		Ombygning 2	885.620,18	1.097.016,60
304		<b>Andre anlægsaktiver:</b>		
		1. Driftstabslån	3.337.209,50	3.465.907,10
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.746.546,64</b>	<b>7.211.150,75</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	15.991,98	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	169.822,17	171.553,42
		4. Fraflytninger	798,05	14.714,06
		6. Andre debitorer	2.271,85	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	24.481,13	23.933,40
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.646.813,01	1.788.365,15
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.860.178,19</b>	<b>1.998.566,03</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.606.724,83</b>	<b>9.209.716,78</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.531.851,62	1.607.681,08
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	87.485,60	99.975,43
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	13.840,03	21.264,66
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.633.177,25</b>	<b>1.728.921,17</b>
407	9	Opsamlet resultat	-22.773,93	6.166,63
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>1.610.403,32</b>	<b>1.735.087,80</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Realkredit Danmark	289.564,56	364.087,01
409		Beboerindskud	115.000,00	115.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.432.304,02	1.357.781,57
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>1.836.868,58</b>	<b>1.836.868,58</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån ombygning 1, RD kr. 1.331.000	320.247,55	404.066,44
		Lån ombygning 1, RD kr. 338.000	95.900,83	115.692,03
		Lån ombygning 2, RD kr. 2.700.000	680.709,88	847.546,73
		Lån ombygning 2, RD kr. 700.000	204.910,30	249.469,87
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	278.628,00	274.336,00
415		<b>Driftsstøttelån:</b>		
		1. Driftstabslån	3.337.209,50	3.465.907,10
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>6.754.474,64</b>	<b>7.193.886,75</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	171.107,50	165.826,00
421	10	Skyldige omkostninger	12.219,58	37.755,48
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	58.519,79	77.160,75
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>241.846,87</b>	<b>280.742,23</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.606.724,83</b>	<b>9.209.716,78</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)					74.522,45	0,00
101.2		Prioritetsrente					5.122,79	0,00
101.3		Administrationsbidrag					1.009,23	0,00
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>					<b>80.654,47</b>	<b>0,00</b>
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>						<b>80.654,47</b>
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd						67.579,26
		Pasning af udearealer						744,83
		Trappevask/vinduespolering						50.180,00
		Skorstensfejning						5.669,61
		Diverse (vagtordning m.v.)						460,35
		<b>I alt</b>						<b>124.634,05</b>
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>					<b>kt. 115</b>	<b>kt. 116</b>
		1. Terræn					5.691,53	216.250,00
		2. Bygning, klimaskærm					5.967,06	6.631,50
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					2.135,07	60.373,56
		4. Bygning, fælles indvendig					0,00	2.557,00
		5. Bygning, tekniske installationer					21.710,77	35.634,85
		6. Materiel					6.296,42	2.477,99
		<b>I alt</b>					<b>41.800,85</b>	<b>323.924,90</b>
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>					<b>*) Budget 2021/2022</b>	<b>Resultat</b>
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					4.000,00	4.187,96
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					9.000,00	635,90
		Fritidsomkostninger					1.300,00	751,27
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)					21.700,00	22.878,50
		<b>I alt</b>					<b>36.000,00</b>	<b>28.453,63</b>
206	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer						2.126,37
		<b>I alt</b>						<b>2.126,37</b>
303.1	<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	291.600,00	0,00	0,00	0,00	-20.900,00	270.700,00
303.2	<b>7</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	519.758,47	0,00	0,00	-103.610,09	0,00	416.148,38
		Kt. 303.21	1.097.016,60	0,00	0,00	-211.396,42	0,00	885.620,18
401	<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	1.607.681,08	-323.924,90	411.300,00	-163.204,56		1.531.851,62
402-407	<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	99.975,43	-12.489,83	0,00	0,00	0,00	87.485,60
		Kt. 405	21.264,66	-7.424,63	0,00	0,00	0,00	13.840,03
		Kt. 407	6.166,63	0,00	0,00	-6.166,63	-22.773,93	-22.773,93
421	<b>10</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					1.892,96	1.757,22
		Periodeafgrænsning					0,00	109,79
		Periodisering forbrugsafgifter					4.197,39	2.836,66
		Skyldige kreditorer					6.129,23	33.051,81
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>12.219,58</b>	<b>37.755,48</b>

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
<b>423</b>	<b>11</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje	8.419,79	7.305,75
		Depositum nøgler	100,00	100,00
		Depositum erhverv	50.000,00	50.000,00
		Mellemregning indflyttere	0,00	19.755,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>58.519,79</b>	<b>77.160,75</b>

**SPECIFIKATIONER**

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>		
	Forbrugsafgifter	16.000,00	25.267,05
	TotalCare	14.000,00	14.141,61
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>30.000,00</b>	<b>39.408,66</b>
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	21.000,00	18.386,44
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-9.000,00</b>	<b>-21.022,22</b>
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	4.284,10
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>4.284,10</b>
			<b>Resultat</b>
			<b>-4.284,10</b>