

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 20 Torvegade 49

LBF afd. nr. 52

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	17	1	17,0
	2 rum	30	1	30,0
Boliger i alt	47	3.032,0		47,0
Erhvervslejemål	3	159,5	1 pr. påbeg. 60 m ²	4,0
Lejemålsoplysninger i alt	50	3.191,5		51,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	50	3.192,0		01-07-1983
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	50	3.191,5		
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	Maskinvaskeri
460 B Esbjerg Bygrunde	176477		Kildesortering af affald	Inde i boligen
			Vandmåling	Kollektiv
			Varmemåling	Individuel
			El-måling	Individuel
			Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 802

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-22

Forhøjelse pr. m² i kr.: 27

Forhøjelse pr. m² i %: 3,56

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 82.464

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 9 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 87.600,00.

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 54.070,42.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 142.917,75. Heraf er kr. 44.400 allerede indregnet i budgettet for 2023/24. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

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. ekstraordinære udgifter til afskærmning af rør i festsal samt rens af afløb m.m.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Fælles vand
- Konto 111.1 Fælles el - pga. faldende el-priser i årets løb
- Konto 125 Ydelser på forbedringslån - lavere ydelse på energilån, der nu er afviklet

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. Afdelingen har i alt fået nettorenteindtægt på kr. 17.933.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 46.100,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 8 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 14 flytninger - svarende til en flytteprocent på 29,8% - mod tidligere år 6, 15 og 8 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	962.010,00	962.000	962.000
106		Ejendomsskatter	49.783,37	49.800	49.800
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	93.359,33	130.000	124.900
109		Renovation	100.312,50	99.000	104.700
110		Forsikring	33.843,29	30.900	34.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	34.201,83	50.400	65.300
		3. Målerpasning m.v.	20.770,85	14.600	10.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	166.515,00	166.500	176.400
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	34.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	518.786,17	561.200	621.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	217.891,71	212.400	219.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	111.900,05	90.000	80.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	366.015,80	539.445	306.840
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-366.015,80	0,00	-306.840
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	10.443,66	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-10.443,66	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	40.740,10	33.000	57.700
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	962,96	4.500	0
		Andel viceværtfaciliteter	6.298,30	6.800	7.200
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	2.739,99	4.500	4.300
119	4	Diverse udgifter	21.652,04	27.300	23.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	402.185,15	378.500	392.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	530.000,00	530.000	620.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	550.000,00	550.000	635.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.432.981,32	2.451.700	2.611.400
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	88.913,19		
		2. Renter m.v.	16.479,91		
		3. Administrationsbidrag	5.800,02	123.600	86.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	55.286,00	50.800	54.600
129		1. Tab ved lejeledighed	38.224,66		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-38.224,66	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	9.620,59		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.620,59	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	31.923,25	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	198.402,37	174.400	140.600
139		UDGIFTER I ALT	2.631.383,69	2.626.100	2.752.000
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	54.070,42		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.685.454,11	2.626.100	2.752.000

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	2.397.624,00	2.397.600	2.496.100
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	30.486,00	26.000	29.800
	4. Erhverv	123.744,00	123.700	127.600
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	49.856,71	0	17.800
	Renter Kollektiv råderet	10.040,96	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	26.992,00	27.000	36.300
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægter gæsteværelser (m. moms)	152,00	3.500	0
	Indtægt Parkzone	158,44	0	0
	4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	300,00	2.200	0
	6. Overført fra opsamlet resultat	46.100,00	46.100	44.400
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.685.454,11	2.626.100	2.752.000
209	INDTÆGTER I ALT	2.685.454,11	2.626.100	2.752.000

