

**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

LBF afd. nr. 363

## Afdeling 81 Spelmanns Toft 14 A-P

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	5	357,0	1	5,0
	3 rum	3	250,0	1	3,0
	4 rum	2	204,0	1	2,0
Almene ældreboliger	2 rum	2	143,0	1	2,0
	3 rum	4	352,0	1	4,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>16</b>	<b>1.306,0</b>		<b>16,0</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	16	1.306,0	16-06-2010	01-07-2012
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	16	1.306,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>	Vaskeri	Vaskemaskine i lejlighed
34 AY Rindby by, Nordby	59834	Kildesortering af affald	Uden for boligen
		Vandmåling	Individuel
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Jordvarme

### Regnskab for 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	944
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	27
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	2,99
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	35.784

#### Eventualforpligtelser:

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

---

## Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 10.593,26.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407. Saldoen på resultatkontoen er dog fortsat positiv med kr. 53.960,71, og der skal derfor ikke underskudafvikles. Kr. 21.500 er 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 Lån - pga. mindre støtte end budgetteret
- Konto 109 Renovation - pga. prisstigning på både boligbidraget og tømningbidraget
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til varme installationer
- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - der er i år bogført udgifter på målerpasning, som tidligere har været bogført på 107 Målerpasning - vand, da Brunata er begyndt at opkræve udgifterne til målerpasning anderledes end tidligere - samlet set er udgiften til målerpasning dog den samme

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 119 Diverse udgifter - rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen

### Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 203 Indtægt gæsteværelser - pga. flere udlejninger end budgetteret

