

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 55 Østergade 19-21 m.fl.

LBF afd. nr. 51

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	3	159,9	1	3,0
	2 rum	23	1.556,5	1	23,0
	3 rum	13	1.088,3	1	13,0
	4 rum	1	110,0	1	1,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	3	104,7	1	3,0
	1½ og 2 rum	1	51,0	1	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		44	3.070,4		44,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		44	3.071,0	17-07-1990 / 05-09-1990 / 19-10-	01-07-1991 / 01-04-1992 / 01-01-1991
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri		44	3.071,0		
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri	
304 Esbjerg Bygrunde	115672		Kildesortering af affald	Uden for boligen	
470 Esbjerg Bygrunde	190585		Vandmåling	Kollektiv	
948 A Ejl. 1 Esbjerg Bygrunde	289034		Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 858

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 15

Forhøjelse pr. m² i %: 1,82

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 46.944

Eventualforpligtelser:

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

Der er i afdelingen udført 3 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b. I regnskabsåret har der været en tilgang på 1 modernisering med udgifter for i alt kr. 44.600,00.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 3.741,19.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 49.152,07. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til almindelig vedligeholdelse, hvilket har årsag i uforudsete udgifter til reparation af kloakbrønd, samt tekniske installationer i bygningerne. Derudover er der højere udgifter til ejendomsskatter, renovation og omkostninger i forbindelse med fællesvaskerier. Modregnet lavere udgifter 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 fælles vandafgift.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på leje af parkeringspladser, samt renteindtægter for kollektiv råderet.

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:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 72.100,00 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 10, 6 og 5 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	1.375.553,21	1.378.200	1.383.400
106		Ejendomsskatter	133.912,07	127.300	189.100
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	105.874,99	110.000	116.000
109		Renovation	100.825,50	90.700	108.200
110		Forsikring	28.066,31	26.100	28.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	36.062,08	35.600	37.100
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	15.082,50	14.500	15.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	143.220,00	143.200	143.700
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	583.043,45	567.400	658.100
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	134.471,77	143.000	144.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	106.521,06	94.000	95.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	499.558,71	532.047	337.995
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-499.558,71	0,00	-337.995
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	4.332,51	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.332,51	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	51.625,80	32.200	34.400
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtsfaciliteter	6.575,32	6.800	6.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	43,95	0	0
119	4	Diverse udgifter	42.945,27	45.300	47.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	342.183,17	321.300	328.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	409.100,00	409.100	414.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	12.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	8.000,00	8.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	427.100,00	427.100	431.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.727.879,83	2.694.000	2.800.600
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	34.975,02		
		2. Renter m.v.	9.218,54		
		3. Administrationsbidrag	3.293,91	47.600	47.200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	9.097,50	7.600	7.600
129+A319		1. Tab ved lejeledighed	361,38		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-361,38	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	78.782,46		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-14.784,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-63.998,46	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	1.513,10	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	58.098,07	55.200	54.800
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.785.977,90	2.749.200	2.855.400

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	2.523.864,00	2.523.900	2.649.500
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	9.097,50	7.600	7.600
		2. Almene ungdomsboliger	100.356,00	100.400	105.400
		7. Garager	15.000,00	3.000	15.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	3.200	0
		Renter fra kapitalforvaltning	18.926,13	0	0
		Renter Kollektiv råderet	2.173,50	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	23.453,99	22.000	25.900
		6. Overført fra opsamlet resultat	72.100,00	72.100	35.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.764.971,12	2.732.200	2.838.400
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	17.265,59	17.000	17.000
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	17.265,59	17.000	17.000
209		INDTÆGTER I ALT	2.782.236,71	2.749.200	2.855.400
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	3.741,19		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	2.785.977,90	2.749.200	2.855.400