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:	15.544.310,00	15.544.310,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	20.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.968.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.929.853,01	5.929.853,01
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	21.474.163,01	21.474.163,01
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energirenovering	0,00	24.759,31
		Vinduer	1.893.200,42	1.957.354,30
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	292.563,40	225.408,44
	6	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning af erhverv til boliger	171.507,76	196.307,76
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.831.434,59	23.877.992,82
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	295,00	7.976,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	146.295,70	108.745,02
		4. Fraflytninger	24.758,83	5.755,39
		6. Andre debitorer	1.055,00	388,59
		7. Forudbetalte udgifter	45.719,51	36.733,17
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.631.942,56	1.453.763,92
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.850.066,60	1.613.362,09
310		AKTIVER I ALT	25.681.501,19	25.491.354,91
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.125.626,39	929.718,94
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25.386,63	20.830,29
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	39.233,48	43.854,07
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.190.246,50	994.403,30
407	8	Opsamlet resultat	142.917,75	134.947,33
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.333.164,25	1.129.350,63
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.474.163,01	21.474.163,01
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	21.474.163,01	21.474.163,01
413		Andre lån :		
		Lån energirenovering, disp.fond. kr. 170.544	0,00	24.759,31
		Lån vinduer RD kr. 2.130.000	1.893.200,42	1.957.354,30
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	672.761,00	654.127,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	24.040.124,43	24.110.403,62
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	186.469,50	155.991,00
421	9	Skyldige omkostninger	29.531,45	27.251,66
422		Mellemregning med fraflyttere	8.604,52	16.632,00
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	83.607,04	51.726,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	308.212,51	251.600,66
430		PASSIVER I ALT	25.681.501,19	25.491.354,91

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		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				Nominallån	Indekslån	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden						
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				962.010,00	0,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					962.010,00	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					123.973,25	
		Pasning af udearealer					2.345,93	
		Trappevask/vinduespolering					90.712,50	
		Diverse (vagtordning m.v)					860,03	
		I alt					217.891,71	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	kt. 116
		1. Terræn				8.810,63	4.130,98	
		2. Bygning, klimaskærm				21.835,80	8.871,52	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				25.484,03	286.367,48	
		4. Bygning, fælles indvendig				4.799,91	0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer				37.710,78	47.962,88	
		6. Materiel				13.258,90	18.682,94	
		I alt				111.900,05	366.015,80	
119	4	Diverse udgifter					Resultat	*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				7.527,52	7.200,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				404,28	5.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter				637,74	1.400,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)				11.800,00	11.700,00	
		Diverse udgifter				1.282,50	2.000,00	
		I alt				21.652,04	27.300,00	
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	24.759,31	0,00	0,00	-24.759,31	0,00	0,00
		Kt. 303.11	1.957.354,30	0,00	0,00	-64.153,88	0,00	1.893.200,42
		Kt. 303.17	225.408,44	87.600,00	0,00	-1.205,04	-19.240,00	292.563,40
303.2	6	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	196.307,76	0,00	0,00	0,00	-24.800,00	171.507,76
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	929.718,94	-366.015,80	530.000,00	31.923,25		1.125.626,39
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	20.830,29	-10.443,66	15.000,00	0,00	0,00	25.386,63
		Kt. 405	43.854,07	-9.620,59	5.000,00	0,00	0,00	39.233,48
		Kt. 407	134.947,33	0,00	0,00	-46.100,00	54.070,42	142.917,75
421	9	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.418,31	3.139,60
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	5.439,51
		Mobilepay leje fællesfac.					1.400,00	0,00
		Skyldige kreditorer					24.713,14	18.672,55
		Skyldige omkostninger i alt					29.531,45	27.251,66

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	20.301,54	10.067,00
		Depositum gæsteværelser/festsal	1.250,00	1.250,00
		Depositum erhverv	24.887,00	24.887,00
		Mellemregning indflyttere	37.168,50	15.522,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	83.607,04	51.726,00

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	15.000,00	20.706,07	
	TotalCare	18.000,00	20.034,03	
	Udgifter i alt	33.000,00	40.740,10	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	27.000,00	26.992,00	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-6.000,00	-13.748,10	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	4.500,00	2.739,99	
	Udgifter i alt	4.500,00	2.739,99	
203.4	Lejeindtægter	2.200,00	300,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-2.300,00	-2.439,99	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	152,00	962,96	-810,96
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.298,30	-6.298,30
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	152,00	7.261,26	-7.109,26