

**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 55 Østergade 19-21 m.fl.

LBF afd. nr. 51

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	3	159,9	3,0
	2 rum	23	1.556,5	23,0
	3 rum	13	1.088,3	13,0
	4 rum	1	110,0	1,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	3	104,7	3,0
	1½ og 2 rum	1	51,0	1,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>44</b>	<b>3.070,4</b>		<b>44,0</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	44	3.071,0	17-07-1990 / 05-09-1990 / 19-10-	01-07-1991 / 01-04-1992 / 01-01-1991
<b>Byggeart:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>		
Boliger i etagebyggeri	44	3.071,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
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
304 Esbjerg Bygrunde	115672	Kildesortering af affald	Uden for boligen
470 Esbjerg Bygrunde	190585	Vandmåling	Kollektiv
948 A Ejl. 1 Esbjerg Bygrunde	289034	Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

### Regnskab for 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	901
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	43
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	4,98
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	130.704

#### 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 3 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 76.861,73.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 91.013,80. Heraf er kr. 4.700 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 højere udgifter til

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - stigning i de oprindelige lån skyldes indeksering
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - stigning i omkostninger vedrørende totalcare, samt forbrug tilhørende vaskeri

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskatter - regulering i forhold til tidligere fremsendt ejendomsvurdering
- Konto 107 Vandafgift - lavere fællesforbrug end budgetteret
- Konto 111.1 El og varme til fællesarealer - lavere fællesforbrug end budgetteret
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - lavere udgifter end budgetteret

### Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 206 Diverse indtægter - færre indtægter fra ejerforeningens andel i takt med mindre forbrugte udgifter til fordeling

