

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 46 Finsensgade 7

LBF afd. nr. 65

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	2 rum	15	1.062,8	1	15,0
	3 rum	4	343,1	1	4,0
	4 rum	4	415,7	1	4,0
Lejemålsoplysninger i alt	23	1.821,6			23,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	23	1.822,0	17-07-1997	01-01-1999	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	23	1.822,0			
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	
488 Esbjerg Bygrunde	116741		Kildesortering af affald	Uden for boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	878
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-21
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	15
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,76
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	27.624

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83.

Der er i afdelingen mulighed for at få foretaget køkkenrenovering i h. t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder.

Ingen beboere har valgt at benytte sig af det endnu.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 18.041,22.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -18.041,22. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til renovation, som skyldes behov for ekstra affaldsspand. Desuden har afdelingen haft højere udgifter til el til fællesarealer på grund af stigende elpriser. Derudover har der højere udgifter til almindelig vedligeholdelse og til drift af møde- og selskabslokale grundet større forbrug af vand og varme. Modregnet lavere udgifter til lån, drift af fællesvaskeri og løn- og personaleudgifter på kto. 114 renholdelse, hvilket skyldes lønrefusioner der ikke er budgetteret med samt regulering af feriepengehensættelse.

Indtægter:

Afdelingen har haft højere overskud på gæsteværelset. Derudover er der diverse indtægt med baggrund i indbetaling vedr. tidligere afskrevne fordring.

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%.

Overførsler og tilskud:

Der er i året overført kr. 22.318,39 fra konto for opsamlet resultat mod budgetteret kr. 29.300. Den lavere indtægt har årsag i underskud i regnskab 2020/21.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 1 flytning - svarende til en flytteprocent på 4,3% - mod tidligere år 2, 3 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	964.576,17	966.700	976.500
106		Ejendomsskatter	35.173,33	35.200	35.200
107		Målerpasning - vand	2.293,12	1.900	2.300
109		Renovation	46.718,78	42.700	50.100
110		Forsikring	17.879,79	18.100	18.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	36.065,09	15.000	23.400
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	7.586,38	7.100	7.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	74.865,00	74.900	75.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	240.581,49	214.900	232.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	98.549,80	103.600	105.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	62.742,70	60.000	60.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	115.890,52	173.936	307.936
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-115.890,52	-173.936	-307.936
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	8.935,00	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-8.935,00	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	7.125,71	9.500	10.500
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.337,60	1.000	500
		Andel viceværtfaciliteter	4.033,50	3.600	3.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	30.048,98	23.100	23.900
119	4	Diverse udgifter	26.172,14	27.800	27.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	230.010,43	228.600	230.800
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	207.100,00	207.100	222.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	9.000,00	9.000	9.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	216.100,00	216.100	231.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.651.268,09	1.626.300	1.671.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	18.529,72		
		2. Renter m.v.	399,24		
		3. Administrationsbidrag	0,00	18.900	18.900
130		1. Tab ved fraflytninger	538,95		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-538,95	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	1.276,60	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	20.205,56	18.900	18.900
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.671.473,65	1.645.200	1.689.900

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	1.599.552,00	1.599.600	1.679.400
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	2.500	0
		Renter fra kapitalforvaltning	15.967,90	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	6.327,00	6.800	6.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	3.980,00	5.000	4.500
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	2.300,00	2.000	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	22.318,39	29.300	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.650.445,29	1.645.200	1.689.900
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.987,14	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.987,14	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.653.432,43	1.645.200	1.689.900
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	18.041,22		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.671.473,65	1.645.200	1.689.900

