

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 5

LBF afd. nr. 5

Spangsbjerg Møllevej, Nelliikevej, Tulipanvej

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	14	728,0	1	14,0
	3 rum	56	4.546,1	1	56,0
	4 rum	14	1.218,0	1	14,0
Boliger i alt		84	6.492,1		84,0
Erhvervslejemål	1	415,0	1 pr. påbeg. 60 m ²		7,0
Lejemålsoplysninger i alt		85	6.907,1		91,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	85	6.492,1	08-11-1966	01-02-1968	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	85	6.492,1			
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:			
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja		
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri		
3 GN Jerne	150737	Kildesortering af affald	Inde i boligen		
3 GR Jerne	150745	Vandmåling	Individuel		
6 D Kvaglund	222541	Varmemåling	Individuel		
6 B Kvaglund Ejl. 6	286159	El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

Regnskab for 2021/2022**Lejeoplysninger for boligen:**Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 673**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 13Forhøjelse pr. m² i %: 1,96

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 83.832

Eventualforpligtelser:

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 126.405,14.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -3.154.158,65. Beløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til renovation, forsikring, forbrug til fællesarealer og drift af fælles vaskeri samt selskabslokale. Modregnet lavere udgifter til 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 bygningsrenovering grundet højere ydelsesstøtte.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på andre lejemål (kælderrum), da der har været færre udlejet end da vi budgetterede. Derudover har der været færre indtægter fra fællesvaskeri og selskabslokaler. Der har været højere indtægt fra erhverv, da der er budgetteret lidt for lavt. Derudover har der været en indtægt på diverse, hvilket skyldes indbetalinger på tidligere afskrevne fordringer, samt en korrektion af ejendomsskattebillet for 2020/21.

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. 204.200,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 8 flytninger - svarende til en flytteprocent på 9,5% - mod tidligere år 10, 10 og 5 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	330.004,27	330.900	328.200
106		Ejendomsskatter	349.851,75	350.300	350.700
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	39,50	500	500
		Målerpasning - vand	7.255,00	7.100	7.300
109		Renovation	196.878,64	191.400	207.500
110		Forsikring	72.968,41	69.700	70.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	95.933,98	67.600	77.300
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	23.182,84	21.400	23.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	296.205,00	296.200	297.100
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		2. G-indskud	33.911,12	33.900	33.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.096.226,24	1.058.100	1.088.100
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	510.900,50	552.800	562.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	154.883,52	175.000	170.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	416.747,49	583.897	1.223.925
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-416.747,49	0,00	-1.223.925
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	24.525,09	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-24.525,09	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	165.450,68	142.000	140.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	18.256,88	12.800	16.000
119	4	Diverse udgifter	84.685,17	89.300	92.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	934.176,75	971.900	981.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	477.400,00	477.400	491.700
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	477.400,00	477.400	491.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.837.807,26	2.838.300	2.889.600
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	160.117,00	160.100	160.100
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	2.340.312,94		
		2. Renter m.v.	50.061,88		
		3. Administrationsbidrag	179.228,72		
		4. Ydelsesstøtte	563.065,85	3.202.700	3.240.000
130		1. Tab ved fraflytninger	4.224,41		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-4.224,41	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	4.349,36	4.349,36	1.500
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		1. Driftstabslån			
		Afdrag (kt. 415.1)	310.000,00	300.000	300.000
		Periodisering	-10.000,00		
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	204.200,00	204.200	272.200
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.801.335,75	3.868.500	3.972.300
139		UDGIFTER I ALT	6.639.143,01	6.706.800	6.861.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	126.405,14	126.405,14	
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.765.548,15	6.706.800	6.861.900

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	4.371.192,00	4.370.600	4.559.500
		4. Erhverv	400.206,00	390.000	402.700
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	12.200,00	15.000	12.600
		9. Merleje	-7.884,00	-7.900	-7.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	9.800	0
		Renter fra kapitalforvaltning	54.402,61	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	95.711,20	101.300	100.000
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	8.200,00	12.000	12.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.934.027,81	4.890.800	5.078.900
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.816.230,00	1.816.000	1.783.000
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	15.290,34	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.831.520,34	1.816.000	1.783.000
209		INDTÆGTER I ALT	6.765.548,15	6.706.800	6.861.900

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:	10.496.207,87	10.496.207,87
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	58.224.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.833.600	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	10.496.207,87	10.496.207,87
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Ombygning Kvaglundparken 4	605.816,97	765.933,97
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Nedrivning Kridthuset	3.807.553,66	4.049.713,21
		Bygningsrenovering	39.263.919,47	41.362.072,86
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	1.219.350,18	1.529.350,18
		2. Midlertidige driftslån	25.755.730,00	23.939.500,00
		4. Særstøttelån	9.700.000,00	9.700.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	90.848.578,15	91.842.778,09
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	9.855,50	9.448,60
		2. Beboerindskud	33.221,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	619.311,06	637.985,54
		4. Fraflytninger	4.921,61	5.070,18
		6. Andre debitorer	10.845,59	48.776,78
		7. Forudbetalte udgifter	94.331,91	85.857,39
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.409.942,91	8.741.568,92
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.182.429,58	9.528.707,41
310		AKTIVER I ALT	100.031.007,73	101.371.485,50

