

**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 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.

LBF afd. nr. 35

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	1 rum	4	169,6	1	4,0
	2 rum	20	1.373,2	1	20,0
	3 rum	9	745,1	1	9,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	10	301,7	1	10,0
	1½ og 2 rum	2	72,8	1	2,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>45</b>	<b>2.662,4</b>		<b>45,0</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	45	2.663,0	13-04-1986, 15-09-1989	01-04-1988, 01-10-1990	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>			
Boliger i etagebyggeri	45	2.663,0			
<b>Beboerfaciliteter:</b>		<b>Tekniske installationer m.v.:</b>			
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		
461 A Esbjerg Bygrunde	116792	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
460 E Esbjerg Bygrunde	116857	Vandmåling	Kollektiv		
		Varmemåling	Individuel		
		El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

### Regnskab for 2020/2021

<b>Lejeoplysninger for boligen:</b>	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	862
<b>Lejeregulering i året:</b>	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-20
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	18
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	2,17
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	48.048

#### Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Afdelingen har hjemfaldsdeklaration ved videre salg.  
 Der er i afdelingen udført 11 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2020/2021

---

**Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 23.092,87.**

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 48.636,58. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

**Udgifter:**

Afdelingen har i året haft lavere udgifter til ejendomsskatter, da bortfald af fradrag for forbedringer medførte en mindre stigning end forventet. Samt lavere udgifter til forsikring, hvilket skyldes skifte til nyt forsikringselskab efter udbud. Derudover har der været lavere udgifter til elforbrug, renholdelse, diverse udgifter (rådhedsbeløb afdelingsbestyrelsen) og afskrivninger, da en del af overskuddet fra sidste års regnskab blev brugt til afskrivning af vinduesudskiftning, som derved blev fuldt og endeligt afskrevet.

Modregnet højere udgifter til renovation, som har årsag i kommunens omlægning af takstsystem, hvilket har betydet prisstigning på boligbidraget, mens tømningensbidraget er faldet. Der er ikke budgetteret med denne prisændring. Derudover har der været højere udgifter til fælles vand, alm. vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.

**Indtægter:**

Afdelingen har ikke haft renteindtægter i regnskabsåret, da det samlede afkast i året har været negativt pga. kurstab på obligationer samt negative renter på driftskonto i banken. Dette bevirker negativ forrentning af mellemregningen på -1,71% svarende til markedsafkast mod budgetteret 0,10%.

Til gengæld har der været renteindtægter for kollektiv råderet.

**Overførsler og tilskud:**

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 7.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

**Andre kommentarer:**

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 7 flytninger - svarende til en flytteprocent på 15,6% mod tidligere år 7, 11 og 7 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

# RESULTATOPGØRELSE FOR 2020/2021

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2020/2021 (kr.)	*) Budget 2020/2021 (kr.)	*) Budget 2021/2022 (kr.)
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>1.016.756,73</b>	<b>1.016.900</b>	<b>1.016.900</b>
106		Ejendomsskatter	110.516,03	141.400	141.400
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	135.264,28	123.000	129.000
109		Renovation	83.118,00	73.400	89.700
110		Forsikring	25.856,34	36.200	26.400
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	9.656,91	72.000	68.000
		2. El til ungdomsboliger	47.876,03	0	0
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	13.101,88	11.200	13.200
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	146.475,00	146.500	146.500
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>591.864,47</b>	<b>623.700</b>	<b>634.200</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	120.620,22	135.700	133.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	87.283,31	70.000	78.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	105.472,55	337.900	1.183.144
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-105.472,55	0,00	-1.183.144
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	41.178,23	26.300	33.300
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	8.375,19	6.900	7.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	2.967,89	3.500	3.200
119	4	Diverse udgifter	17.266,52	26.500	26.500
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>277.691,36</b>	<b>268.900</b>	<b>281.000</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	343.200,00	343.200	385.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	5.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>358.200,00</b>	<b>358.200</b>	<b>400.000</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.244.512,56</b>	<b>2.267.700</b>	<b>2.332.100</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	38.280,00	57.800	38.300
129		1. Tab ved lejeledighed	396,51		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-396,51	0	0
131		<b>Andre renter:</b>			
		1. Renter af mellemregning	35.280,86	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>73.560,86</b>	<b>57.800</b>	<b>38.300</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.318.073,42</b>	<b>2.325.500</b>	<b>2.370.400</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	23.092,87		
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.341.166,29</b>	<b>2.325.500</b>	<b>2.370.400</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2020/2021**

