

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. 9

Afdeling 9 Fyrparken 14-40

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum	24	1.224,0	1	24,0
	2 rum	18	918,0	1	18,0
	3 rum	42	4.104,0	1	42,0
	4 rum	42	4.284,0	1	42,0
Boliger i alt		126	10.530,0		126,0
Garager/carporte		11		1/5	2,2
Lejemålsoplysninger i alt		137	10.530,0		128,2
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	137	10.530,0		01-01-1969	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	137	10.530,0			
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	Vaskemaskine i lejlighed/ fælles tørretumbler	
3 GS Sædding By	41180		Kildesortering af affald	Inde i boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 535

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 23

Forhøjelse pr. m² i %: 4,45

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 239.352

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført individuelle badrenoveringer i 2 lejemål. I regnskabsåret har der ikke været tilgang.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 192.883,73.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -385.717,56. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til renovation, som har årsag i kommunens omlægning af affaldsområdet, der er ikke budgetteret med denne ændring. Desuden højere udgifter til el til fællesarealer, på grund af stigende elpriser. Derudover er der højere udgifter til almindelig vedligeholdelse, hvilket har årsag i uforudsete udgifter til reparationer på kloakanlæg, afløb og opgangsdøre. 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 diverse udgifter (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og fritidsomkostninger).

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på gæsteværelser og vaskeri. Derudover er der i året diverse indtægt vedr. indbetaling på tidligere afskrevne fordringer.

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%. Afdelingen har desuden haft en renteindtægt for kollektiv råderet.

Overførsler og tilskud:

Selvom der er budgetteret med en indtægt fra konto for opsamlet resultat, har det ikke været muligt at lave denne overførsel, da afdelingen i stedet afvikler på en negativ resultatkonto.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 20 flytninger - svarende til en flytteprocent på 15,9% - mod tidligere år 11, 12 og 10 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	1.077.850,42	1.077.400	1.076.900
106		Ejendomsskatter	272.183,63	272.200	272.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	2.881,63	3.000	3.000
		Målerpasning - vand	11.278,88	9.600	11.400
109		Renovation	358.658,46	325.600	369.100
110		Forsikring	120.913,10	121.900	123.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	207.506,31	90.500	116.200
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	45.073,75	41.900	45.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	417.291,00	417.300	418.600
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.455.786,76	1.302.000	1.379.300
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	627.399,91	688.600	703.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	327.927,28	280.000	290.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	2.334.087,20	1.000.926	3.280.494
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.334.087,20	0,00	-1.000.926
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	61.498,48	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-61.498,48	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	28.423,59	27.700	28.500
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	87.691,88	101.000	104.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	9.476,03	12.000	12.000
119	4	Diverse udgifter	69.972,17	81.200	85.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.150.890,86	1.190.500	1.223.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.556.000,00	1.556.000	1.603.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	60.000,00	60.000	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	45.000,00	45.000	10.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.661.000,00	1.661.000	1.628.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.345.528,04	5.230.900	5.307.900
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	586.672,75		
		2. Renter m.v.	52.042,89		
		3. Administrationsbidrag	16.123,94	654.800	653.200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	13.680,00	13.700	13.700
127		Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	123.916,22		
		2. Renter m.v.	1.222,46		
		3. Administrationsbidrag	5.114,56	93.200	94.000
		4. Ydelsesstøtte	-37.022,48		
130		1. Tab ved fraflytninger	21.337,40		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-21.337,40	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	4.187,94	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	64.300
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	765.938,28	761.700	825.200
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.111.466,32	5.992.600	6.133.100

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	5.619.936,00	5.619.300	5.810.600
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	13.680,00	13.700	13.700
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	67.038,00	66.100	67.300
		7. Garager	33.000,00	33.000	33.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	9.400	0
		Renter fra kapitalforvaltning	52.383,53	0	0
		Renter Kollektiv råderet	3.547,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	12.564,04	16.000	15.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt, gæsteværelser månedsudlejning u/moms	70.006,36	195.000	190.000
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	35.532,00	0	0
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	1.475,00	4.000	3.500
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	36.100	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.909.161,93	5.992.600	6.133.100
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	9.420,66	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	9.420,66	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	5.918.582,59	5.992.600	6.133.100
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	192.883,73		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	6.111.466,32	5.992.600	6.133.100

