

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. 35

Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	4	169,6	4,0
	2 rum	20	1.373,2	20,0
	3 rum	9	745,1	9,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	10	301,7	10,0
	1½ og 2 rum	2	72,8	2,0
Lejemålsoplysninger i alt		45	2.662,4	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	45	2.663,0	13-04-1986, 15-09-1989	01-04-1988, 01-10-1990
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	45	2.663,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Ja	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri	
461 A Esbjerg Bygrunde	116792	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
460 E Esbjerg Bygrunde	116857	Vandmåling	Kollektiv	
		Varmemåling	Individuel	
		El-måling	Individuel	
		Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 883

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 18

Forhøjelse pr. m² i %: 2,17

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 48.948

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 13 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. 81.600,00.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 51.488,06.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 91.624,64. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft lavere udgifter til ejendomsskatter, hvor påvirkningen af at fradrag for forbedringer er faldet bort har medført en mindre stigning end budgetteret. Derudover er der lavere udgifter til vand og til 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 almindelig vedligeholdelse, da en del af de reparationer der har været, er blevet udført af ejendomsfunktionærer i stedet for at bestille håndværkere. Ydermere har der været færre udgifter til diverse udgifter (afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb). Modregnet højere udgifter til el, som har påvirket både afdelingens energiforbrug og drift af fællesvaskeriet.

Indtægter:

Afdelingen har haft højere lejeindtægt end budgetteret fra ungdomsboliger, hvilket skyldes en lejestigning pr. 01-06-2022 grundet de stigende elpriser, da boligerne har el inklusiv i huslejen. Derudover har der været højere indtægt fra Parkzone.

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. 8.500,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 10 flytninger - svarende til en flytteprocent på 22,2% - mod tidligere år 7, 7 og 11 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	1.016.822,11	1.016.900	1.016.900
106		Ejendomsskatter	111.364,51	141.400	111.400
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	123.608,81	129.000	133.000
109		Renovation	91.861,50	89.700	96.300
110		Forsikring	26.099,71	26.400	26.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	77.896,55	68.000	67.400
		2. El til ungdomsboliger	18.506,05	0	17.300
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	13.468,38	13.200	13.600
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	629.280,51	634.200	632.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	122.833,75	133.000	134.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	53.206,77	78.000	80.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	234.034,13	1.183.144	492.297
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-234.034,13	0,00	-492.297
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	3.833,10	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.833,10	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	51.851,66	33.300	34.000
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	7.804,46	7.000	7.500
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	3.231,57	3.200	3.200
119	4	Diverse udgifter	20.237,68	26.500	26.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	259.165,89	281.000	285.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	385.000,00	385.000	440.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	0
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	400.000,00	400.000	445.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.305.268,51	2.332.100	2.380.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	40.704,00	38.300	38.300
129		1. Tab ved lejeledighed	2.102,00		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-2.102,00	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	21.542,40		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-15.120,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-6.422,40	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	1.173,64	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	41.877,64	38.300	38.300
139		UDGIFTER I ALT	2.347.146,15	2.370.400	2.418.300
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	51.488,06		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.398.634,21	2.370.400	2.418.300

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	2.004.660,00	2.004.700	2.037.700
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	40.704,00	38.300	38.300
		2. Almene ungdomsboliger	298.696,00	297.100	306.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	1.800	0
		Renter fra kapitalforvaltning	14.680,02	0	0
		Renter Kollektiv råderet	10.071,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	19.128,50	20.000	21.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt Parkzone	2.055,31	0	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	8.500,00	8.500	13.400
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.398.494,83	2.370.400	2.418.300
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	2.398.634,21	2.370.400	2.418.300

