

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 12

LBF afd. nr. 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum	5	216,0	1	5,0
	2 rum	25	1.540,0	1	25,0
	3 rum	8	733,5	1	8,0
	4 rum	8	949,5	1	8,0
Lejemålsoplysninger i alt	46	3.439,0		46,0	

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	46	3.439,0	03-08-1971 / 03-12-2018	01-01-1973 / 01-10-2020
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	46	3.439,0		

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	Vaskemaskine i lejligheden/ Forberedt for vaskemaskine
40V, Tjæreborg By, Tjæreborg	97771	Kildesortering af affald	Uden for boligen
4 AM Tjæreborg By	147116	Vandmåling	Individuel
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2021/2022**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 789

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 11

Forhøjelse pr. m² i %: 1,46

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 38.016

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Der er i afdelingen udført i alt 21 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 100.706,13.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 150.122,35. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til nettokapitaludgifter, renovation og almindelig vedligeholdelse. Derudover er der højere udgifter til viceværtfaciliteter og afskrivning på forbedringsarbejder. Modregnet lavere udgifter til ejendomsskatter, forbrug til fællesarealer, samt 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 (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb og fritidskonto). Der er også lavere udgifter til ydelser vedr. lån til forbedrings- samt bygningsarbejder.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt på selskabslokalet og driftsstøtte, hvilket skyldes at der har været for højt budgetteret. Der har været renteindtægter fra kollektiv råderet, som ikke var budgetteret med, samt diverse indtægter hvilket bl.a. skyldes en korrektion af en ejendomsskattebillet fra 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. 23.700,00 fra konto for opsamlet resultat. Der er i året overført kr. 94.962,70 fra afdragsfri periode.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 13,0% - mod tidligere år 6, 6 og 4 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	697.936,65	693.300	694.100
106		Ejendomsskatter	162.320,07	169.600	163.500
107		Målerpasning - vand	3.657,62	3.100	3.700
109		Renovation	120.341,70	104.600	127.000
110		Forsikring	28.788,46	29.100	29.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	13.000,89	16.200	8.300
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	12.213,88	11.100	12.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	149.730,00	149.700	150.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	510.052,62	503.400	514.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	199.339,24	210.200	204.900
115	3	Almindelig vedligeholdelse	70.009,48	64.000	65.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	386.405,21	472.899	393.990
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-386.405,21	0,00	-393.990
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	11.812,18	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-11.812,18	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel kapitaludgifter, fælles faciliteter	14.000,00	14.000	14.000
		Andel viceværftfaciliteter	3.186,22	2.200	3.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.963,78	7.700	6.000
119	4	Diverse udgifter	9.144,77	11.100	11.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	303.643,49	309.200	305.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	408.600,00	408.600	430.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	5.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	9.300,00	9.300	15.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	422.900,00	422.900	450.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.934.532,76	1.928.800	1.963.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	86.129,08		
		2. Renter m.v.	33.013,70		
		3. Administrationsbidrag	2.255,08	127.500	126.900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	27.288,00	24.600	28.100
127		Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	549.714,84		
		2. Renter m.v.	282.280,16		
		3. Administrationsbidrag	22.278,83	756.600	764.300
		4. Ydelsesstøtte	-99.501,01		
130		1. Tab ved fraflytninger	1.653,43		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.653,43	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	1.275,62	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	904.734,30	908.700	919.300
139		UDGIFTER I ALT	2.839.267,06	2.837.500	2.882.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	100.706,13		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.939.973,19	2.837.500	2.882.900

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	2.643.360,00	2.643.400	2.726.900
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	68.832,00	65.300	68.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	2.700	0
		Renter fra kapitalforvaltning	15.955,68	0	0
		Renter Kollektiv råderet	8.461,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	5.700,00	7.700	5.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	23.700,00	23.700	24.700
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.766.008,68	2.742.800	2.825.400
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	71.647,00	94.700	57.500
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	102.317,51	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	173.964,51	94.700	57.500
209		INDTÆGTER I ALT	2.939.973,19	2.837.500	2.882.900

