

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

LBF afd. nr. 32

Afdeling 32 Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum 3 rum	22 16	1.467,8 1.307,2	1 1	22,0 16,0
Almene ungdomsboliger	1 rum 1½ og 2 rum	5 1	126,1 35,7	1 1	5,0 1,0
Boliger i alt		44	2.936,8		44,0
Garager/carporte		5		1/5	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		49	2.936,8		45,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	49	2.937,0	26-09-1983	01-01-1985
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	49	2.937,0		

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	Maskinvaskeri
483 0001 Esbjerg Bygrunde	274770	Kildesortering af affald	Uden for boligen
483 0003 Esbjerg Bygrunde	283451	Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 836

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 16

Forhøjelse pr. m² i %: 1,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 47.052

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Afdelingen har hjemfaldsdeklaration ved videre salg.

Der er i afdelingen udført i alt 16 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. 72.300,00.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 596,03.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 116.835,47. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft lavere udgifter til vand samt løn- og personaleudgifter på kto. 114 renholdelse, hvilket skyldes lønrefusioner der ikke er budgetteret med samt regulering af feriepengehensættelse. Derudover er der lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse, da en del af de reparationer der har været, er blevet udført af ejendomsfunktionærer i stedet for at bestille håndværkere. Desuden har afdelingen haft lavere udgifter til diverse udgifter (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb). Modregnet højere udgifter til renovation, som har årsag i kommunens omlægning af affaldsområdet. Endvidere har afdelingen højere udgifter til el til fællesarealer på grund af stigende elpriser og til drift af fællesvaskeri, som også har årsag i højere udgift til el. Derudover er der i året højere udgift til drift af møde- og selskabslokale, grundet køb af rengøringsartikler og vedligehold der ikke har været budgetteret med.

Indtægter:

Afdelingen har haft en indtægt fra Parkzone, der ikke har været budgetteret med.

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%. Afdelingen har desuden haft en renteindtægt for kollektiv råderet.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 56.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 7 flytninger - svarende til en flytteprocent på 15,9% - mod tidligere år 11, 7 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	1.050.703,60	1.050.700	1.050.700
106		Ejendomsskatter	124.027,22	124.100	124.100
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	101.628,05	112.000	115.000
109		Renovation	86.031,06	72.900	94.900
110		Forsikring	31.945,61	32.300	32.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	85.896,81	68.800	78.000
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	12.446,63	12.300	12.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	146.475,00	146.500	146.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	608.450,38	588.900	624.100
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	192.032,96	203.200	208.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	66.220,07	78.000	80.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	296.488,50	696.418	600.876
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-296.488,50	-696.418	-600.876
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	10.454,37	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-10.454,37	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	35.881,88	18.300	18.300
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværterfaciliteter	8.222,13	7.700	7.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	10.600,63	2.500	2.600
119	4	Diverse udgifter	19.813,60	24.000	24.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	332.771,27	333.700	342.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	428.500,00	428.500	490.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	25.000,00	25.000	0
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	15.000,00	15.000	15.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	468.500,00	468.500	505.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.460.425,25	2.441.800	2.522.300
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	32.068,64		
		2. Renter m.v.	12.236,04		
		3. Administrationsbidrag	2.478,95	46.800	46.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	41.562,00	39.500	39.500
129		Andre renter:			
		1. Tab ved lejeledighed	1.162,84		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.162,84	0	0
131		3. Diverse renter (kurtage m.v.)	953,87	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	89.299,50	86.300	86.300
139		UDGIFTER I ALT	2.549.724,75	2.528.100	2.608.600
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	596,03		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.550.320,78	2.528.100	2.608.600

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	2.288.160,00	2.288.100	2.379.300
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	41.562,00	39.500	39.500
		2. Almene ungdomsboliger	120.552,00	120.600	125.400
		7. Garager	4.500,00	4.500	4.500
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	1.900	0
		Renter fra kapitalforvaltning	11.931,13	0	0
		Renter Kollektiv råderet	10.715,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	15.710,33	17.000	16.500
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt Parkzone	850,94	0	1.000
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	200,00	500	500
		6. Overført fra opsamlet resultat	56.000,00	56.000	41.900
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.550.181,40	2.528.100	2.608.600
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	139,38	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	139,38	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.550.320,78	2.528.100	2.608.600

