

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 1 Toftsvej 24-46

LBF afd. nr. 1

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Á 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 2022/2023

Lejeplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 746

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-22

Forhøjelse pr. m² i kr.: 33

Forhøjelse pr. m² i %: 4,61

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 166.284

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. 10.043,19.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -15.324,95. Heraf er underskudsafvikling på kr. 1.800 allerede indregnet i budgettet for 2023/24. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 113.2 G-indskud - inflationsstigninger har givet øgede udgifter
- Konto 114 Renholdelse - Stigende udgifter til græsslåning og glatførebekæmpelse
- Konto 118 Vaskeri - Store inflationsstigninger på TotalCare har givet stort underskud på vaskeriet (se evt. specifikation)

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el - pga. faldende el-priser i regnskabsåret

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203.6 Overført fra opsamlet resultat - Underskud på sidste års regnskab har betydet, at den budgetterede overførsel fra resultatkontoen ikke kunne gennemføres.

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. For afd. 1 har det givet et nettorenteoverskud på kr. 25.838.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 7 flytninger - svarende til en flytteprocent på 9,3% - mod tidligere år 6, 6 og 11 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.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	95.992,56	96.000	96.000
106		Ejendomsskatter	198.749,05	198.700	198.700
107		Målerpasning - vand	5.847,50	5.600	6.000
109		Renovation	163.157,50	161.200	170.300
110		Forsikring	70.742,02	64.600	72.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	86.552,73	121.700	162.800
		3. Målerpasning m.v.	19.836,01	19.300	20.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	257.935,00	257.900	273.300
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	53.000
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	7.320,00	7.300	7.300
		2. G-indskud	372.226,25	354.200	403.600
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.202.366,06	1.210.500	1.388.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	565.021,42	553.300	571.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	122.757,87	120.000	120.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.075.306,13	342.912	478.227
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.075.306,13	0,00	-478.227
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	22.472,08	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-22.472,08	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	105.706,69	78.000	146.200
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	19.867,14	21.500	22.800
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	10.392,52	8.000	8.000
119	4	Diverse udgifter	73.071,67	74.200	71.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	896.817,31	855.000	940.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	812.300,00	812.300	850.700
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	812.300,00	812.300	850.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.007.475,93	2.973.800	3.275.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	793.388,52		
		2. Renter m.v.	85.367,76		
		3. Administrationsbidrag	40.291,63	916.400	932.600
130		1. Tab ved fraflytninger	13.017,57		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-13.017,57	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	45.994,11	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	1.800
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	965.042,02	916.400	934.400
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.972.517,95	3.890.200	4.210.300

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.	Resultat 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)
INDTÆGTER :				
	ORDINÆRE INDTÆGTER:			
201	Boligafgifter & lejer :			
	1. Almene familieboliger	3.772.584,00	3.772.400	4.028.900
	7. Garager	54.000,00	54.000	54.000
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	71.832,13	0	31.000
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	63.109,63	60.000	96.400
	5. Indeksoverskud	949,00	0	0
	6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	3.800	0
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.962.474,76	3.890.200	4.210.300
209	INDTÆGTER I ALT	3.962.474,76	3.890.200	4.210.300
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	10.043,19		
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	3.972.517,95	3.890.200	4.210.300

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	2.661.135,00	2.661.135,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 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	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Køkkener	2.391.673,20	2.778.081,19
		Renovering	1.986.664,91	1.967.596,93
		Renovering badeværelser	2.265.435,14	2.465.851,45
		Hjemfaldspligt	1.256.524,42	1.326.758,15
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.561.432,67	11.199.422,72
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	5.135,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	523.588,86	479.392,25
		4. Fraflytninger	0,00	26.302,57
		6. Andre debitorer	642,20	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	109.022,88	89.601,87
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.011.659,21	2.228.933,82
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.650.048,15	2.824.230,51
310		AKTIVER I ALT	13.211.480,82	14.023.653,23
PASSIVER :				
401	6	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	865.176,38	1.082.188,40
402	7	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	136.945,43	159.417,51
405	7	Tab ved fraflytning m.v.	107.685,37	120.702,94
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.109.807,18	1.362.308,85
407	7	Opsamlet resultat	-15.324,95	-5.281,76
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.094.482,23	1.357.027,09
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	2.391.673,20	2.778.081,19
		Lån renovering, RD kr. 3.775.000	1.986.664,91	1.967.596,93
		Lån badeværelser, RD kr. 3.107.000	2.265.435,14	2.465.851,45
		Lån hjemfaldspligt, RD kr. 2.037.000	1.256.524,42	1.326.758,15
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	857.085,00	838.874,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	11.418.517,67	12.038.296,72
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	498.873,00	441.568,00
421	8	Skyldige omkostninger	172.890,34	136.224,19
423	9	Deposita og forudbetalt leje m.v.	26.717,58	50.537,23
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	698.480,92	628.329,42
430		PASSIVER I ALT	13.211.480,82	14.023.653,23

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					377.519,04	
		Pasning af udearealer					36.057,71	
		Trappevask/vinduespolering					150.112,50	
		Diverse (vagttordning m.v)					1.332,17	
		I alt					565.021,42	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn			10.009,85		4.620,96	
		2. Bygning, klimaskærm			38.771,75		18.865,70	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			16.423,13		164.354,81	
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00		0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer			37.053,00		876.024,41	
		6. Materiel			20.500,14		11.440,25	
		I alt			122.757,87		1.075.306,13	
119	4	Diverse udgifter			Resultat		*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			12.012,00		11.500,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			8.674,63		9.000,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen:						
		Grill-arrangement (inkl. køb af grill)			4.116,81		4.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			1.064,23		2.300,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			47.204,00		46.900,00	
		I alt			73.071,67		74.200,00	
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.12	2.778.081,19	0,00	0,00	-386.407,99	0,00	2.391.673,20
		Kt. 303.13	1.967.596,93	0,00	155.398,47	-136.330,49	0,00	1.986.664,91
		Kt. 303.14	2.465.851,45	0,00	0,00	-200.416,31	0,00	2.265.435,14
		Kt. 303.15	1.326.758,15	0,00	0,00	-70.233,73	0,00	1.256.524,42
401	6	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.082.188,40	-1.075.306,13	812.300,00	45.994,11		865.176,38
402-407	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	159.417,51	-22.472,08	0,00	0,00	0,00	136.945,43
		Kt. 405	120.702,94	-13.017,57	0,00	0,00	0,00	107.685,37
		Kt. 407	-5.281,76	0,00	0,00	0,00	-10.043,19	-15.324,95
421	8	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					10.489,16	9.438,09
		Periodeafgrænsning					1.455,20	0,00
		Periodisering gadebelysning					30.311,04	30.311,04
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	11.579,56
		Skyldige kreditorer					75.209,11	30.591,89
		Periodiserede prioritetsydelse					55.425,83	54.303,61
		Skyldige omkostninger i alt					172.890,34	136.224,19

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	9	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	23.117,58	25.614,23
		Deposita - vaskeplads	2.550,00	2.550,00
		Depositum nøgler	1.050,00	1.050,00
		Mellemregning indflyttere	0,00	21.323,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	26.717,58	50.537,23

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	38.000,00	50.413,74	
	TotalCare	40.000,00	55.292,95	
	Udgifter i alt	78.000,00	105.706,69	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	60.000,00	63.109,63	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-18.000,00	-42.597,06	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	7.800,00	10.392,52	
	Vedligeholdelse	200,00	0,00	
	Udgifter i alt	8.000,00	10.392,52	
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000,00	-10.392,52	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	19.867,14	-19.867,14
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	19.867,14	-19.867,14