

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 26

LBF afd. nr. 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	2 rum	30	1.921,8	1	30,0
	3 rum	36	3.078,0	1	36,0
	4 rum	12	1.220,4	1	12,0
Lejemålsoplysninger i alt	78	6.220,2			78,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	78	6.256,0	16-03-1980	15-03-1981	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i tæt/lavt byggeri	78	6.220,2			
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:			
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja		
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri		
3 GÆ Sædding By	261679	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
		Vandmåling	Individuel		
		Varmemåling	Individuel		
		El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

Regnskab for 2022/2023**Lejeoplysninger for boligen:**Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 830**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-12-22

Forhøjelse pr. m² i kr.: -50Forhøjelse pr. m² i %: -5,81

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): -308.916

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 42 køkkenrenoveringer i ht. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 87.629,68.

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 73.295,56.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 951.834,44. Heraf er kr. 292.800 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 Almindelig vedligeholdelse - flere udgifter end budgetteret, herunder vand og varmeinstallationer, samt flere udgifter til traktorer
- Konto 118 Drift af fællesvaskeri - andel af udgifter til vaskeri (fælles med afd. 29)
- Konto 124 Andre henlæggelser - afdelingens andel af renteindtægter, som er overført til reguleringskontoen
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - flere udgifter pga. faldende støtte

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111 El og varme til fællesarealer
- Konto 119 Diverse udgifter - besparelser i forbindelse med bestyrelsens rådighedsbeløb og afdelingens fritidsaktiviteter

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Boligafgifter - nedsættelse af huslejen pr. 01.12.2022 i takt med godkendelse af den endelige reguleringskonto i forbindelse med helhedsplanen

Til gengæld har der i regnskabsåret været flere indtægter på

- Konto 204 Driftssikring - flere indtægter end budgetteret i takt med godkendelse af den endelige reguleringskonto, hvorfor at der er foretaget huslejenedsættelse

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. 97.900,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,5% - mod tidligere år 8, 11 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	1.412.703,00	1.412.700	1.412.700
106		Ejendomsskatter	349.019,70	349.000	349.000
107		Målerpasning - vand	8.075,00	8.000	8.500
109		Renovation	214.842,62	216.200	226.000
110		Forsikring	62.476,05	56.900	64.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	17.792,36	22.200	32.400
		3. Målerpasning m.v.	24.987,42	24.200	25.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	254.670,00	254.700	269.800
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	52.300
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	951.863,15	951.200	1.047.900
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	410.253,13	412.300	416.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	237.613,51	185.000	170.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	305.242,04	611.350	1.028.631
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-305.242,04	0,00	-1.028.631
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	15.846,56	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-15.846,56	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	38.688,73	0	49.900
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af vaskeplads (vand)	684,91	1.800	1.800
119	4	Diverse udgifter	20.292,68	26.900	28.300
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	707.532,96	626.000	666.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.067.500,00	1.067.500	1.152.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	15.000
124	5	Andre henlæggelser	29.008,19	0	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.111.508,19	1.082.500	1.167.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.183.607,30	4.072.400	4.294.200
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	564.953,17		
		2. Renter m.v.	156.205,12		
		3. Administrationsbidrag	44.746,81	768.700	764.500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	118.770,00	110.300	111.100
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	1.364.659,85		
		2. Renter m.v.	-100.375,57		
		3. Administrationsbidrag	104.816,72	1.436.400	1.485.000
		4. Ydelsesstøtte	117.287,66		
129		1. Tab ved lejeledighed	6.772,49		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-6.772,49	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	90.860,49		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-27.846,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-63.014,49	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	166.411,19	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.537.474,95	2.315.400	2.360.600

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	6.721.082,25	6.387.800	6.654.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	73.295,56		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.794.377,81	6.387.800	6.654.800
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	5.058.870,00	5.316.300	4.924.600
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	150.959,50	148.400	149.200
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	259.895,66	0	94.000
		Renter Kollektiv råderet	35.211,00	0	0
		Renter Kollektiv råderetslån	1.401,83	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	18.139,82	0	22.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	97.900,00	97.900	292.800
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.622.377,81	5.562.600	5.482.800
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.172.000,00	825.200	1.116.000
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	0,00	0	56.000
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.172.000,00	825.200	1.172.000
209		INDTÆGTER I ALT	6.794.377,81	6.387.800	6.654.800

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:	38.219.356,69	38.219.356,69
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	48.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.800.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	38.219.356,69	38.219.356,69
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Dispositionsfondslån energirenovering	93.866,60	102.627,73
		Helhedsplan (ustøttet)	14.613.157,93	15.096.518,10
		Individuel køkkenrenovering	249.386,82	322.218,69
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	672.769,93	667.297,42
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Helhedsplan (støttet)	34.140.967,82	35.505.627,67
304		Andre anlægsaktiver:		
		4. Særstøttelån	600.000,00	600.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	88.589.505,79	90.513.646,30
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	6.531,10	0,00
		2. Beboerindskud	12.941,00	2.261,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	444.371,09	529.449,25
		4. Fraflytninger	11.626,16	52.262,83
		6. Andre debitorer	5.394,47	627,03
		7. Forudbetalte udgifter	146.803,43	142.281,08
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.026.228,45	8.479.403,08
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.653.895,70	9.206.284,27
310		AKTIVER I ALT	97.243.401,49	99.719.930,57