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:	22.628.304,00	22.628.304,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	26.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.403.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	6.999.698,97	6.997.431,97
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.628.002,97	29.625.735,97
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	347.948,50	296.981,50
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.975.951,47	29.922.717,47
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	2.397,00	5.074,50
		2. Beboerindskud	0,00	10.100,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	128.218,81	124.082,70
		4. Fraflytninger	447,14	7.055,47
		6. Andre debitorer	0,00	1.505,75
		7. Forudbetalte udgifter	51.472,47	49.829,63
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.888.145,29	1.893.823,27
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.070.680,71	2.091.471,32
310		AKTIVER I ALT	32.046.632,18	32.014.188,79
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.861.562,89	1.916.501,87
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	84.816,61	78.649,71
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	22.180,09	32.300,09
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.968.559,59	2.027.451,67
407	8	Opsamlet resultat	91.624,64	48.636,58
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.060.184,23	2.076.088,25
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.486.366,00	3.486.366,00
		Realkredit Danmark	104.861,22	110.470,97
409		Beboerindskud	385.600,00	385.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.651.175,75	25.643.299,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.628.002,97	29.625.735,97
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	94.550,00	87.864,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.722.552,97	29.713.599,97
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	125.096,50	110.283,50
421	9	Skyldige omkostninger	51.234,98	52.308,57
422		Mellemregning med fraflyttere	6.997,00	0,00
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	80.566,50	61.908,50
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	263.894,98	224.500,57
430		PASSIVER I ALT	32.046.632,18	32.014.188,79

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation			Indev. år			
	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån	Indekslån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		0,00	7.876,75			
101.2		Prioritetsrente		0,00	7.158,89			
		Periodisering af ydelse		0,00	28,20			
101.3		Administrationsbidrag		0,00	285,68			
104.3		- Ydelsesstøtte		0,00	-8.198,49			
		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		336.557,08	0,00			
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden		673.114,00	0,00			
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		1.009.671,08	7.151,03			
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT			1.016.822,11			
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd			120.966,18			
		Pasning af udearealer			1.356,84			
		Trappevask/vinduespolering			-157,50			
		Diverse (vagtordning m.v)			668,23			
		I alt			122.833,75			
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115	kt. 116			
		1. Terræn		6.018,44	36.437,50			
		2. Bygning, klimaskærm		11.871,23	50.723,77			
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		8.411,81	83.234,19			
		4. Bygning, fælles indvendig		1.062,50	0,00			
		5. Bygning, tekniske installationer		15.659,44	60.038,74			
		6. Materiel		10.183,35	3.599,93			
		I alt		53.206,77	234.034,13			
119	4	Diverse udgifter		*) Budget 2021/2022	Resultat			
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		6.400,00	6.730,65			
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		6.000,00	1.542,99			
		Fritidsomkostninger		2.200,00	526,29			
		Advokatomkostninger m.v.		500,00	0,00			
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)		10.900,00	11.437,75			
		Diverse udgifter		500,00	0,00			
		I alt		26.500,00	20.237,68			
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. forbrug for tidligere år			139,38			
		I alt			139,38			
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. - Kollektiv råderet - køkken (afskrivning):						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.17	296.981,50	81.600,00	0,00	0,00	-30.633,00	347.948,50
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.916.501,87	-234.034,13	385.000,00	-205.904,85		1.861.562,89
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	78.649,71	-3.833,10	10.000,00	0,00	0,00	84.816,61
		Kt. 405	32.300,09	-15.120,00	5.000,00	0,00	0,00	22.180,09
		Kt. 407	48.636,58	0,00	0,00	-8.500,00	51.488,06	91.624,64

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	9	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	3.378,76	3.189,14
		Periodeafgrænsning	0,00	159,38
		Periodisering gadebelysning	4.722,24	3.741,68
		Periodisering forbrugsafgifter	7.906,34	4.433,87
		Skyldige kreditorer	33.427,71	39.012,77
		Periodiserede prioritetsydelse	1.799,93	1.771,73
		Skyldige omkostninger i alt	51.234,98	52.308,57
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	5.715,50	5.408,50
		Deposita	51.700,00	56.300,00
		Depositum nøgler	200,00	200,00
		Mellemregning indflyttere	22.951,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	80.566,50	61.908,50

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	8.000,00	22.766,59
	Rengøring	12.000,00	12.587,50
	TotalCare	13.300,00	16.497,57
	Udgifter i alt	33.300,00	51.851,66
203.2	Indtægt fællesvaskeri	20.000,00	19.128,50
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-13.300,00	-32.723,16
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	3.200,00	3.231,57
	Udgifter i alt	3.200,00	3.231,57
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.200,00	-3.231,57
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	7.804,46
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	7.804,46
			Resultat
			-7.804,46