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:		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	32.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.390.800	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.083.524,85	6.825.888,57
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	28.265.909,85	28.008.273,57
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energirenovering	21.394,66	39.924,38
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	28.287.304,51	28.048.197,95
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	148.888,91	144.021,68
		7. Forudbetalte udgifter	20.408,99	19.156,58
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.393.424,61	2.552.536,80
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.562.722,51	2.715.715,06
310		AKTIVER I ALT	30.850.027,02	30.763.913,01
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.119.235,05	2.251.994,67
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20.875,13	20.810,13
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	28.300,73	28.839,68
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	2.168.410,91	2.301.644,48
407	8	Opsamlet resultat	-18.041,22	22.318,39
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.150.369,69	2.323.962,87
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.482.740,00	1.482.740,00
		Nykredit	11.970.401,28	12.392.785,69
409		Beboerindskud	423.645,00	423.645,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	14.389.123,57	13.709.102,88
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	28.265.909,85	28.008.273,57
413		Andre lån :		
		Lån energirenovering, disp.fond. kr. 94.420	21.394,66	39.924,38
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	28.287.304,51	28.048.197,95
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	133.690,00	126.670,50
421	9	Skyldige omkostninger	278.662,82	263.359,83
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	1.721,86
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	412.352,82	391.752,19
430		PASSIVER I ALT	30.850.027,02	30.763.913,01

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:	Nominallån				Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	680.020,69		
101.2		Prioritetsrente			0,00	339.998,00		
		Periodisering af ydelse			0,00	3.804,08		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	27.031,46		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-86.278,06		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00	964.576,17		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				964.576,17		
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				62.514,49		
		Pasning af udearealer				701,25		
		Trappevask/vinduespolering				34.992,50		
		Diverse (vagtordning m.v)				341,56		
		I alt				98.549,80		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115				kt. 116	
		1. Terræn			3.705,51	1.925,00		
		2. Bygning, klimaskærm			29.447,39	0,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			3.454,70	69.656,49		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	14.493,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			20.517,20	27.976,00		
		6. Materiel			5.617,90	1.840,03		
		I alt			62.742,70	115.890,52		
119	4	Diverse udgifter	*) Budget 2021/2022				Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			3.300,00	3.440,11		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			9.000,00	8.812,70		
		Fritidsomkostninger			3.100,00	2.481,58		
		Advokatombkostninger m.v.			1.000,00	0,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			10.900,00	11.437,75		
		Diverse udgifter			500,00	0,00		
		I alt			27.800,00	26.172,14		
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektion vedr. forbrugsregnskab for tidligere år				421,76		
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				2.565,38		
		I alt				2.987,14		
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. (Energireovering):	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	39.924,38	0,00	0,00	-18.529,72	0,00	21.394,66
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	2.251.994,67	-115.890,52	207.100,00	-223.969,10	2.119.235,05	
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	20.810,13	-8.935,00	9.000,00	0,00	0,00	20.875,13
		Kt. 405	28.839,68	-538,95	0,00	0,00	0,00	28.300,73
		Kt. 407	22.318,39	0,00	0,00	-22.318,39	-18.041,22	-18.041,22
421	9	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse				1.746,81	1.647,90	
		Periodeafgrænsning				0,00	81,46	
		Periodisering forbrugsafgifter				3.310,80	1.768,63	
		Skyldige kreditorer				30.819,21	20.879,92	
		Periodiserede prioritetsydelse				242.786,00	238.981,92	
		Skyldige omkostninger i alt				278.662,82	263.359,83	

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	5.000,00	3.200,00
	TotalCare	4.500,00	3.925,71
	Udgifter i alt	9.500,00	7.125,71
203.2	Indtægt fællesvaskeri	6.800,00	6.327,00
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-2.700,00	-798,71
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	13.200,00	21.037,78
	Rengøring og udlejningsomkostninger	7.800,00	9.011,20
	Vedligeholdelse	1.500,00	0,00
	Diverse	600,00	0,00
	Udgifter i alt	23.100,00	30.048,98
203.4	Lejeindtægter	2.000,00	2.300,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-21.100,00	-27.748,98
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	3.980,00	1.337,60
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	4.033,50
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	3.980,00	5.371,10
			Resultat
			2.642,40
			-4.033,50
			-1.391,10