### 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. 35.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 6,8% - mod tidligere år 7, 10 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>1.391.775,56</b>	<b>1.383.400</b>	<b>1.410.300</b>
106		Ejendomsskatter	137.364,66	189.100	137.400
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	111.080,87	116.000	118.900
109		Renovation	108.975,00	108.200	113.600
110		Forsikring	31.315,85	28.700	32.300
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	23.656,03	37.100	42.400
		3. Målerpasning m.v.	16.357,29	15.300	16.300
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	143.660,00	143.700	152.200
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	29.500
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>592.409,70</b>	<b>658.100</b>	<b>662.600</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	147.573,86	144.500	148.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	88.233,10	95.000	99.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	222.640,16	337.995	455.075
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-222.640,16	0,00	-455.075
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	16.378,70	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-16.378,70	0,00	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	45.481,19	34.400	54.900
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	5.822,76	6.300	6.700
119	4	Diverse udgifter	47.002,07	47.800	48.800
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>334.112,98</b>	<b>328.000</b>	<b>358.000</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	414.100,00	414.100	458.200
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	12.000,00	12.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	8.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>431.100,00</b>	<b>431.100</b>	<b>476.200</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.749.398,24</b>	<b>2.800.600</b>	<b>2.907.100</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	35.269,60		
		2. Renter m.v.	8.923,96		
		3. Administrationsbidrag	3.188,65	47.200	47.200
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	11.580,00	7.600	7.600
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	51.896,72	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>110.858,93</b>	<b>54.800</b>	<b>54.800</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.860.257,17</b>	<b>2.855.400</b>	<b>2.961.900</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		2. Overført til opsamlet resultat	76.861,73	76.861,73	
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.937.118,90</b>	<b>2.855.400</b>	<b>2.961.900</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	2.649.564,00	2.649.500	2.758.100
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	11.580,00	7.600	7.600
		2. Almene ungdomsboliger	105.360,00	105.400	109.700
		7. Garager	15.750,00	15.000	9.000
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	81.050,63	0	26.700
		Renter Kollektiv råderet	2.655,00	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	23.465,17	25.900	28.100
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Parkzone	159,69	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	35.000,00	35.000	4.700
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.924.584,49</b>	<b>2.838.400</b>	<b>2.943.900</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	12.534,41	17.000	18.000
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>12.534,41</b>	<b>17.000</b>	<b>18.000</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.937.118,90</b>	<b>2.855.400</b>	<b>2.961.900</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>		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	31.350.000	
		2. heraf grundværdi kr.	7.474.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	12.544.049,61	11.771.160,91
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>42.955.307,93</b>	<b>42.182.419,23</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Vinduer	1.040.815,75	1.076.085,35
		Individuel køkkenren. (afskr.)	83.142,00	92.067,00
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>44.079.265,68</b>	<b>43.350.571,58</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	197.527,16	147.801,51
		4. Fraflytninger	14.904,18	9.205,41
		6. Andre debitorer	0,00	4.698,12
		7. Forudbetalte udgifter	172.069,74	112.501,79
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.690.479,43	2.436.850,34
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.074.980,51</b>	<b>2.711.057,17</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>47.154.246,19</b>	<b>46.061.628,75</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.310.637,08	2.067.280,52
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	17.703,19	22.081,89
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	34.574,17	29.574,17
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>2.362.914,44</b>	<b>2.118.936,58</b>
407	8	Opsamlet resultat	91.013,80	49.152,07
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>2.453.928,24</b>	<b>2.168.088,65</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	1.612.073,00	1.612.073,00
		Realkredit Danmark	9.869.068,53	9.800.140,49
409		Beboerindskud	580.100,00	580.100,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	30.894.066,40	30.190.105,74
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>42.955.307,93</b>	<b>42.182.419,23</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån forbedringsarbejder m.v. 1	1.040.815,75	1.076.085,35
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	59.379,00	54.606,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>44.055.502,68</b>	<b>43.313.110,58</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	208.201,00	169.032,00
421	9	Skyldige omkostninger	411.002,27	383.769,52
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	25.612,00	27.628,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>644.815,27</b>	<b>580.429,52</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>47.154.246,19</b>	<b>46.061.628,75</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)			0,00	703.960,66		
<b>101.2</b>		Prioritetsrente			0,00	456.307,83		
		Periodisering af ydelse			0,00	5.064,60		
<b>101.3</b>		Administrationsbidrag			0,00	22.045,10		
<b>104.3</b>		- Ydelsesstøtte			0,00	-242.019,15		
		<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	148.805,52		
<b>105.2</b>		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00	297.611,00		
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>			<b>0,00</b>	<b>1.391.775,56</b>		
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>				<b>1.391.775,56</b>		
<b>114</b>	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				113.932,96		
		Pasning af udearealer				2.023,91		
		Trappevask/vinduespolering				30.875,00		
		Diverse (vagtordning m.v)				741,99		
		<b>I alt</b>				<b>147.573,86</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			12.105,58	5.574,09		
		2. Bygning, klimaskærm			30.476,73	20.551,39		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			7.619,77	134.729,54		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			26.512,55	47.265,93		
		6. Materiel			11.518,47	14.519,21		
		<b>I alt</b>			<b>88.233,10</b>	<b>222.640,16</b>		
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>			<b>Resultat</b>	<b>*) Budget</b>		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.047,04	6.700,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			3.760,21	4.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			645,82	1.400,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			35.400,00	35.200,00		
		Diverse udgifter			149,00	500,00		
		<b>I alt</b>			<b>47.002,07</b>	<b>47.800,00</b>		
<b>206</b>	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Andel fællesudgifter, erhverv				12.057,00		
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				477,41		
		<b>I alt</b>				<b>12.534,41</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. 303.11	1.076.085,35	0,00	0,00	-35.269,60	0,00	<b>1.040.815,75</b>
		Kt. 303.17	92.067,00	0,00	0,00	0,00	-8.925,00	<b>83.142,00</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	2.067.280,52	-222.640,16	414.100,00	51.896,72		<b>2.310.637,08</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	22.081,89	-16.378,70	12.000,00	0,00	0,00	<b>17.703,19</b>
		Kt. 405	29.574,17	0,00	5.000,00	0,00	0,00	<b>34.574,17</b>
		Kt. 407	49.152,07	0,00	0,00	-35.000,00	76.861,73	<b>91.013,80</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
<b>421</b>	<b>9</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse	3.142,46	2.884,39
		Periodisering forbrugsafgifter	0,00	3.248,83
		Skyldige kreditorer	40.007,78	32.179,87
		Periodiserede prioritetsydelse	238.930,46	233.865,86
		Skyldig til erhvervsdelen	10.818,00	6.797,00
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Inspires	26.136,19	23.178,19
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Digital Center	30.314,39	26.987,39
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Audiphoni	61.652,99	54.627,99
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>411.002,27</b>	<b>383.769,52</b>
<b>423</b>	<b>10</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje	2.312,00	4.328,00
		Deposita	23.300,00	23.300,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>25.612,00</b>	<b>27.628,00</b>

## SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>		
	Forbrugsafgifter	11.500,00	18.153,22
	Rengøring	5.600,00	5.935,00
	TotalCare	17.300,00	21.392,97
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>34.400,00</b>	<b>45.481,19</b>
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	25.900,00	23.465,17
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-8.500,00</b>	<b>-22.016,02</b>
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	5.822,76
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>5.822,76</b>
			<b>Resultat</b>
			-5.822,76