

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 9 Fyrparken 14-40

LBF afd. nr.

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

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 563

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-07-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: 5

Forhøjelse pr. m² i %: 0,9

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 52.920

Eventualforpligtelser:

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

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 17.641,16.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -303.776,40. Heraf er underskudsafvikling på kr. 107.100 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 besparelser på

- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret
- Konto 118 Særlige aktiviteter - Drift af gæsteværelser og fællesvaskeri - pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret, der har dog samtidigt også været færre indtægter for disse aktiviteter grundet mindre udlejning af gæsteværelser samt mindre brug af fællesvaskeri
- Konto 119 - Diverse udgifter - rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen og fritidsaktiviteter

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 114 Renholdelse - pga. stigende udgifter til trappevask, som dog modsvares af flere indtægter under kt. 201
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation af indervægge samt drift af køretøjer
- Konto 126 Afskrivning på forbedringsarbejder - pga. afskrivning på nyt dørtelefonanlæg, som dog modsvares af flere indtægter under kt. 201

Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Huslejeindtægter - pga. forhøjelse af huslejen i løbet af året, grundet nyt låsesystem som blev vedtaget på afdelingsmødet i 2022 samt indførsel af kollektiv trappevask som blev vedtaget på afdelingsmødet i 2023

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.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 64.300,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 2,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 13 flytninger - svarende til en flytteprocent på 10,3% - mod tidligere år 20, 11 og 12 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	1.076.861,84	1.076.900	1.075.900
106		Ejendomsskatter	272.183,63	272.200	272.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	959,27	3.000	1.500
		Målerpasning - vand	10.308,75	11.400	12.200
109		Renovation	373.476,75	369.100	383.800
110		Forsikring	135.309,05	123.200	139.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	54.734,19	116.200	203.100
		3. Målerpasning m.v.	49.398,78	45.600	48.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	418.573,04	418.600	443.400
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	86.000
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.334.943,46	1.379.300	1.610.200
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	712.405,89	703.300	710.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	388.520,59	290.000	330.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.418.632,29	3.280.494	1.292.362
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.418.632,29	-3.280.494	-1.292.362
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	41.810,88	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-41.810,88	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	16.257,76	28.500	33.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	70.197,74	104.000	40.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	12.200,48	12.000	8.000
119	4	Diverse udgifter	79.186,86	85.900	78.400
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.278.769,32	1.223.700	1.201.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.603.000,00	1.603.000	1.659.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	0
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.628.000,00	1.628.000	1.659.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.318.574,62	5.307.900	5.546.700
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	592.472,84		
		2. Renter m.v.	46.242,80		
		3. Administrationsbidrag	14.357,40	653.200	651.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	49.968,00	13.700	62.100
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	124.049,60		
		2. Renter m.v.	1.089,08		
		3. Administrationsbidrag	5.114,56		
		4. Ydelsesstøtte	-36.170,40	94.000	94.000
129		1. Tab ved lejeledighed	6.082,12		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-6.082,12	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	84.130,70		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-45.768,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-38.362,70	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	122.270,13	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	64.300,00	64.300	107.100
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	983.694,01	825.200	914.600

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)
UDGIFTER (fortsat) :					
139		UDGIFTER I ALT	6.302.268,63	6.133.100	6.461.300
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	17.641,16		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.319.909,79	6.133.100	6.461.300
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	5.859.630,00	5.810.600	6.239.900
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	13.680,00	13.700	13.700
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	68.768,00	67.300	69.200
		7. Garager	33.000,00	33.000	33.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	190.957,56	0	50.400
		Renter Kollektiv råderet	3.547,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	13.202,81	15.000	15.100
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt, gæsteværelser månedsudlejning u/moms	70.001,79	190.000	40.000
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	55.868,00	0	0
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.825,00	3.500	0
		5. Indeksoverskud	2.550,00	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.319.030,16	6.133.100	6.461.300
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	879,63	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	879,63	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	6.319.909,79	6.133.100	6.461.300

