

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 21 Thulevej 6-480

LBF afd. nr. 21

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum	26	1.075,2	1	26,0
	2 rum	51	2.917,7	1	51,0
	3 rum	94	7.032,5	1	94,0
	4 rum	39	4.042,3	1	39,0
	5 rum	2	232,8	1	2,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	6	147,6	1	6,0
Boliger i alt		218	15.448,1		218,0
Garager/carporte		19		1/5	3,8
Lejemålsoplysninger i alt		237	15.448,1		221,8

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	218	15448,1	12.01.78	10.10.79
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	218	15448,1		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Ja	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri
1 EY Gjesing By	238472	Kildesortering af affald	Uden for boligen
1 FK Gjesing By	245592	Vandmåling	Individuel
1 FL Gjesing By	265461	Varmemåling	Individuel
1 FM Gjesing BY	266204	El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	856
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	32
Forhøjelse pr. m ² i %:	3,85
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	490.092

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 222.928,87.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -542.726,15. Heraf er underskudsafvikling på kr. 106.600 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 højere udgifter til

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - flere udgifter end budgetteret grundet vandskader, reparationer af kloak og brønde, justeringer af døre og vinduer, samt diverse installationer mv.
- Konto 118 Andel af fællesaktivitetens drift - højere udgifter til drift af gæsteværelser, herunder vand og varme
- Konto 119 Diverse udgifter - flere advokatombudsninger
- Konto 127 Ydelser vedrørende lån til bygningsrenovering - faldende støtte til lån

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 109 Renovation
- Konto 111 El og varme til fællesarealer
- Konto 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder - besparelser på ydelser i takt med låneomlægning

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203.3 Indtægter gæsteværelser - færre indtægter da der ikke foretages langtidsudlejning

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. 10.400,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 26 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,9% - mod tidligere år 22, 28 og 28 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	3.306.019,20	3.301.300	3.307.400
106		Ejendomsskatter	947.522,73	947.500	947.500
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	233,07	1.000	500
		Målerpasning - vand	17.902,50	17.200	18.400
109		Renovation	607.761,61	620.300	646.000
110		Forsikring	173.043,21	157.600	178.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.272,62	90.100	110.800
		3. Målerpasning m.v.	56.416,49	56.600	60.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	724.176,96	724.200	767.200
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	148.800
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.608.329,19	2.634.500	2.898.000
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	1.166.574,15	1.171.300	1.187.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	821.657,46	520.000	620.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.637.425,75	1.671.370	2.750.827
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.637.425,75	0,00	-1.671.370
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	67.213,49	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-67.213,49	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	191.381,41	175.900	219.600
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af motionsrum	0,00	0	6.200
		Drift af gæsteværelser	43.860,29	26.000	27.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	23.395,47	23.700	24.200
119	4	Diverse udgifter	109.194,98	99.200	103.200
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.356.063,76	2.016.100	2.187.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.829.800,00	1.829.800	1.915.200
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	40.000,00	40.000	35.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	74.000,00	74.000	80.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.943.800,00	1.943.800	2.030.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.214.212,15	9.895.700	10.422.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	359.926,97		
		2. Renter m.v.	132.712,35		
		3. Administrationsbidrag	21.345,28	513.984,60	528.800
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	3.431.572,80		
		2. Renter m.v.	190.760,16		
		3. Administrationsbidrag	194.228,28		
		4. Ydelsesstøtte	-254.585,08	3.561.976,16	3.547.600
129		1. Tab ved lejeledighed	22.587,71		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-22.587,71	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	199.345,27		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-79.183,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-120.162,27	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	211.318,35	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	10.400,00	10.400	106.600
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	15.000,00	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.312.679,11	4.088.000	4.183.000
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	14.526.891,26	13.983.700	14.605.900

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	13.105.836,00	13.106.300	13.727.200
		2. Almene ungdomsboliger	113.760,00	113.700	119.200
		7. Garager	57.000,00	57.000	57.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	330.030,22	0	0
		Renter fra kapitalforvaltning	0,00	0	108.500
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	80.233,00	87.600	101.200
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt, gæsteværelser månedsudlejning u/moms	0,00	75.000	26.000
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	25.298,40	0	0
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	45.500,00	30.000	30.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	13.757.657,62	13.469.600	14.169.100
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	513.995,00	514.100	436.800
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	32.309,77	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	546.304,77	514.100	436.800
209		INDTÆGTER I ALT	14.303.962,39	13.983.700	14.605.900
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	222.928,87		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	14.526.891,26	13.983.700	14.605.900

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:	94.835.114,20	94.835.114,20
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	129.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	37.466.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	26.939.395,32	26.939.395,32
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	121.774.509,52	121.774.509,52
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Forbedringsarbejde	2.513.584,20	2.699.186,01
		Udskiftning køkken og garderobe	4.019.339,50	5.572.716,79
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Bygningsskaderenovering	44.110.265,07	47.541.837,87
304		Andre anlægsaktiver:		
		2. Midlertidige driftslån	2.075.000,00	1.975.000,00
		4. Særstøttelån	20.063,55	20.063,55
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	174.512.761,84	179.583.313,74
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	24.552,10	28.462,00
		2. Beboerindskud	4.870,00	32.422,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.881.710,06	1.582.652,25
		4. Fraflytninger	252.908,97	224.836,75
		6. Andre debitorer	9.394,79	22.630,17
		7. Forudbetalte udgifter	403.670,31	392.365,68
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.871.291,05	10.572.038,34
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	12.448.397,28	12.855.407,19
310		AKTIVER I ALT	186.961.159,12	192.438.720,93

