

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 20 Torvegade 49

LBF afd. nr. 52

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum 2 rum	17 30	924,0 2.108,0	1 1
Boliger i alt		47	3.032,0	47,0
Erhvervslejemål		3	159,5	1 pr. påbeg. 60 m ²
Lejemålsoplysninger i alt		50	3.191,5	51,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	50	3.192,0		01-07-1983
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	50	3.191,5		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri	
460 B Esbjerg Bygrunde	176477	Kildesortering af affald	Inde i boligen	
		Vandmåling	Kollektiv	
		Varmemåling	Individuel	
		El-måling	Individuel	
		Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 772

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 14

Forhøjelse pr. m² i %: 1,92

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 43.680

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 i alt 7 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. 83.000,00.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 42.743,31.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 134.947,33. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til renovation, forbrug til fællesarealer, samt administrationsgebyr, hvilket skyldes at der er budgetteret for lavt. Derudover er der højere udgifter til renholdelse og drift af fællesvaskeri, samt selskabslokalet. Modregnet lavere udgifter til vandafgift, som skyldes at der er budgetteret for højt pga. svingende priser fra Forsyningen. Endvidere har afdelingen lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse, som skyldes at viceværterne har kunnet udføre flere at reparationerne selv. Der er lavere udgifter til drift af gæsteværelse og diverse (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, samt fritidskonto).

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på selskabslokalet. Der er renteindtægter fra kollektiv råderet, som ikke er budgetteret, samt højere indtægt fra gæsteværelset.

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:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 50.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måneds tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 12,8% - mod tidligere år 15, 8 og 18 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.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	962.010,00	962.000	962.000
106		Ejendomsskatter	49.783,37	49.800	49.800
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	91.331,92	125.000	130.000
109		Renovation	94.983,40	89.500	99.000
110		Forsikring	30.341,10	30.600	30.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	54.337,83	43.000	50.400
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	10.074,50	14.100	14.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	166.005,00	162.800	166.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	516.857,12	534.800	561.200
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	201.184,68	200.200	212.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	71.231,61	90.000	90.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	235.693,62	258.260	539.445
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-235.693,62	-258.260	-539.445
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	2.001,34	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.001,34	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	50.987,59	33.700	33.000
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	2.583,86	3.500	4.500
		Andel viceværtfaciliteter	7.112,33	6.300	6.800
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.113,16	5.200	4.500
119	4	Diverse udgifter	20.699,09	27.000	27.300
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	360.912,32	365.900	378.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	500.800,00	500.800	530.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0,00	0	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	510.800,00	510.800	550.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.350.579,44	2.373.500	2.451.700
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	100.609,95		
		2. Renter m.v.	17.385,64		
		3. Administrationsbidrag	5.991,47	124.100	123.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	49.823,00	43.000	50.800
129		1. Tab ved lejeledighed	5.272,79		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-5.272,79	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	37.981,26		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-17.136,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-20.845,26	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	861,06	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	174.671,12	167.100	174.400
139		UDGIFTER I ALT	2.525.250,56	2.540.600	2.626.100
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	42.743,31		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.567.993,87	2.540.600	2.626.100

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022

Konto nr.	Note nr.	Resultat 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)
INDTÆGTER :				
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	Boligafgifter & lejer :			
	1. Almene familieboliger	2.315.160,00	2.315.100	2.397.600
	Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	25.023,00	18.200	26.000
	4. Erhverv	119.859,00	119.900	123.700
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	0,00	2.200	0
	Renter fra kapitalforvaltning	10.770,37	0	0
	Renter Kollektiv råderet	6.475,00	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	30.218,50	28.000	27.000
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægter gæsteværelser (m. moms)	10.488,00	5.000	3.500
	4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	0,00	2.200	2.200
	6. Overført fra opsamlet resultat	50.000,00	50.000	46.100
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.567.993,87	2.540.600	2.626.100
209	INDTÆGTER I ALT	2.567.993,87	2.540.600	2.626.100