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:	23.702.069,24	23.702.069,24
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 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	438.265,75	474.553,75
		Facaderenovering m.m.	2.783.239,38	3.231.350,53
		Køkkenrenovering	1.631.813,20	1.776.174,89
		Badeværelser (kollektiv råderet)	80.976,00	91.109,00
	7	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Miljøforbedring	934.609,18	1.058.658,78
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.570.972,75	30.333.916,19
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,51	17.926,50
		2. Beboerindskud	49.996,00	2.350,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.139.825,46	1.296.174,83
		4. Fraflytninger	105.100,31	28.994,26
		6. Andre debitorer	4.613,85	9.600,25
		7. Forudbetalte udgifter	166.634,26	159.092,02
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.683.195,94	5.800.846,75
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.149.366,33	7.314.984,61
310		AKTIVER I ALT	37.720.339,08	37.648.900,80
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	5.604.228,23	5.297.590,39
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	236.560,71	263.371,59
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	117.751,26	153.519,26
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	5.958.540,20	5.714.481,24
407	9	Opsamlet resultat	-303.776,40	-385.717,56
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	5.654.763,80	5.328.763,68
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	2.011.435,89	2.341.939,56
409		Beboerindskud	729.120,00	729.120,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.961.513,35	20.631.009,68
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	2.783.239,38	3.231.350,53
		Lån nye køkkener, R.D. 2.238.000	1.631.813,20	1.776.174,89
		Lån miljøforbedring RD kr. 1.524.000	934.609,18	1.058.658,78
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.083.458,00	1.033.715,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	30.135.189,00	30.801.968,44
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.502.812,50	1.200.457,50
421	10	Skyldige omkostninger	315.374,04	274.792,87
422		Mellemregning med fraflyttere	26.952,87	0,00
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	85.246,87	42.918,31
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.930.386,28	1.518.168,68
430		PASSIVER I ALT	37.720.339,08	37.648.900,80

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:					
							Nominallån
							Indekslån
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			330.503,67	0,00	
101.2		Prioritetsrente			11.413,25	0,00	
101.3		Administrationsbidrag			6.654,36	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			1.076.861,84	0,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.076.861,84
114	2	Renholdelse					
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					676.371,32
		Pasning af udearealer					21.972,67
		Trappevask/vinduespolering					11.900,00
		Diverse (vagtordning m.v)					2.161,90
		I alt					712.405,89
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116	
		1. Terræn			29.580,10	54.225,00	
		2. Bygning, klimaskærm			31.493,98	57.301,20	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			120.875,76	676.983,84	
		4. Bygning, fælles indvendig			1.572,53	15.959,08	
		5. Bygning, tekniske installationer			117.385,23	577.430,31	
		6. Materiel			87.612,99	36.732,86	
		I alt			388.520,59	1.418.632,29	
119	4	Diverse udgifter			Resultat	*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			20.180,16	19.300,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			5.829,75	9.000,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen					
		Sommerfest			3.758,10	6.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			2.214,85	4.700,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			47.204,00	46.900,00	
		I alt			79.186,86	85.900,00	
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					879,63
		I alt					879,63
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :					
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
							Saldo ultimo
		Kt. 303.10	474.553,75	0,00	0,00	0,00	-36.288,00
		Kt. 303.12	3.231.350,53	0,00	0,00	-448.111,15	0,00
		Kt. 303.14	1.776.174,89	0,00	0,00	-144.361,69	0,00
		Kt. 303.17	91.109,00	0,00	0,00	0,00	-10.133,00
303.2	7	Bygningsrenovering m.v. (miljøforbedring):					
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
							Saldo ultimo
		Kt. 303.20	1.058.658,78	0,00	0,00	-124.049,60	0,00
401	8	Henlæggelser:					
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	5.297.590,39	-1.418.632,29	1.603.000,00	122.270,13	5.604.228,23
402-407	9	Henlæggelser:					
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat
							Saldo Ultimo
		Kt. 402	263.371,59	-41.810,88	15.000,00	0,00	0,00
		Kt. 405	153.519,26	-45.768,00	10.000,00	0,00	0,00
		Kt. 407	-385.717,56	0,00	64.300,00	0,00	17.641,16
							-303.776,40

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	10	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	17.181,82	13.321,18
		Periodeafgrænsning	1.200,00	360,00
		Periodisering gadebelysning	17.951,12	16.245,44
		Periodisering forbrugsafgifter	62.100,00	180.800,00
		Mobilepay leje fællesfac.	0,00	2.000,00
		Skyldige kreditorer	216.941,10	62.066,25
		Skyldige omkostninger i alt	315.374,04	274.792,87
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	5.020,37	11.528,81
		Depositum nøgler	3.880,00	3.630,00
		Depositum erhverv	13.750,00	13.750,00
		Mellemregning indflyttere	62.596,50	14.009,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	85.246,87	42.918,31

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
Kontonr.				
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	18.500,00	7.784,84	
	TotalCare	10.000,00	8.472,92	
	Udgifter i alt	28.500,00	16.257,76	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	15.000,00	13.202,81	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-13.500,00	-3.054,95	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	10.000,00	11.846,48	
	Rengøring og udlejningsomkostninger	500,00	354,00	
	Vedligeholdelse	1.000,00	0,00	
	Diverse	500,00	0,00	
	Udgifter i alt	12.000,00	12.200,48	
203.4	Lejeindtægter	3.500,00	7.825,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-8.500,00	-4.375,48	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	125.869,79	70.197,74	55.672,05
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	125.869,79	70.197,74	55.672,05