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:	30.411.258,32	30.411.258,32
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	31.350.000	
		2. heraf grundværdi kr.	7.474.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	11.771.160,91	11.559.518,59
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	42.182.419,23	41.970.776,91
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduer	1.076.085,35	1.111.060,37
		Individuel køkkenren. (afskr.)	92.067,00	54.391,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	43.350.571,58	43.136.228,28
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	147.801,51	148.443,11
		4. Fraflytninger	9.205,41	0,00
		6. Andre debitorer	4.698,12	2.437,50
		7. Forudbetalte udgifter	112.501,79	53.077,41
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.436.850,34	2.953.411,11
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.711.057,17	3.157.369,13
310		AKTIVER I ALT	46.061.628,75	46.293.597,41
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.067.280,52	2.423.201,14
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	22.081,89	16.414,40
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	29.574,17	36.358,17
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	2.118.936,58	2.475.973,71
407	8	Opsamlet resultat	49.152,07	124.993,26
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.168.088,65	2.600.966,97
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.612.073,00	1.612.073,00
		Realkredit Danmark	9.800.140,49	10.281.362,06
409		Beboerindskud	580.100,00	580.100,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	30.190.105,74	29.497.241,85
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	42.182.419,23	41.970.776,91
413		Andre lån :		
		Lån forbedringsarbejder m.v. 1	1.076.085,35	1.111.060,37
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	54.606,00	51.213,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	43.313.110,58	43.133.050,28
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	169.032,00	163.942,50
421	9	Skyldige omkostninger	383.769,52	372.337,66
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	27.628,00	23.300,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	580.429,52	559.580,16
430		PASSIVER I ALT	46.061.628,75	46.293.597,41

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	692.863,89		
101.2		Prioritetsrente			0,00	459.662,03		
		Periodisering af ydelse			0,00	3.664,41		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	21.897,99		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-248.951,63		
		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			0,00	148.805,52		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00	297.611,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00	1.375.553,21		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.375.553,21	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					103.050,20	
		Pasning af udearealer					1.143,17	
		Trappevask/vinduespolering					29.625,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					653,40	
		I alt					134.471,77	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			32.425,99	179.801,73		
		2. Bygning, klimaskærm			14.252,02	180.670,87		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			2.350,75	92.197,94		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			47.671,78	43.370,13		
		6. Materiel			9.820,52	3.518,04		
		I alt			106.521,06	499.558,71		
119	4	Diverse udgifter			*) Budget 2021/2022	Resultat		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			6.300,00	6.581,08		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			4.000,00	1.441,00		
		Fritidsomkostninger			1.400,00	606,94		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			32.600,00	34.316,25		
		Diverse udgifter			1.000,00	0,00		
		I alt			45.300,00	42.945,27		
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Andel fællesudgifter, erhverv					16.639,75	
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					625,84	
		I alt					17.265,59	
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.11	1.111.060,37	0,00	0,00	-34.975,02	0,00	1.076.085,35
		Kt. 303.17	54.391,00	44.600,00	0,00	0,00	-6.924,00	92.067,00
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	2.423.201,14	-499.558,71	409.100,00	-265.461,91	2.067.280,52	
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	16.414,40	-4.332,51	10.000,00	0,00	0,00	22.081,89
		Kt. 405	36.358,17	-14.784,00	8.000,00	0,00	0,00	29.574,17
		Kt. 407	124.993,26	0,00	0,00	-72.100,00	-3.741,19	49.152,07

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	9	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	2.884,39	2.707,76
		Periodeafgrænsning	0,00	155,84
		Periodisering forbrugsafgifter	3.248,83	1.740,36
		Skyldige kreditorer	32.179,87	18.272,68
		Periodiserede prioritetsydelse	233.865,86	230.201,45
		Skyldig til erhvervsdelen	6.797,00	23.466,00
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Inspires	23.178,19	21.178,19
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Digital Center	26.987,39	24.737,39
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Audiphoni	54.627,99	49.877,99
		Skyldige omkostninger i alt	383.769,52	372.337,66
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	4.328,00	0,00
		Deposita	23.300,00	23.300,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	27.628,00	23.300,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	12.000,00	24.519,08
	Rengøring	5.500,00	5.685,00
	TotalCare	14.700,00	21.421,72
	Udgifter i alt	32.200,00	51.625,80
203.2	Indtægt fællesvaskeri	22.000,00	23.453,99
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-10.200,00	-28.171,81
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Rengøring og udlejningsomkostninger	0,00	43,95
	Udgifter i alt	0,00	43,95
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	0,00	-43,95
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.575,32
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	6.575,32
			Resultat
			-6.575,32