

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, Nellikevej, Tulipanvej

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

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	702
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	29
Forhøjelse pr. m ² i %:	4,31
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	188.328

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 177.386,92.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -2.704.571,73. Heraf er underskudsafvikling på kr. 248.600 allerede indregnet i budgettet for 2023/24. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende 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 115 Alm. vedligeholdelse - bl.a. pga. rep. af sandfangsbrønd
- Konto 118 Vaskeri - Stigende udgifter til TotalCare pga. høj indeksregulering
- Konto 119 Diverse udgifter - pga. stigende udgifter til ejerforening

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles El - pga. faldende el-priser i årets løb
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - pga. afvigelse på negativ ydelsesstøtte

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. 5 har det betydet et nettorenteoverskud på kr. 92.584.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 272.200,00 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 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 6,0% - mod tidligere år 8, 10 og 10 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	327.593,45	328.200	318.300
106		Ejendomsskatter	349.851,75	350.700	349.900
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	951,64	500	500
		Målerpasning - vand	7.617,50	7.300	7.800
109		Renovation	207.766,00	207.500	217.200
110		Forsikring	81.421,74	70.300	83.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	59.598,27	77.300	112.800
		3. Målerpasning m.v.	22.824,72	23.500	25.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	297.115,00	297.100	314.800
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	61.100
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		2. G-indskud	33.911,12	33.900	33.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.081.057,74	1.088.100	1.227.000
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	561.059,17	562.100	567.700
115	3	Almindelig vedligeholdelse	180.124,16	170.000	175.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	579.684,24	1.223.925	464.844
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-579.684,24	0,00	-464.844
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	15.630,56	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-15.630,56	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	138.953,51	140.700	188.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	12.823,12	16.000	22.100
119	4	Diverse udgifter	105.222,60	92.800	93.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	998.182,56	981.600	1.047.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	491.700,00	491.700	513.800
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	491.700,00	491.700	513.800
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.898.533,75	2.889.600	3.106.700
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)	2.341.853,87		
		2. Renter m.v.	51.156,36		
		3. Administrationsbidrag	179.228,72		
		4. Ydelsesstøtte	577.599,70	3.240.000	3.196.100
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	164.808,69	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		1. Driftstabslån			
		Afdrag (kt. 415.1)	294.350,08		
		Ydelsesstøtte	0,00	300.000	311.000
		4. Særstøttelån	5.649,92	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	272.200,00	272.200	248.600
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.046.964,34	3.972.300	3.915.800
139		UDGIFTER I ALT	6.945.498,09	6.861.900	7.022.500
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	177.386,92		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.122.885,01	6.861.900	7.022.500

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	4.559.520,00	4.559.500	4.635.100
		4. Erhverv	410.211,00	402.700	425.000
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	10.300,00	12.600	10.200
		9. Merleje	-7.884,00	-7.900	-7.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	257.392,92	0	87.300
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	91.370,68	100.000	114.900
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	14.600,00	12.000	8.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.335.510,60	5.078.900	5.272.600
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.783.150,00	1.783.000	1.749.900
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	4.224,41	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.787.374,41	1.783.000	1.749.900
209		INDTÆGTER I ALT	7.122.885,01	6.861.900	7.022.500

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:	10.496.207,87	10.496.207,87
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 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	445.699,97	605.816,97
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Nedrivning Kridthuset	3.566.321,70	3.807.553,66
		Bygningsrenovering	37.163.297,56	39.263.919,47
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	925.000,10	1.219.350,18
		2. Midlertidige driftslån	27.538.880,00	25.755.730,00
		4. Særstøttelån	9.694.350,08	9.700.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	89.829.757,28	90.848.578,15
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	10.317,56	9.855,50
		2. Beboerindskud	0,00	33.221,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	768.536,06	619.311,06
		4. Fraflytninger	0,00	4.921,61
		6. Andre debitorer	970,22	10.845,59
		7. Forudbetalte udgifter	127.245,66	94.331,91
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.022.639,39	8.409.942,91
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.929.708,89	9.182.429,58
310		AKTIVER I ALT	99.759.466,17	100.031.007,73