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2022 (kr.)	Balance pr. 30.09.2021 (kr.)
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	7.916.013,25	8.618.423,30
		B. Afd. 16 - Kridthuset	2.164.742,74	2.164.742,74
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	360.017,67	384.542,76
		B. Afd. 16 - Kridthuset	249.903,50	249.903,50
405	10	Tab ved fraflytning m.v.		119.443,23
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	10.805.895,98	11.537.055,53
407	10	Opsamlet resultat		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	181.903,30	151.298,16
		B. Afd. 16 - Kridthuset	-3.336.061,95	-3.636.061,95
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	7.651.737,33	8.052.291,74
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	644.660,82	777.867,62
409		Beboerindskud	360.800,00	360.800,00
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebem.	134.278,00	134.278,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.356.469,05	9.223.262,25
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	10.496.207,87	10.496.207,87
413		Andre lån :		
		Nedrivningslån R.D. kr. 6.371.000	3.807.553,66	4.049.713,21
		Lån bygningsrenovering, RD kr. 60.010.000	39.263.919,47	41.362.072,86
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	709.806,00	700.268,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	1.219.350,18	1.529.350,18
		2. Midlertidige driftslån	25.755.730,00	23.939.500,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (1)	1.140.000,00	1.140.000,00
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (2)	1.800.000,00	1.800.000,00
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (3)	1.940.000,00	1.940.000,00
		Særstøttelån - Esbjerg Kommune	1.140.000,00	1.140.000,00
		Særstøttelån - Kommunen (3)	1.940.000,00	1.940.000,00
		Særstøttelån - Realkredit Danmark	1.740.000,00	1.740.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	90.952.567,18	91.777.112,12
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	600.838,00	563.587,00
421	11	Skyldige omkostninger	669.204,93	867.661,95
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	2.872,15
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	148.776,29	100.076,54
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	7.884,00	7.884,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.426.703,22	1.542.081,64
430		PASSIVER I ALT	100.031.007,73	101.371.485,50

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:						
								Nominallån
								Indekslån
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)					133.206,80	0,00
101.2		Prioritetsrente					13.481,84	0,00
101.3		Administrationsbidrag					3.738,63	0,00
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden					179.577,00	0,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					330.004,27	0,00
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						330.004,27
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd						369.218,04
		Pasning af udearealer						11.478,62
		Trappevask/vinduespolering						128.852,50
		Diverse (vagtordning m.v)						1.351,34
		I alt						510.900,50
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	kt. 116
		1. Terræn					41.920,84	160.125,63
		2. Bygning, klimaskærm					5.296,23	83.495,44
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					14.363,64	101.744,57
		4. Bygning, fælles indvendig					392,30	0,00
		5. Bygning, tekniske installationer					80.590,41	69.463,41
		6. Materiel					12.320,10	1.918,44
		I alt					154.883,52	416.747,49
119	4	Diverse udgifter					*) Budget 2021/2022	Resultat
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					12.000,00	12.563,88
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					2.000,00	0,00
		Fritidsomkostninger					4.900,00	1.275,78
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)					11.700,00	12.151,75
		Diverse udgifter					58.700,00	58.693,76
		I alt					89.300,00	84.685,17
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt						1.816.230,00
		I alt						1.816.230,00
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år - korrektion af ejendomsskattebillet 2020/21						11.996,43
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer						3.293,91
		I alt						15.290,34
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.12	765.933,97	0,00	0,00	0,00	-160.117,00	605.816,97
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	4.049.713,21	0,00	0,00	-242.159,55	0,00	3.807.553,66
		Kt. 303.21	41.362.072,86	0,00	0,00	-2.098.153,39	0,00	39.263.919,47
401	9	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401A	8.618.423,30	-416.747,49	477.400,00	-763.062,56		7.916.013,25
		Kt. 401B	2.164.742,74	0,00	0,00	0,00		2.164.742,74
402-407	10	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402A	384.542,76	-24.525,09	0,00	0,00	0,00	360.017,67
		Kt. 402B	249.903,50	0,00	0,00	0,00	0,00	249.903,50
		Kt. 405	119.443,23	-4.224,41	0,00	0,00	0,00	115.218,82
		Kt. 407A	151.298,16	0,00	-95.800,00	0,00	126.405,14	181.903,30
		Kt. 407B	-3.636.061,95	0,00	300.000,00	0,00	0,00	-3.336.061,95

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforsigtigelse	8.477,43	15.996,45
		Periodisering forbrugsafgifter	6.923,95	3.367,95
		Mobilepay leje fællesfac.	0,00	800,00
		Skyldige kreditorer	147.205,88	348.431,10
		Periodiserede prioritetsydelse	506.597,67	499.066,45
		Skyldige omkostninger i alt	669.204,93	867.661,95
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	15.314,79	17.376,54
		Depositum nøgler	200,00	200,00
		Depositum erhverv	82.500,00	82.500,00
		Mellemregning indflyttere	50.761,50	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	148.776,29	100.076,54

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	71.000,00	90.609,23
	Rengøring	3.500,00	2.812,50
	TotalCare	67.500,00	72.028,95
	Udgifter i alt	142.000,00	165.450,68
203.2	Indtægt fællesvaskeri	101.300,00	95.711,20
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-40.700,00	-69.739,48
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	10.800,00	18.256,88
	Rengøring og udlejningsomkostninger	1.000,00	0,00
	Vedligeholdelse	1.000,00	0,00
	Udgifter i alt	12.800,00	18.256,88
203.4	Lejeindtægter	12.000,00	8.200,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-800,00	-10.056,88