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2022 (kr.)	Balance pr. 30.09.2021 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	21.688.523,00	21.688.523,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	20.100.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.904.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.016.271,00	7.016.271,00
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	28.704.794,00	28.704.794,00
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Altaner	806.233,47	838.302,11
		Individuel Køkkenrenovering (afskr.)	325.421,51	283.968,51
304		Andre anlægsaktiver:		
		4. Særstøttelån	14.548,00	14.548,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.850.996,98	29.841.612,62
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,00	840,43
		2. Beboerindskud	9.100,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	191.225,26	186.306,23
		4. Fraflytninger	0,00	16.681,63
		6. Andre debitorer	2.204,61	4.287,00
		7. Forudbetalte udgifter	59.065,51	52.239,81
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.386.146,82	1.438.791,75
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.647.742,20	1.699.146,85
310		AKTIVER I ALT	31.498.739,18	31.540.759,47
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.175.468,93	1.210.805,85
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	178.991,10	164.445,47
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	35.460,89	20.460,89
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.389.920,92	1.395.712,21
407	8	Opsamlet resultat	116.835,47	172.239,44
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.506.756,39	1.567.951,65
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	4.566.162,00	4.566.162,00
409		Beboerindskud	408.800,00	408.800,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	23.729.832,00	23.729.832,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	28.704.794,00	28.704.794,00
413		Andre lån :		
		Lån altaner, RD kr. 909.000	806.233,47	838.302,11
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	173.124,00	175.221,00
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Staten	14.548,00	14.548,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.698.699,47	29.732.865,11
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	159.344,50	151.497,00
421	9	Skyldige omkostninger	42.252,61	45.061,76
422		Mellemregning med fraflyttere	7.384,70	1.496,99
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	84.301,51	41.886,96
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	293.283,32	239.942,71
430		PASSIVER I ALT	31.498.739,18	31.540.759,47

NOTER

Konto Note

nr.	nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond				0,00	350.234,60	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden				0,00	700.469,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00	1.050.703,60	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.050.703,60	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					127.080,26	
		Pasning af udearealer					1.429,47	
		Trappevask/vinduespolering					62.855,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					668,23	
		I alt					192.032,96	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser				kt. 115	kt. 116	
		1. Terræn				10.807,95	41.875,00	
		2. Bygning, klimaskærm				13.634,06	94.414,83	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				5.862,79	97.105,73	
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00	0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer				25.583,16	59.492,27	
		6. Materiel				10.332,11	3.600,67	
		I alt				66.220,07	296.488,50	
119	4	Diverse udgifter				*) Budget 2021/2022	Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				6.300,00	6.581,08	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				5.000,00	1.214,24	
		Fritidsomkostninger				1.300,00	580,53	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)				10.900,00	11.437,75	
		Diverse udgifter				500,00	0,00	
		I alt				24.000,00	19.813,60	
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					139,38	
		I alt					139,38	
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	838.302,11	0,00	0,00	-32.068,64	0,00	806.233,47
		Kt. 303.17	283.968,51	72.300,00	0,00	0,00	-30.847,00	325.421,51
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.210.805,85	-296.488,50	428.500,00	-167.348,42		1.175.468,93
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	164.445,47	-10.454,37	25.000,00	0,00	0,00	178.991,10
		Kt. 405	20.460,89	0,00	15.000,00	0,00	0,00	35.460,89
		Kt. 407	172.239,44	0,00	0,00	-56.000,00	596,03	116.835,47
421	9	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.550,49	3.363,80
		Periodeafgrænsning					0,00	159,38
		Periodisering gadebelysning					8.763,93	7.129,66
		Periodisering forbrugsafgifter					4.292,09	1.194,64
		Skyldige kreditorer					25.646,10	33.214,28
		Skyldige omkostninger i alt					42.252,61	45.061,76
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					10.758,51	14.176,96
		Deposita					24.500,00	24.500,00
		Depositum nøgler					3.010,00	3.210,00
		Mellemregning indflyttere					46.033,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					84.301,51	41.886,96

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	7.000,00	25.700,00
	TotalCare	11.300,00	10.181,88
	Udgifter i alt	18.300,00	35.881,88
203.2	Indtægt fællesvaskeri	17.000,00	15.710,33
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-1.300,00	-20.171,55
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	2.500,00	2.843,16
	Rengøring og udlejningsomkostninger	0,00	1.499,00
	Vedligeholdelse	0,00	6.258,47
	Udgifter i alt	2.500,00	10.600,63
203.4	Lejeindtægter	500,00	200,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-2.000,00	-10.400,63
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:		
	Drift af viceværtfaciliteter	<u>0,00</u>	<u>8.222,13</u>
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	8.222,13
		Indtægt	Udgift
		Resultat	