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	7.992.837,70	7.916.013,25
		B. Afd. 16 - Kridthuset	2.164.742,74	2.164.742,74
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	344.387,11	360.017,67
		B. Afd. 16 - Kridthuset	249.903,50	249.903,50
405	10	Tab ved fraflytning m.v.		115.218,82
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	10.867.089,87	10.805.895,98
407	10	Opsamlet resultat		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	331.490,22	181.903,30
		B. Afd. 16 - Kridthuset	-3.036.061,95	-3.336.061,95
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	8.162.518,14	7.651.737,33
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	514.187,31	644.660,82
409		Beboerindskud	360.800,00	360.800,00
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebed.	134.278,00	134.278,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.486.942,56	9.356.469,05
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	10.496.207,87	10.496.207,87
413		Andre lån :		
		Nedrivningslån R.D. kr. 6.371.000	3.566.321,70	3.807.553,66
		Lån bygningsrenovering, RD kr. 60.010.000	37.163.297,56	39.263.919,47
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	714.659,00	709.806,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	925.000,10	1.219.350,18
		2. Midlertidige driftslån	27.538.880,00	25.755.730,00
		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	1.734.350,08	1.740.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	90.098.716,31	90.952.567,18
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	715.220,50	600.838,00
421	11	Skyldige omkostninger	686.363,82	669.204,93
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	88.763,40	148.776,29
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	7.884,00	7.884,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.498.231,72	1.426.703,22
430		PASSIVER I ALT	99.759.466,17	100.031.007,73

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			130.473,51	0,00		
101.2		Prioritetsrente			10.680,93	0,00		
		Periodisering af ydelse			-684,88	0,00		
101.3		Administrationsbidrag			3.437,64	0,00		
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			183.686,25	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			327.593,45	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					327.593,45	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					415.343,98	
		Pasning af udearealer					9.925,63	
		Trappevask/vinduespolering					134.255,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					1.534,56	
		I alt					561.059,17	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
							kt. 115	
							kt. 116	
		1. Terræn			42.258,01	53.467,21		
		2. Bygning, klimaskærm			13.616,34	193.587,50		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			21.502,10	134.272,10		
		4. Bygning, fælles indvendig			297,15	14.560,99		
		5. Bygning, tekniske installationer			78.483,89	117.429,72		
		6. Materiel			23.966,67	66.366,72		
		I alt			180.124,16	579.684,24		
119	4	Diverse udgifter						
							Resultat	
							*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			13.453,44	12.900,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			4.509,46	2.000,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen			0,00	2.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			1.357,52	2.900,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			12.535,00	12.500,00		
		Diverse udgifter			73.367,18	60.500,00		
		I alt			105.222,60	92.800,00		
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					1.783.150,00	
		I alt					1.783.150,00	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					4.224,41	
		I alt					4.224,41	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.12	605.816,97	0,00	0,00	0,00	-160.117,00	445.699,97
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	3.807.553,66	0,00	0,00	-241.231,96	0,00	3.566.321,70
		Kt. 303.21	39.263.919,47	0,00	0,00	-2.100.621,91	0,00	37.163.297,56
401	9	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		
		Kt. 401A	7.916.013,25	-579.684,24	491.700,00	164.808,69	7.992.837,70	
		Kt. 401B	2.164.742,74	0,00	0,00	0,00	2.164.742,74	

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
402-407	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402A	360.017,67	-15.630,56	0,00	0,00	0,00	344.387,11
		Kt. 402B	249.903,50	0,00	0,00	0,00	0,00	249.903,50
		Kt. 405	115.218,82	0,00	0,00	0,00	0,00	115.218,82
		Kt. 407A	181.903,30	0,00	-27.800,00	0,00	177.386,92	331.490,22
		Kt. 407B	-3.336.061,95	0,00	300.000,00	0,00	0,00	-3.036.061,95
421	11	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					13.450,98	8.477,43
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	6.923,95
		Mobilepay leje fællesfac.					800,00	0,00
		Skyldige kreditorer					146.033,42	147.205,88
		Periodiserede prioritetsydelse					526.079,42	506.597,67
		Skyldige omkostninger i alt					686.363,82	669.204,93
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					6.063,40	15.314,79
		Depositum nøgler					200,00	200,00
		Depositum erhverv					82.500,00	82.500,00
		Mellemregning indflyttere					0,00	50.761,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					88.763,40	148.776,29

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	71.000,00	63.649,09
	Rengøring	3.000,00	2.937,50
	TotalCare	66.700,00	72.366,92
	Udgifter i alt	140.700,00	138.953,51
203.2	Indtægt fællesvaskeri	100.000,00	91.370,68
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-40.700,00	-47.582,83
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	14.000,00	12.823,12
	Rengøring og udlejningsomkostninger	1.500,00	0,00
	Vedligeholdelse	500,00	0,00
	Udgifter i alt	16.000,00	12.823,12
203.4	Lejeindtægter	12.000,00	14.600,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-4.000,00	1.776,88