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	4.634.088,36	3.705.419,21
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	294.640,78	295.487,34
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	96.021,90	123.867,90
406	11	Andre henlæggelser:		
		3. Reguleringskonto (1)	1.927.794,82	3.591.531,64
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	6.952.545,86	7.716.306,09
407	10	Opsamlet resultat	951.834,44	976.438,88
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	7.904.380,30	8.692.744,97
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	6.124.115,00	6.124.115,00
409		Beboerindskud	795.570,00	795.570,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	31.299.671,69	31.299.671,69
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	38.219.356,69	38.219.356,69
413		Andre lån :		
		Lån energiforbedring, dispositionsfonden	93.866,60	102.627,73
		Lån Helhedsplan Jyske Realkredit	14.613.157,93	15.096.518,10
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	249.386,82	322.218,69
		Lån Helhedsplan Jyske Realkredit	34.140.967,82	35.505.627,67
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	509.950,00	506.934,00
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (1)	200.000,00	200.000,00
		Særstøttelån - Kommunen (1)	200.000,00	200.000,00
		Særstøttelån - Jyske Realkredit	200.000,00	200.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	88.426.685,86	90.353.282,88
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	650.851,00	522.706,00
421	12	Skyldige omkostninger	175.935,32	133.479,14
422		Mellemregning med fraflyttere	5.958,56	0,00
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	79.590,45	17.717,58
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	912.335,33	673.902,72
430		PASSIVER I ALT	97.243.401,49	99.719.930,57

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			Nominallån	Indekslån		
					0,00	1.412.703,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00	1.412.703,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				1.412.703,00		
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					395.569,09	
		Pasning af udearealer					13.368,69	
		Diverse (vagtordning m.v)					1.315,35	
		I alt					410.253,13	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
					kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			30.800,06	74.931,35		
		2. Bygning, klimaskærm			12.053,73	0,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			36.924,84	191.832,53		
		4. Bygning, fælles indvendig			956,77	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			103.972,27	14.971,38		
		6. Materiel			52.905,84	23.506,78		
		I alt			237.613,51	305.242,04		
119	4	Diverse udgifter						
					Resultat	*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			12.492,48	11.900,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			3.799,98	4.500,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Interessegrupper	61,71					
		Sommerhygge	1.895,17		1.956,88	4.500,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			1.308,34	2.800,00		
		Advokatomkostninger m.v.			0,00	2.000,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			735,00	700,00		
		Diverse udgifter			0,00	500,00		
		I alt			20.292,68	26.900,00		
124	5	Diverse henlæggelser:						
		Renter reguleringkonto (kt. 406.3)					29.008,19	
		I alt					29.008,19	
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Løbende tilskud fra dispositionsfonden (manko)					1.172.000,00	
		I alt					1.172.000,00	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	102.627,73	0,00	0,00	-8.761,13	0,00	93.866,60
		Kt. 303.12	15.096.518,10	0,00	0,00	-483.360,17	0,00	14.613.157,93
		Kt. 303.16	322.218,69	0,00	0,00	-72.831,87	0,00	249.386,82
		Kt. 303.17	667.297,42	87.629,68	0,00	-548,17	-81.609,00	672.769,93
303.2	8	Bygningsreovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.22	35.505.627,67	0,00	0,00	-1.364.659,85	0,00	34.140.967,82
401	9	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	3.705.419,21	-305.242,04	1.067.500,00	166.411,19		4.634.088,36
402-407	10	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	295.487,34	-15.846,56	15.000,00	0,00	0,00	294.640,78
		Kt. 405	123.867,90	-27.846,00	0,00	0,00	0,00	96.021,90

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
406	11	Henlæggelser	Saldo primo	Forbrugt i året	Ekstraord. henlæggelser	Årets henlæggelser	Årets rentetilskrivning	Saldo ultimo
		Reguleringskt. (1)	3.591.531,64	-1.692.745,01	0,00	0,00	29.008,19	1.927.794,82
421	12	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					10.045,65	7.919,46
		Periodeafgrænsning					83.294,76	86.452,79
		Periodisering gadebelysning					34.923,20	28.858,56
		Skyldige kreditorer					47.671,71	10.248,33
		Skyldige omkostninger i alt					175.935,32	133.479,14
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					9.537,45	17.717,58
		Mellemregning indflyttere					70.053,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					79.590,45	17.717,58

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.				Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri (fælles med afd. 29):			
	Forbrugsafgifter			14.436,08
	Rengøring			8.460,00
	TotalCare			15.792,65
	Udgifter i alt			38.688,73
203.2	Indtægt fællesvaskeri			18.139,82
	Over/-underskud af fællesvaskeri			-20.548,91
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af vaskeplads	0,00	684,91	-684,91
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	684,91	-684,91