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2020/2021 (kr. )	*) Budget 2020/2021 (kr. )	*) Budget 2021/2022 (kr. )
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	1.966.176,00	1.965.900	2.004.700
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	38.280,00	38.300	38.300
		2. Almene ungdomsboliger	291.432,00	291.700	297.100
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	0,00	2.000	1.800
		Renter Kollektiv råderet	9.461,00	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	24.735,50	20.000	20.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt Parkzone	1.975,00	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	7.600,00	7.600	8.500
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.339.659,50</b>	<b>2.325.500</b>	<b>2.370.400</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.506,79	0	0
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.506,79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.341.166,29</b>	<b>2.325.500</b>	<b>2.370.400</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2021 (kr.)	Balance pr. 30.09.2020 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>	22.628.304,00	22.628.304,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2019 kr.	26.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.403.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	6.997.431,97	6.997.268,33
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>29.625.735,97</b>	<b>29.625.572,33</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	296.981,50	325.800,50
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>29.922.717,47</b>	<b>29.951.372,83</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	5.074,50	0,00
		2. Beboerindskud	10.100,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	124.082,70	120.000,18
		4. Fraflytninger	7.055,47	0,00
		6. Andre debitorer	1.505,75	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	49.829,63	44.787,15
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.893.823,27	1.686.613,75
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.091.471,32</b>	<b>1.851.401,08</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>32.014.188,79</b>	<b>31.802.773,91</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.916.501,87	1.678.774,42
402	7	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	78.649,71	63.649,71
405	7	Tab ved fraflytning m.v.	32.300,09	32.300,09
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>2.027.451,67</b>	<b>1.774.724,22</b>
407	7	Opsamlet resultat	48.636,58	33.143,71
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>2.076.088,25</b>	<b>1.807.867,93</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	3.486.366,00	3.486.366,00
		Realkredit Danmark	110.470,97	118.141,54
409		Beboerindskud	385.600,00	385.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.643.299,00	25.635.464,79
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>29.625.735,97</b>	<b>29.625.572,33</b>
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	87.864,00	92.386,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>29.713.599,97</b>	<b>29.717.958,33</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	110.283,50	113.052,00
421	8	Skyldige omkostninger	52.308,57	99.685,65
423	9	Deposita og forudbetalt leje m.v.	61.908,50	64.210,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>224.500,57</b>	<b>276.947,65</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>32.014.188,79</b>	<b>31.802.773,91</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Note Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>	<b>Nominallån</b>				<b>Indekslån</b>	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	7.834,21		
101.2		Prioritetsrente			0,00	7.395,22		
		Periodisering af ydelse			0,00	1,28		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	289,36		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-8.434,42		
		<b>Ydelse 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			336.557,08	0,00		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			673.114,00	0,00		
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>			<b>1.009.671,08</b>	<b>7.085,65</b>		
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>1.016.756,73</b>	
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					121.111,02	
		Trappevask/vinduespolering					-1.125,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					634,20	
		<b>I alt</b>					<b>120.620,22</b>	
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>	<b>kt. 115</b>				<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn			3.305,42	17.922,13		
		2. Bygning, klimaskærm			9.673,59	14.184,29		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			6.282,94	31.217,45		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			56.013,20	40.299,99		
		6. Materiel			12.008,16	1.848,69		
		<b>I alt</b>					<b>105.472,55</b>	
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>	<b>*) Budget 2020/2021</b>				<b>Resultat</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			6.400,00	6.288,30		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			6.000,00	266,90		
		Fritidsomkostninger			2.200,00	218,11		
		Advokatomkostninger m.v.			500,00	0,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			10.900,00	10.487,00		
		Diverse udgifter			500,00	6,21		
		<b>I alt</b>					<b>17.266,52</b>	
206	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Bonus Tryghedsgruppen for perioden 1/1-2020 - 30/9-2020					1.506,79	
		<b>I alt</b>					<b>1.506,79</b>	
303.1	<b>6</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v. - Kollektiv råderet - køkken (afskrivning):</b>						
			<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/ Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>	
							<b>Saldo ultimo</b>	
		Kt. 303.17	325.800,50	0,00	0,00	0,00	-28.819,00	<b>296.981,50</b>
401-407	<b>7</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. 401	1.678.774	-105.473	343.200,00	0,00	0,00	<b>1.916.501,87</b>
		Kt. 402	63.650	0,00	15.000,00	0,00	0,00	<b>78.649,71</b>
		Kt. 405	32.300	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>32.300,09</b>
		Kt. 407	33.144	0,00	0,00	-7.600,00	23.092,87	<b>48.636,58</b>
421	<b>8</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					3.189,14	2.523,15
		Periodeafgrænsning					159,38	2,04
		Periodisering gadebelysning					3.741,68	2.761,12
		Periodisering forbrugsafgifter					4.433,87	7.500,00
		Skyldige kreditorer					39.012,77	85.128,89
		Periodiserede prioritetsydelse					1.771,73	1.770,45
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>52.308,57</b>	<b>99.685,65</b>
423	<b>9</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje					5.408,50	7.710,00
		Deposita					56.300,00	56.300,00
		Depositum nøgler					200,00	200,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>61.908,50</b>	<b>64.210,00</b>

## SPECIFIKATIONER

## DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	<b>Drift af vaskeri:</b>		
	Forbrugsafgifter	800,00	7.555,80
	Rengøring	11.600,00	12.210,00
	TotalCare	13.300,00	21.412,43
	IT-omkostninger (modem)	600,00	0,00
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>26.300,00</b>	<b>41.178,23</b>
203.2	Indtægt fællesvaskeri	20.000,00	24.735,50
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-6.300,00</b>	<b>-16.442,73</b>
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler:</b>		
	Forbrugsafgifter	3.500,00	2.967,89
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.500,00</b>	<b>2.967,89</b>
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	<b>Over/-underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-3.500,00</b>	<b>-2.967,89</b>
118.2/203.3	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	8.375,19
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>8.375,19</b>
			<b>Resultat</b>
			<b>-8.375,19</b>