

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	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	15	1.062,8	1
	3 rum	4	343,1	1
	4 rum	4	415,7	1
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 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 921

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-22

Forhøjelse pr. m² i kr.: 42

Forhøjelse pr. m² i %: 4,83

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 77.292

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.

Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.23 på kr. 43.737,00.

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 20.543,21.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 2.501,99. Da underskud på resultatkontoen hermed er udlignet, så gennemføres planlagt underskudsafvikling i budgettet 2023/24 på kr. 6.000 ikke. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - større ydelse i takt med indeksering og mindre støtte på lån
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - stigning sker i takt med en ændring af fordelingen af forbrugsafgifter

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 118.3 Drift af møde- og selskabslokaler - faldet sker i takt med en ændring af fordelingen af forbrugsafgifter

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 203.2 Drift af fællesvaskeri - flere indtægter end budgetteret, da man på beboermødet godkendte prisstigninger

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.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 0 flytninger - svarende til en flytteprocent på 0,0% - mod tidligere år 1, 2 og 3 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	978.667,33	976.500	992.300
106		Ejendomsskatter	35.173,33	35.200	35.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	54,93	0	0
		Målerpasning - vand	2.036,25	2.300	2.500
109		Renovation	48.481,77	50.100	50.800
110		Forsikring	19.967,01	18.300	20.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	24.048,02	23.400	42.300
		3. Målerpasning m.v.	8.333,65	7.700	8.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	75.095,00	75.100	79.600
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	15.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	233.189,96	232.100	274.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	107.108,33	105.000	108.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	61.729,60	60.000	62.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	162.260,65	307.936	376.153
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-162.260,65	0,00	-376.153
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	16.237,63	10.500	8.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.120,52	500	0
		Andel viceværtfaciliteter	3.571,85	3.900	4.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	15.664,37	23.900	31.800
119	4	Diverse udgifter	27.134,08	27.000	27.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	232.566,38	230.800	242.100
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	222.600,00	222.600	233.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	9.000,00	9.000	7.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	231.600,00	231.600	240.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.676.023,67	1.671.000	1.749.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	18.715,01		
		2. Renter m.v.	213,95		
		3. Administrationsbidrag	0,00	18.900	2.700
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	47.193,59	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	6.000
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	66.122,55	18.900	8.700
139		UDGIFTER I ALT	1.742.146,22	1.689.900	1.757.700
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	20.543,21		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.762.689,43	1.689.900	1.757.700

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	1.676.844,00	1.676.900	1.726.200
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	73.705,43	0	0
		Renter fra kapitalforvaltning	0,00	0	20.500
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	8.810,00	6.000	8.500
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt, gæsteværelser månedsudlejning u/moms	0,00	4.500	0
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	480,00	0	0
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	2.850,00	2.500	2.500
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.762.689,43	1.689.900	1.757.700
209		INDTÆGTER I ALT	1.762.689,43	1.689.900	1.757.700

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:	21.182.385,00	21.182.385,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	32.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.390.800	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	8.035.125,73	7.083.524,85
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.217.510,73	28.265.909,85
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energirenovering	2.679,65	21.394,66
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.220.190,38	28.287.304,51
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	163.701,14	148.888,91
		7. Forudbetalte udgifter	25.955,23	20.408,99
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.521.505,50	2.393.424,61
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.711.161,87	2.562.722,51
310		AKTIVER I ALT	31.931.352,25	30.850.027,02
PASSIVER :				
401	6	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.226.767,99	2.119.235,05
402	7	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	29.875,13	20.875,13
405	7	Tab ved fraflytning m.v.	28.300,73	28.300,73
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	2.284.943,85	2.168.410,91
407	7	Opsamlet resultat	2.501,99	-18.041,22
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.287.445,84	2.150.369,69
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.482.740,00	1.482.740,00
		Nykredit	12.231.090,40	11.970.401,28
409		Beboerinskud	423.645,00	423.645,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.080.035,33	14.389.123,57
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.217.510,73	28.265.909,85
413		Andre lån :		
		Lån energirenovering, disp.fond. kr. 94.420	2.679,65	21.394,66
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.220.190,38	28.287.304,51
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	154.845,00	133.690,00
421	8	Skyldige omkostninger	268.871,03	278.662,82
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	423.716,03	412.352,82
430		PASSIVER I ALT	31.931.352,25	30.850.027,02

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	690.911,76		
101.2		Prioritetsrente			0,00	338.737,00		
		Periodisering af ydelse			0,00	2.507,72		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	26.893,21		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-80.382,36		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00	978.667,33		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				978.667,33		
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				69.200,02		
		Pasning af udearealer				1.057,96		
		Trappevask/vinduespolering				36.462,50		
		Diverse (vagtordning m.v)				387,85		
		I alt				107.108,33		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
							kt. 115	
							kt. 116	
		1. Terræn			1.877,20	0,00		
		2. Bygning, klimaskærm			6.421,06	12.936,49		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			977,18	9.469,63		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			46.814,58	132.220,07		
		6. Materiel			5.639,58	7.634,46		
		I alt			61.729,60	162.260,65		
119	4	Diverse udgifter						
							Resultat	
							*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			3.683,68	3.500,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			8.974,35	9.000,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Skt. Hans		1.040,55				
		Oktober fest		1.252,35	2.292,90	2.300,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			383,15	500,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			11.800,00	11.700,00		
		I alt			27.134,08	27.000,00		
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	21.394,66	0,00	0,00	-18.715,01	0,00	2.679,65
401	6	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		
		Kt. 401	2.119.235,05	-162.260,65	222.600,00	47.193,59	2.226.767,99	
402-407	7	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	20.875,13	0,00	9.000,00	0,00	0,00	29.875,13
		Kt. 405	28.300,73	0,00	0,00	0,00	0,00	28.300,73
		Kt. 407	-18.041,22	0,00	0,00	0,00	20.543,21	2.501,99
421	8	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse				1.917,34	1.746,81	
		Periodisering forbrugsafgifter				0,00	3.310,80	
		Skyldige kreditorer				21.659,97	30.819,21	
		Periodiserede prioritetsydelse				245.293,72	242.786,00	
		Skyldige omkostninger i alt				268.871,03	278.662,82	

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	6.500,00	11.930,18
	TotalCare	4.000,00	4.307,45
	Udgifter i alt	10.500,00	16.237,63
203.2	Indtægt fællesvaskeri	6.000,00	8.810,00
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-4.500,00	-7.427,63
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	14.500,00	6.053,87
	Rengøring og udlejningsomkostninger	7.800,00	9.610,50
	Vedligeholdelse	1.000,00	0,00
	Diverse	600,00	0,00
	Udgifter i alt	23.900,00	15.664,37
203.4	Lejeindtægter	2.500,00	2.850,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-21.400,00	-12.814,37
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	480,00	1.120,52
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	3.571,85
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	480,00	4.692,37
			Resultat
			-640,52
			-3.571,85
			-4.212,37