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	9.075.614,02	8.671.921,42
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	250.786,21	277.999,70
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	49.005,31	54.188,31
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	9.375.405,54	9.004.109,43
407	11	Opsamlet resultat	-542.726,15	-330.197,28
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	8.832.679,39	8.673.912,15
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	19.643.222,00	19.643.222,00
		Realkredit Danmark	3.602.679,50	4.047.646,98
409		Beboerindskud	1.814.330,00	1.814.330,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	96.714.278,02	96.269.310,54
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	121.774.509,52	121.774.509,52
413		Andre lån :		
		Forbedringsarbejder RD kr. 3.205.000	2.513.584,20	2.699.186,01
		Lån køkkenrenovering - RD kr. 4.130.000	4.019.339,50	5.572.716,79
		Lån bygningsrenovering - RD kr. 61.155.000	44.110.265,07	47.541.837,87
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.275.746,00	1.238.979,00
415		Driftsstøttelån:		
		2. Midlertidige driftslån	2.075.000,00	1.975.000,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Staten	20.063,55	20.063,55
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	175.788.507,84	180.822.292,74
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.844.708,00	1.554.862,00
421	12	Skyldige omkostninger	318.980,44	1.183.381,43
422		Mellemregning med fraflyttere	558,79	0,00
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	175.724,66	204.272,61
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.339.971,89	2.942.516,04
430		PASSIVER I ALT	186.961.159,12	192.438.720,93

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:	Nominallån				Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	444.967,48				0,00	
101.2		Prioritetsrente	-15.750,36				0,00	
101.3		Administrationsbidrag	31.734,00				0,00	
102.1		- Rentesikring	128.253,00				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	0,00				440.503,08	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden	0,00				2.276.312,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype	589.204,12				2.716.815,08	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					3.306.019,20	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					1.110.519,76	
		Pasning af udearealer					52.314,08	
		Diverse (vagtordning m.v)					3.740,31	
		I alt					1.166.574,15	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115				kt. 116	
		1. Terræn	159.297,17				438.920,15	
		2. Bygning, klimaskærm	146.427,07				85.921,99	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	128.885,20				798.083,06	
		4. Bygning, fælles indvendig	2.156,40				0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer	249.956,18				252.025,04	
		6. Materiel	134.935,44				62.475,51	
		I alt	821.657,46				1.637.425,75	
119	4	Diverse udgifter	Resultat				*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	34.914,88				33.400,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	16.578,11				15.000,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Skt. Hans arrangement	17.312,64				19.300,00	
		Fælles fritidsaktiviteter	3.249,31				7.000,00	
		Advokatomkostninger m.v.	13.379,04				500,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	23.600,00				23.500,00	
		Diverse udgifter	161,00				500,00	
		I alt	109.194,98				99.200,00	
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Ekstraordinære udgifter (udgifter til 2. stk. fest telte)					15.000,00	
		I alt					15.000,00	
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Huslejesikring					413.995,00	
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					100.000,00	
		I alt					513.995,00	
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Diverse indtægter (tilskud til 2. stk. fest telte mv.)					16.193,20	
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					16.116,57	
		I alt					32.309,77	
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	2.699.186,01	0,00	0,00	-185.601,81	0,00	2.513.584,20
		Kt. 303.11	5.572.716,79	-1.379.052,13	0,00	-174.325,16	0,00	4.019.339,50
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	47.541.837,87	0,00	0,00	-3.431.572,80	0,00	44.110.265,07

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	8.671.921,42	-1.637.425,75	1.829.800,00	211.318,35		9.075.614,02
402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	277.999,70	-67.213,49	40.000,00	0,00	0,00	250.786,21
		Kt. 405	54.188,31	-79.183,00	74.000,00	0,00	0,00	49.005,31
		Kt. 407	-330.197,28	0,00	10.400,00	0,00	-222.928,87	-542.726,15
421	12	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					28.284,96	21.659,02
		Periodeafgrænsning					60,00	7.250,00
		Periodisering gadebelysning					98.575,74	92.882,24
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	21,02
		Mobilepay leje fællesfac.					153,00	1.125,00
		Skyldige kreditorer					191.906,74	1.060.444,15
		Skyldige omkostninger i alt					318.980,44	1.183.381,43
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					117.541,66	125.791,61
		Deposita					18.500,00	22.200,00
		Depositum nøgler motionsrum					15.300,00	13.800,00
		Mellemregning indflyttere					24.383,00	42.481,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					175.724,66	204.272,61

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	82.000,00	87.759,81
	Rengøring	34.100,00	35.982,50
	TotalCare	58.400,00	66.229,10
	IT-omkostninger (modem)	1.400,00	1.410,00
	Udgifter i alt	175.900,00	191.381,41
203.2	Indtægt fællesvaskeri	87.600,00	80.233,00
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-88.300,00	-111.148,41
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	20.000,00	17.193,05
	Rengøring og udlejningsomkostninger	1.500,00	3.397,60
	Telefonomkostninger	0,00	110,72
	Vedligeholdelse	500,00	2.694,10
	Diverse	1.700,00	0,00
	Udgifter i alt	23.700,00	23.395,47
203.4	Lejeindtægter	30.000,00	45.500,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	6.300,00	22.104,53
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	25.298,40	43.860,29
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	25.298,40	43.860,29
			Resultat
			-18.561,89
			-18.561,89