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:	23.702.069,24	23.702.069,24
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	60.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	10.762.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	23.702.069,24	23.702.069,24
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Udskiftning af låsesystem	474.553,75	0,00
		Facaderenovering m.m.	3.231.350,53	3.674.900,47
		Køkkenrenovering	1.776.174,89	1.919.297,70
		Badeværelser (kollektiv råderet)	91.109,00	101.242,00
	7	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Miljøforbedring	1.058.658,78	1.182.575,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	30.333.916,19	30.580.084,41
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	17.926,50	0,00
		2. Beboerindskud	2.350,00	18.380,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.296.174,83	1.152.169,85
		4. Fraflytninger	28.994,26	5.143,81
		6. Andre debitorer	9.600,25	7.903,39
		7. Forudbetalte udgifter	159.092,02	155.089,40
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.800.846,75	8.071.592,25
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.314.984,61	9.410.278,70
310		AKTIVER I ALT	37.648.900,80	39.990.363,11
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	5.297.590,39	6.810.420,05
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	263.371,59	264.870,07
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	153.519,26	129.856,66
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	5.714.481,24	7.205.146,78
407	9	Opsamlet resultat	-385.717,56	-192.833,83
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	5.328.763,68	7.012.312,95
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	2.341.939,56	2.670.878,83
409		Beboerindskud	729.120,00	729.120,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.631.009,68	20.302.070,41
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	23.702.069,24	23.702.069,24
413		Andre lån :		
		Lån facaderenovering m.m., RD kr. 4.660.000	3.231.350,53	3.674.900,47
		Lån nye køkkener, R.D. 2.238.000	1.776.174,89	1.919.297,70
		Lån miljøforbedring RD kr. 1.524.000	1.058.658,78	1.182.575,00
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.033.715,00	964.800,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	30.801.968,44	31.443.642,41
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.200.457,50	1.102.923,50
421	10	Skyldige omkostninger	274.792,87	345.552,55
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	10.543,20
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	42.918,31	75.388,50
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.518.168,68	1.534.407,75
430		PASSIVER I ALT	37.648.900,80	39.990.363,11

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:			Nominallån	Indekslån		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			328.939,27	0,00		
101.2		Prioritetsrente			12.977,65	0,00		
101.3		Administrationsbidrag			7.642,94	0,00		
		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			242.763,56	0,00		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			485.527,00	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			1.077.850,42	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.077.850,42	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				588.186,82		
		Pasning af udearealer				37.556,84		
		Trappevask/vinduespolering				-247,50		
		Diverse (vagtordning m.v)				1.903,75		
		I alt				627.399,91		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			53.313,19	173.535,36		
		2. Bygning, klimaskærm			37.108,17	19.766,14		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			21.589,47	505.031,48		
		4. Bygning, fælles indvendig			1.443,76	24.813,52		
		5. Bygning, tekniske installationer			140.627,98	1.592.113,89		
		6. Materiel			73.844,71	18.826,81		
		I alt			327.927,28	2.334.087,20		
119	4	Diverse udgifter			*) Budget 2021/2022	Resultat		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			18.000,00	18.845,82		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			9.000,00	860,00		
		Fritidsomkostninger			10.700,00	4.508,35		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			43.500,00	45.758,00		
		I alt			81.200,00	69.972,17		
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. forbrug for tidligere år				1.391,52		
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				8.029,14		
		I alt				9.420,66		
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	0,00	474.553,75	0,00	0,00	0,00	474.553,75
		Kt. 303.12	3.674.900,47	0,00	0,00	-443.549,94	0,00	3.231.350,53
		Kt. 303.14	1.919.297,70	0,00	0,00	-143.122,81	0,00	1.776.174,89
		Kt. 303.17	101.242,00	0,00	0,00	0,00	-10.133,00	91.109,00
303.2	7	Bygningsrenovering m.v. (miljøforbedring):						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	1.182.575,00	0,00	0,00	-123.916,22	0,00	1.058.658,78
401	8	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	6.810.420,05	-2.334.087,20	1.556.000,00	-734.742,46		5.297.590,39
402-407	9	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	264.870,07	-61.498,48	60.000,00	0,00	0,00	263.371,59
		Kt. 405	129.856,66	-21.337,40	45.000,00	0,00	0,00	153.519,26
		Kt. 407	-192.833,83	0,00	0,00	0,00	-192.883,73	-385.717,56

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	10	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	13.321,18	20.260,83
		Periodeafgrænsning	360,00	697,18
		Periodisering gadebelysning	16.245,44	12.834,08
		Periodisering forbrugsafgifter	180.800,00	84.000,00
		Mobilepay leje fællesfac.	2.000,00	0,00
		Skyldige kreditorer	62.066,25	227.760,46
		Skyldige omkostninger i alt	274.792,87	345.552,55
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	11.528,81	12.657,00
		Depositum nøgler	3.630,00	4.130,00
		Depositum erhverv	13.750,00	13.750,00
		Mellemregning indflyttere	14.009,50	44.851,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	42.918,31	75.388,50

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	17.000,00	20.785,85	
	TotalCare	10.700,00	7.637,74	
	Udgifter i alt	27.700,00	28.423,59	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	16.000,00	12.564,04	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-11.700,00	-15.859,55	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	10.000,00	8.699,21	
	Rengøring og udlejningsomkostninger	500,00	687,34	
	Tele/IT-omkostninger	0,00	89,48	
	Vedligeholdelse	1.000,00	0,00	
	Diverse	500,00	0,00	
	Udgifter i alt	12.000,00	9.476,03	
203.4	Lejeindtægter	4.000,00	1.475,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000,00	-8.001,03	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	105.538,36	87.691,88	17.846,48
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	105.538,36	87.691,88	17.846,48