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2022 (kr.)	Balance pr. 30.09.2021 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	15.544.310,00	15.544.310,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	20.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.968.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.929.853,01	5.929.853,01
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	21.474.163,01	21.474.163,01
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Dispositionsfondslån energirenovering	24.759,31	61.751,19
		Vinduer	1.957.354,30	2.020.972,37
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	225.408,44	160.956,44
	6	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning af erhverv til boliger	196.307,76	221.107,76
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.877.992,82	23.938.950,77
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	7.976,00	29.657,71
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	108.745,02	125.397,51
		4. Fraflytninger	5.755,39	4.004,08
		6. Andre debitorer	388,59	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	36.733,17	34.169,59
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.453.763,92	1.367.894,36
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.613.362,09	1.561.123,25
310		AKTIVER I ALT	25.491.354,91	25.500.074,02
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	929.718,94	815.680,03
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20.830,29	22.831,63
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	43.854,07	50.990,07
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	994.403,30	889.501,73
407	8	Opsamlet resultat	134.947,33	142.204,02
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.129.350,63	1.031.705,75
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.474.163,01	21.474.163,01
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	21.474.163,01	21.474.163,01
413		Andre lån :		
		Lån energirenovering, disp.fond. kr. 170.544	24.759,31	61.751,19
		Lån vinduer RD kr. 2.130.000	1.957.354,30	2.020.972,37
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	654.127,00	619.543,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	24.110.403,62	24.176.429,57
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	155.991,00	150.114,50
421	9	Skyldige omkostninger	27.251,66	66.733,87
422		Mellemregning med fraflyttere	16.632,00	18.209,33
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	51.726,00	56.881,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	251.600,66	291.938,70
430		PASSIVER I ALT	25.491.354,91	25.500.074,02

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		Ydelse og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			Nominallån	Indekslån		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			320.670,00	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			641.340,00	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT			962.010,00	0,00		
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				112.125,86		
		Pasning af udearealer				1.236,48		
		Trappevask/vinduespolering				87.065,00		
		Diverse (vagtordning m.v)				757,34		
		I alt				201.184,68		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
					kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			3.390,08	6.334,88		
		2. Bygning, klimaskærm			4.549,28	6.269,94		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			13.881,97	158.760,31		
		5. Bygning, tekniske installationer			35.750,42	58.386,57		
		6. Materiel			13.659,86	5.941,92		
		I alt			71.231,61	235.693,62		
119	4	Diverse udgifter						
					*) Budget 2021/2022	Resultat		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			6.700,00	7.029,79		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			5.000,00	349,70		
		Fritidsomkostninger			1.400,00	599,35		
		Advokatomkostninger m.v.			1.000,00	0,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			10.900,00	11.437,75		
		Diverse udgifter			2.000,00	1.282,50		
		I alt			27.000,00	20.699,09		
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	61.751,19	0,00	0,00	-36.991,88	0,00	24.759,31
		Kt. 303.11	2.020.972,37	0,00	0,00	-63.618,07	0,00	1.957.354,30
		Kt. 303.17	160.956,44	83.000,00	0,00	0,00	-18.548,00	225.408,44
303.2	6	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	221.107,76	0,00	0,00	0,00	-24.800,00	196.307,76
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	815.680,03	-235.693,62	500.800,00	-151.067,47		929.718,94
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	22.831,63	-2.001,34	0,00	0,00	0,00	20.830,29
		Kt. 405	50.990,07	-17.136,00	10.000,00	0,00	0,00	43.854,07
		Kt. 407	142.204,02	0,00	0,00	-50.000,00	42.743,31	134.947,33
421	9	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.139,60	2.916,34
		Periodeafgrænsning					0,00	180,60
		Periodisering forbrugsafgifter					5.439,51	1.929,15
		Skyldige kreditorer					18.672,55	61.707,78
		Skyldige omkostninger i alt					27.251,66	66.733,87

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	10.067,00	10.421,00
		Depositum gæsteværelser/festsal	1.250,00	1.250,00
		Depositum erhverv	24.887,00	24.887,00
		Mellemregning indflyttere	15.522,00	20.323,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	51.726,00	56.881,00

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	15.000,00	28.302,88
	TotalCare	18.700,00	22.684,71
	Udgifter i alt	33.700,00	50.987,59
203.2	Indtægt fællesvaskeri	28.000,00	30.218,50
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-5.700,00	-20.769,09
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	5.200,00	3.218,16
	Vedligeholdelse	0,00	3.895,00
	Udgifter i alt	5.200,00	7.113,16
203.4	Lejeindtægter	2.200,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.000,00	-7.113,16
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	10.488,00	2.583,86
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	7.112,33
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	10.488,00	9.696,19
			Resultat
			7.904,14
			-7.112,33
			791,81