

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. 1

Afdeling 1 Toftsvej 24-46

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	1 rum	3	129,6	1	3,0
	2 rum	3	154,5	1	3,0
	3 rum	57	3.821,6	1	57,0
	4 rum	12	954,0	1	12,0
Boliger i alt		75	5.059,7		75,0
Garager/carporte		20		1/5	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		95	5.059,7		79,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	75	5.060,0		01-01-1950	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	75	5.060,0			
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej		Køleskab	Nej	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri	
Gammelby 5 AL	175942		Kildesortering af affald	Inde i boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	713
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-21
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	14
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,99
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	70.380

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. 12.759,61.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -5.281,76. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til forbrug til fællesarealer, G-indskud og drift af fællesvaskerier. Derudover er der højere udgifter til viceværtfaciliteter og drift af mødelokaler. Modregnet lavere udgifter til forsikring, samt 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 og diverse (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og fritidskonto). Der er også lavere udgifter til ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder.

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. 90.500,00 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 8,0% - mod tidligere år 6, 11 og 13 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	95.992,56	96.000	96.000
106		Ejendomsskatter	198.749,05	198.700	198.700
107		Målerpasning - vand	5.568,75	5.400	5.600
109		Renovation	154.912,00	154.600	161.200
110		Forsikring	63.363,45	64.100	64.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	133.326,02	105.900	121.700
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	19.116,13	18.700	19.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	257.145,00	257.100	257.900
113		Afd.pligtsmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	7.320,00	7.300	7.300
		2. G-indskud	344.080,00	338.400	354.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.203.580,40	1.170.200	1.210.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	517.479,42	547.600	553.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	109.225,07	115.000	120.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	220.064,52	1.137.923	342.912
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-220.064,52	0,00	-342.912
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	9.594,10	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-9.594,10	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	128.700,32	74.700	78.000
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	22.434,84	20.000	21.500
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	6.081,63	3.700	8.000
119	4	Diverse udgifter	66.843,72	70.500	74.200
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	850.765,00	831.500	855.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	775.000,00	775.000	812.300
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	775.000,00	775.000	812.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.925.337,96	2.872.700	2.973.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	790.391,83		
		2. Renter m.v.	85.953,56		
		3. Administrationsbidrag	40.869,79	935.100	916.400
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	1.241,13	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	918.456,31	935.100	916.400
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.843.794,27	3.807.800	3.890.200

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	3.606.300,00	3.606.200	3.772.400
		7. Garager	54.000,00	54.000	54.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	2.100	0
		Renter fra kapitalforvaltning	15.524,30	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	64.288,60	55.000	60.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	90.500,00	90.500	3.800
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.830.612,90	3.807.800	3.890.200
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	421,76	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	421,76	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	3.831.034,66	3.807.800	3.890.200
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	12.759,61		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	3.843.794,27	3.807.800	3.890.200

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:	2.661.135,00	2.661.135,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	38.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	7.858.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	2.661.135,00	2.661.135,00
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Køkkener	2.778.081,19	3.165.528,62
		Renovering	1.967.596,93	2.059.312,39
		Renovering badeværelser	2.465.851,45	2.664.547,85
		Hjemfaldspligt	1.326.758,15	1.396.824,68
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.199.422,72	11.947.348,54
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,00	198,57
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	479.392,25	485.692,73
		4. Fraflytninger	26.302,57	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	89.601,87	87.209,26
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.228.933,82	2.082.102,81
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.824.230,51	2.655.203,37
310		AKTIVER I ALT	14.023.653,23	14.602.551,91
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.082.188,40	745.000,00
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	159.417,51	169.011,61
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	120.702,94	120.702,94
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.362.308,85	1.034.714,55
407	8	Opsamlet resultat	-5.281,76	97.977,85
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.357.027,09	1.132.692,40
409		Beboerindskud	65.664,00	65.664,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.595.471,00	2.595.471,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	2.661.135,00	2.661.135,00
413		Andre lån :		
		Lån køkkener, Nykredit kr. 3.845.000	2.778.081,19	3.165.528,62
		Lån renovering, RD kr. 3.775.000	1.967.596,93	2.059.312,39
		Lån badeværelser, RD kr. 3.107.000	2.465.851,45	2.664.547,85
		Lån hjemfaldspligt, RD kr. 2.037.000	1.326.758,15	1.396.824,68
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	838.874,00	833.842,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	12.038.296,72	12.781.190,54
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	441.568,00	417.455,00
421	9	Skyldige omkostninger	136.224,19	241.871,01
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	50.537,23	29.342,96
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	628.329,42	688.668,97
430		PASSIVER I ALT	14.023.653,23	14.602.551,91

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			31.997,56		0,00	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			63.995,00		0,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			95.992,56		0,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					95.992,56	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					339.054,77	
		Pasning af udearealer					33.166,52	
		Trappevask/vinduespolering					144.085,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					1.173,13	
		I alt					517.479,42	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn			13.095,76		67.079,55	
		2. Bygning, klimaskærm			38.453,03		34.625,49	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			13.339,86		60.485,25	
		5. Bygning, tekniske installationer			27.581,85		51.538,86	
		6. Materiel			16.754,57		6.335,37	
		I alt			109.225,07		220.064,52	
119	4	Diverse udgifter			*) Budget 2021/2022		Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			10.700,00		11.217,75	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			9.000,00		6.877,02	
		Fritidsomkostninger			6.300,00		2.990,95	
		Advokatombkostninger m.v.			500,00		0,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			43.500,00		45.758,00	
		Diverse udgifter			500,00		0,00	
		I alt			70.500,00		66.843,72	
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					421,76	
		I alt					421,76	
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.12	3.165.528,62	0,00	0,00	-387.447,43	0,00	2.778.081,19
		Kt. 303.13	2.059.312,39	0,00	42.466,01	-134.181,47	0,00	1.967.596,93
		Kt. 303.14	2.664.547,85	0,00	0,00	-198.696,40	0,00	2.465.851,45
		Kt. 303.15	1.396.824,68	0,00	0,00	-70.066,53	0,00	1.326.758,15
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	745.000,00	-220.064,52	775.000,00	-217.747,08		1.082.188,40
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	169.011,61	-9.594,10	0,00	0,00	0,00	159.417,51
		Kt. 405	120.702,94	0,00	0,00	0,00	0,00	120.702,94
		Kt. 407	97.977,85	0,00	0,00	-90.500,00	-12.759,61	-5.281,76
421	9	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					9.438,09	9.114,77
		Periodeafgrænsning					0,00	279,80
		Periodisering gadebelysning					30.311,04	23.933,28
		Periodisering forbrugsafgifter					11.579,56	7.342,99
		Skyldige kreditorer					30.591,89	147.054,89
		Periodiserede prioritetsydelse					54.303,61	54.145,28
		Skyldige omkostninger i alt					136.224,19	241.871,01

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	25.614,23	25.742,96
		Deposita - vaskeplads	2.550,00	2.550,00
		Depositum nøgler	1.050,00	1.050,00
		Mellemregning indflyttere	21.323,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	50.537,23	29.342,96

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	38.000,00	73.128,47	
	TotalCare	36.700,00	55.571,85	
	Udgifter i alt	74.700,00	128.700,32	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	55.000,00	64.288,60	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-19.700,00	-64.411,72	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	3.500,00	6.081,63	
	Vedligeholdelse	200,00	0,00	
	Udgifter i alt	3.700,00	6.081,63	
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.700,00	-6.081,63	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	22.434,84	-22.434,84
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	22.434,84	-22.434,84