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2022 (kr.)	Balance pr. 30.09.2021 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelse:	22.259.130,00	22.259.130,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	27.250.000	
		2. heraf grundværdi kr.	6.453.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	544.022,22	544.022,22
302.9		Anskaffelse sum incl. indeksregulering	22.803.152,22	22.803.152,22
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Renovering VVS og el-anlæg m.m.	999.451,11	1.033.588,80
		Individuel køkkenrenovering	67.571,00	98.057,40
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	165.871,29	184.698,29
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Bygningsskade	9.873.952,40	10.211.211,32
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	33.909.998,02	34.330.708,03
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	22.198,00	1.625,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	266.086,34	257.897,70
		4. Fraflytninger	29.470,97	0,00
		6. Andre debitorer	738,00	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	71.532,91	59.672,68
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.287.896,77	2.446.572,52
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.677.922,99	2.765.767,90
310		AKTIVER I ALT	36.587.921,01	37.096.475,93
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.609.663,53	1.811.266,57
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	39.104,54	45.916,72
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	31.364,71	23.718,14
406	11	Andre henlæggelser:		
		1. Afdragsfri periode	0,00	94.962,70
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.680.132,78	1.975.864,13
407	10	Opsamlet resultat	150.122,35	73.116,22
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.830.255,13	2.048.980,35
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.514.578,00	1.514.578,00
		Nykredit	10.203.897,58	10.603.435,69
409		Beboerindskud	434.328,00	434.328,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.650.348,64	10.250.810,53
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	22.803.152,22	22.803.152,22
413		Andre lån :		
		Lån renovering VVS, Nykredit kr. 1.600.000	999.451,11	1.033.588,80
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	67.571,00	98.057,40
		Lån bygningsskade, Nykredit kr. 15.807.000	9.873.952,40	10.211.211,32
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	337.226,00	364.805,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	34.081.352,73	34.510.814,74
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	254.436,00	237.740,00
421	12	Skyldige omkostninger	312.217,00	287.202,84
422		Mellemregning med fraflyttere	39.507,15	0,00
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	70.153,00	11.738,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	676.313,15	536.680,84
430		PASSIVER I ALT	36.587.921,01	37.096.475,93

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
			Nominallån			Indekslån		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	399.138,11			0,00		
101.2		Prioritetsrente	-47.691,11			0,00		
		Periodisering af ydelse	0,00			120,81		
101.3		Administrationsbidrag	29.710,80			0,00		
102.2		- Ydelsessikring	26.538,48			0,00		
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond	96.706,56			0,00		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden	193.413,00			0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype	697.815,84			120,81		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					697.936,65	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					54.008,31	
		Pasning af udearealer					144.647,85	
		Diverse (vagtordning m.v)					683,08	
		I alt					199.339,24	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115			kt. 116		
		1. Terræn	3.702,28			77.016,05		
		2. Bygning, klimaskærm	5.998,16			6.048,35		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	26.459,29			127.392,84		
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00			113.191,12		
		5. Bygning, tekniske installationer	26.705,67			61.208,28		
		6. Materiel	7.144,08			1.548,57		
		I alt	70.009,48			386.405,21		
119	4	Diverse udgifter	*) Budget 2021/2022		Resultat			
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	6.600,00		6.880,22			
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	3.000,00		1.584,75			
		Fritidsomkostninger	1.500,00		679,80			
		I alt	11.100,00		9.144,77			
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Huslejesikring					71.647,00	
		I alt					71.647,00	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år - korrektion af ejendomsskattebillet fra 2020/21					7.354,81	
		Ovf. fra afdragsfri periode kt. 406.1					94.962,70	
		I alt					102.317,51	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	1.033.588,80	0,00	21.504,99	-55.642,68	0,00	999.451,11
		Kt. 303.16	98.057,40	0,00	0,00	-30.486,40	0,00	67.571,00
		Kt. 303.17	184.698,29	0,00	0,00	0,00	-18.827,00	165.871,29
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	10.211.211,32	0,00	212.455,92	-549.714,84	0,00	9.873.952,40
401	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.811.266,57	-386.405,21	408.600,00	-223.797,83	1.609.663,53	

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. 402	45.916,72	-11.812,18	5.000,00	0,00	0,00	39.104,54
		Kt. 405	23.718,14	-1.653,43	9.300,00	0,00	0,00	31.364,71
		Kt. 407	73.116,22	0,00	0,00	-23.700,00	100.706,13	150.122,35
406	11	Henlæggelser	Saldo primo	Forbrugt i året	Ekstraord. henlæggelser	Årets henlæggelser	Årets rentetilskrivning	Saldo ultimo
		Afdragsfri periode	94.962,70	-94.962,70	0,00	0,00	0,00	0,00
421	12	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					1.514,86	1.321,72
		Periodeafgrænsning					-1.000,00	162,92
		Periodisering forbrugsafgifter					908,34	0,00
		Skyldige kreditorer					132.507,04	74.955,04
		Periodiserede prioritetsydelse					211.720,81	208.758,55
		Skyldig vedr. byggeri					-33.434,05	2.004,61
		Skyldige omkostninger i alt					312.217,00	287.202,84
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					0,00	11.688,00
		Depositum nøgler					50,00	50,00
		Mellemregning indflyttere					70.103,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					70.153,00	11.738,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	7.000,00	4.271,59
	Rengøring og udlejningsomkostninger	700,00	1.628,25
	Vedligeholdelse	0,00	2.063,94
	Udgifter i alt	7.700,00	7.963,78
203.4	Lejeindtægter	7.700,00	5.700,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	0,00	-2.263,78
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Andel kapitaludgifter fællesfaciliteter (festsal o.lign.)	0,00	14.000,00
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	3.186,22
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	17.186,22
			Resultat
			-14.000,00
			-3.186,22
			-17.186,22