

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 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.

LBF afd. nr. 35

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	4	169,6	1
	2 rum	20	1.373,2	1
	3 rum	9	745,1	1
Almene ungdomsboliger	1 rum	10	301,7	1
	1½ og 2 rum	2	72,8	1
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 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 901

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-01-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: 4

Forhøjelse pr. m² i %: 0,41

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 9.600

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 køkkenreoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret.

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 48.956,47.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 127.181,11. Heraf er kr. 26.100 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 besparelser på

- Konto 107 Vandafgift og vandafledningsafgift - skyldes et mindre forbrug end tidligere
- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret
- Konto 119 - Diverse udgifter - rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen og fritidsaktiviteter

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 114 Renholdelse - pga. stigende udgifter til trappevask og ekstern viceværthjælp
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation og justering af varmeinstallation, samt rensning og reparationer af tagrender
- Konto 118 Drift af fællesvaskeri - grundet væsentligt højere udgifter til forbrug

Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Huslejeindtægt for ungdomsboliger - hvilket skyldes en lejestigning pr. 01-01-2023 grundet stigende elpriser, da boligerne har el inklusiv i huslejen

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. 13.400,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 2,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 13,3% - mod tidligere år 10, 7 og 7 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	1.016.946,97	1.016.900	1.017.100
106		Ejendomsskatter	111.364,51	111.400	111.400
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	106.879,13	133.000	135.400
109		Renovation	97.506,58	96.300	101.800
110		Forsikring	29.103,21	26.600	29.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	43.033,95	67.400	90.600
		2. El til ungdomsboliger	14.421,18	17.300	21.700
		3. Målerpasning m.v.	14.549,05	13.600	14.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	146.925,00	146.900	155.700
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	30.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	583.782,61	632.500	711.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	138.251,63	134.100	137.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	95.466,43	80.000	80.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.528.128,80	492.297	537.292
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.528.128,80	0,00	-537.292
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	18.462,20	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-18.462,20	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	47.520,97	34.000	58.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværterfaciliteter	6.911,23	7.500	7.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	2.617,75	3.200	4.100
119	4	Diverse udgifter	23.233,96	26.800	26.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	314.001,97	285.600	314.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	440.000,00	440.000	460.700
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	445.000,00	445.000	465.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.359.731,55	2.380.000	2.508.500
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	45.552,00	38.300	45.600
129		1. Tab ved lejeledighed	12.661,29		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-12.661,29	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	13.022,12		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-13.022,12	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	22.740,52	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	68.292,52	38.300	45.600
139		UDGIFTER I ALT	2.428.024,07	2.418.300	2.554.100
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	48.956,47		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.476.980,54	2.418.300	2.554.100

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	2.037.636,00	2.037.700	2.119.100
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	45.552,00	38.300	45.600
	2. Almene ungdomsboliger	314.112,00	306.900	329.100
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	35.515,41	0	10.200
	Renter Kollektiv råderet	11.293,00	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	18.461,50	21.000	23.000
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægt Parkzone	1.010,63	1.000	1.000
	6. Overført fra opsamlet resultat	13.400,00	13.400	26.100
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.476.980,54	2.418.300	2.554.100
209	INDTÆGTER I ALT	2.476.980,54	2.418.300	2.554.100

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:	22.628.304,00	22.628.304,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	26.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.403.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.007.947,81	6.999.698,97
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.636.251,81	29.628.002,97
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	313.689,50	347.948,50
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.949.941,31	29.975.951,47
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,00	2.397,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	154.054,85	128.218,81
		4. Fraflytninger	0,00	447,14
		7. Forudbetalte udgifter	64.905,26	51.472,47
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	863.761,69	1.888.145,29
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.082.721,80	2.070.680,71
310		AKTIVER I ALT	31.032.663,11	32.046.632,18
PASSIVER :				
401	6	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	796.174,61	1.861.562,89
402	7	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	66.354,41	84.816,61
405	7	Tab ved fraflytning m.v.	14.157,97	22.180,09
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	876.686,99	1.968.559,59
407	7	Opsamlet resultat	127.181,11	91.624,64
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.003.868,10	2.060.184,23
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.486.366,00	3.486.366,00
		Realkredit Danmark	105.107,16	104.861,22
409		Beboerindskud	385.600,00	385.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.659.178,65	25.651.175,75
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.636.251,81	29.628.002,97
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	109.479,00	94.550,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.745.730,81	29.722.552,97
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	163.553,50	125.096,50
421	8	Skyldige omkostninger	53.589,70	51.234,98
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	6.997,00
423	9	Deposita og forudbetalt leje m.v.	65.921,00	80.566,50
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	283.064,20	263.894,98
430		PASSIVER I ALT	31.032.663,11	32.046.632,18

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:	Nominallån				Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	8.002,90		
101.2		Prioritetsrente			0,00	7.123,09		
		Periodisering af ydelse			0,00	38,98		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	287,39		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-8.176,47		
		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			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	7.275,89		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.016.946,97	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					133.957,85	
		Pasning af udearealer					2.069,91	
		Trappevask/vinduespolering					1.465,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					758,87	
		I alt					138.251,63	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115				kt. 116	
		1. Terræn			19.855,97	8.232,88		
		2. Bygning, klimaskærm			13.469,35	1.255.639,09		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			7.605,85	140.702,30		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			43.982,59	108.661,27		
		6. Materiel			10.552,67	14.893,26		
		I alt			95.466,43	1.528.128,80		
119	4	Diverse udgifter	Resultat				*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.207,20	6.900,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			3.666,76	6.000,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen			0,00	1.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			560,00	1.200,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			11.800,00	11.700,00		
		I alt			23.233,96	26.800,00		
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. - Kollektiv råderet - køkken (afskrivning):						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	
							Saldo ultimo	
		Kt. 303.17	347.948,50	0,00	0,00	0,00	-34.259,00	313.689,50
401	6	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.861.562,89	-1.528.128,80	440.000,00	22.740,52		796.174,61
402-407	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	84.816,61	-18.462,20	0,00	0,00	0,00	66.354,41
		Kt. 405	22.180,09	-13.022,12	5.000,00	0,00	0,00	14.157,97
		Kt. 407	91.624,64	0,00	0,00	-13.400,00	48.956,47	127.181,11
421	8	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.711,66	3.378,76
		Periodisering gadebelysning					4.722,24	4.722,24
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	7.906,34
		Skyldige kreditorer					43.316,89	33.427,71
		Periodiserede prioritetsydelse					1.838,91	1.799,93
		Skyldige omkostninger i alt					53.589,70	51.234,98

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	9	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	9.421,00	5.715,50
		Deposita	56.300,00	51.700,00
		Depositum nøgler	200,00	200,00
		Mellemregning indflyttere	0,00	22.951,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	65.921,00	80.566,50

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	8.000,00	17.000,62
	Rengøring	12.000,00	13.117,50
	TotalCare	14.000,00	17.402,85
	Udgifter i alt	34.000,00	47.520,97
203.2	Indtægt fællesvaskeri	21.000,00	18.461,50
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-13.000,00	-29.059,47
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	3.200,00	2.617,75
	Udgifter i alt	3.200,00	2.617,75
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.200,00	-2.617,75
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.911,23
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	6.911,23
			Resultat
			-6.911,23
			-6.911,23