### 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. 5.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 37,5% - mod tidligere år 0, 0 og 3 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>805.033,31</b>	<b>800.800</b>	<b>818.000</b>
106		Ejendomsskatter	11.352,60	11.400	11.400
107		Målerpasning - vand	1.402,50	2.600	1.400
109		Renovation	52.927,24	41.800	58.100
110		Forsikring	12.713,57	11.700	13.100
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		3. Målerpasning m.v.	7.041,98	5.800	7.600
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	52.240,00	52.200	55.300
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	10.700
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>157.677,89</b>	<b>145.500</b>	<b>177.600</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	72.063,81	70.800	72.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	44.039,77	42.000	44.500
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	138.588,05	196.977	272.954
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-138.588,05	-196.977	-272.954
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	12.127,54	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-12.127,54	0	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.453,60	1.400	2.100
		Andel viceværtfaciliteter	3.719,81	4.000	4.200
119	4	Diverse udgifter	5.386,77	6.500	4.500
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>126.663,76</b>	<b>124.700</b>	<b>127.900</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	167.900,00	167.900	180.900
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>167.900,00</b>	<b>167.900</b>	<b>180.900</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.257.274,96</b>	<b>1.238.900</b>	<b>1.304.400</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	12.456,17	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>12.456,17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.269.731,13</b>	<b>1.238.900</b>	<b>1.304.400</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	729.144,00	729.100	755.300
	3. Almene ældreboliger	503.496,00	503.500	521.600
202	<b>Renter:</b>			
	Renter af mellemregning	19.453,65	0	5.000
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægter gæsteværelser (m.moms)	1.444,22	700	1.000
	6. Overført fra opsamlet resultat	5.600,00	5.600	21.500
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.259.137,87</b>	<b>1.238.900</b>	<b>1.304.400</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.259.137,87</b>	<b>1.238.900</b>	<b>1.304.400</b>
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	10.593,26		
<b>220</b>	<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>1.269.731,13</b>	<b>1.238.900</b>	<b>1.304.400</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>	24.265.732,43	24.265.732,43
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	6.250.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.739.000	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>24.265.732,43</b>	<b>24.265.732,43</b>
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>24.265.732,43</b>	<b>24.265.732,43</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		2. Beboerindskud	76.091,50	-937,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	191.942,84	205.994,69
		4. Fraflytninger	12.466,00	0,00
		6. Andre debitorer	11.775,68	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	17.629,31	13.294,11
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	519.585,81	527.294,33
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>829.491,14</b>	<b>745.646,13</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>25.095.223,57</b>	<b>25.011.378,56</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	5	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	467.617,84	425.849,72
402	6	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	28.278,02	40.405,56
405	6	Tab ved fraflytning m.v.	26.000,00	26.000,00
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>521.895,86</b>	<b>492.255,28</b>
407	6	Opsamlet resultat	53.960,71	70.153,97
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>575.856,57</b>	<b>562.409,25</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	1.695.120,00	1.695.120,00
		Nykredit	14.134.097,28	14.895.882,86
409		Beboerindskud	484.000,00	484.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.952.515,15	7.190.729,57
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>24.265.732,43</b>	<b>24.265.732,43</b>
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>24.265.732,43</b>	<b>24.265.732,43</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	203.739,50	160.885,00
421	7	Skyldige omkostninger	9.192,57	15.037,88
422		Mellemregning med fraflyttere	36.329,00	0,00
423	8	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.373,50	7.314,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>253.634,57</b>	<b>183.236,88</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>25.095.223,57</b>	<b>25.011.378,56</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)				761.785,58	0,00
<b>101.2</b>		Prioritetsrente				25.013,14	0,00
<b>101.3</b>		Administrationsbidrag				59.497,24	0,00
<b>102.3</b>		- Ydelsesstøtte				-41.262,65	0,00
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>				<b>805.033,31</b>	<b>0,00</b>
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>805.033,31</b>
<b>114</b>	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>					
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					71.794,00
		Diverse (vagtordning m.v)					269,81
		<b>I alt</b>					<b>72.063,81</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				5.276,89	0,00
		2. Bygning, klimaskærm				12.578,32	5.959,49
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				119,65	98.431,08
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00	0,00
		5. Bygning, tekniske installationer				20.772,35	30.864,24
		6. Materiel				5.292,56	3.333,24
		<b>I alt</b>				<b>44.039,77</b>	<b>138.588,05</b>
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>				<b>Resultat</b>	<b>*) Budget</b>
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				2.562,56	2.400,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				2.388,51	3.500,00
		Fælles fritidsaktiviteter				274,70	600,00
		Diverse udgifter				161,00	0,00
		<b>I alt</b>				<b>5.386,77</b>	<b>6.500,00</b>
<b>401</b>	<b>5</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget</b>	<b>Kursregulering</b>	<b>Saldo</b>
			<b>primo</b>		<b>henlæggelse</b>		<b>Ultimo</b>
		Kt. 401	425.849,72	-138.588,05	167.900,00	12.456,17	467.617,84
<b>402-407</b>	<b>6</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget</b>	<b>Overført</b>	<b>Årets</b>
			<b>primo</b>		<b>henlæggelse</b>	<b>t. drift (203.6)</b>	<b>resultat</b>
		Kt. 402	40.405,56	-12.127,54	0,00	0,00	0,00
		Kt. 405	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Kt. 407	70.153,97	0,00	0,00	-5.600,00	-10.593,26
							<b>53.960,71</b>
<b>421</b>	<b>7</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>				<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse				1.968,26	1.774,03
		Skyldige kreditorer				7.224,31	13.263,85
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>				<b>9.192,57</b>	<b>15.037,88</b>
<b>423</b>	<b>8</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>				<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje				4.373,50	7.314,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>				<b>4.373,50</b>	<b>7.314,00</b>

**SPECIFIKATIONER**

<b>DRIFT AF FÆLLESFACILITETER</b>				<b>*) Budget</b>	<b>Regnskab</b>
<b>Kontonr.</b>				<b>indev. år</b>	<b>indev. år</b>
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>		<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>	<b>Resultat</b>
	Drift af gæsteværelser		1.444,22	1.453,60	-9,38
	Drift af viceværtfaciliteter		0,00	3.719,81	-3.719,81
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>		<b>1.444,22</b>	<b>5.173,41</b>	<b>-3.729,19</b>