

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 56 Lodsvej og Lærkevej

LBF afd. nr. 56

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	9	635,6	1	9,0
	3 rum	18	1.607,0	1	18,0
Lejemålsoplysninger i alt		27	2.242,6		27,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	27	2.243,0	24-09-1991 / 12-08-1992 / 18-06-	01-09-1992 / 01-02-1993 / 15-05-2008 /	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	27	2.243,0			
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Ja		Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Ingen	
218B Odden By, Nordby	46015		Kildesortering af affald	Uden for boligen	
218C Odden By, Nordby	54816		Vandmåling	Individuel	
388U Odden by, Nordby	55340		Varmemåling	Individuel	
234F Odden By, Nordby	59745		El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	El/fjernvarme	

Regnskab for 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	794
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	15
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,92
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	33.396

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Der er i alt udført 3 forbedringer i ht. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret. Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.23 på kr. 51.162,00.

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 67.710,33.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -13.435,25. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud vil der i 2023/24 ikke blive overført kr. 18.100 fra opsamlet resultat som budgetteret

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - Låneydelserne stiger pga. stigning i renter, samt den høje indeksering
- Konto 109 Renovation - pga. prisstigning på både boligbidraget og tømningbidraget
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - der er i år været flere udgifter vedrørende el til fællesarealer, samt en periodeforskydning af omkostninger til Brunata
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - flere uforudsete udgifter til kloak og brønde, samt diverse installationer mv.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter - pga. ændret præsentation af råderetsrenter

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. 7.500,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,5% - mod tidligere år 2, 1 og 1 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	1.014.702,90	999.500	1.019.000
106		Ejendomsskatter	91.414,10	92.600	93.300
107		Målerpasning - vand	6.095,00	6.600	7.000
109		Renovation	90.715,62	69.300	98.800
110		Forsikring	22.209,53	20.300	23.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	4.068,59	1.700	3.700
		3. Målerpasning m.v.	6.716,89	3.700	4.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	88.155,00	88.200	93.400
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	18.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	329.374,73	302.400	361.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	120.841,73	118.500	121.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	95.643,00	50.000	51.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	354.587,91	360.022	271.924
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-354.587,91	0,00	-271.924
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	13.072,21	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-13.072,21	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	2.452,94	2.500	2.500
		Andel viceværtfaciliteter	6.234,90	6.800	7.200
119	4	Diverse udgifter	14.453,74	14.100	14.600
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	239.626,31	191.900	196.800
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	274.500,00	274.500	287.500
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	7.500
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	4.000,00	4.000	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	283.500,00	283.500	295.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.867.203,94	1.777.300	1.872.100
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	11.340,00	12.200	12.200
		2. Fraflyttet lejers godtgj. forbedr.	3.516,00	3.500	2.400
130		1. Tab ved fraflytninger	195,70		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-195,70	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	26.575,75	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	41.431,75	15.700	14.600
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.908.635,69	1.793.000	1.886.700

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	1.768.296,00	1.768.300	1.837.400
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	12.240,00	12.200	12.200
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (Alm. råderet)	3.516,00	3.500	2.400
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	41.505,16	0	15.100
	Renter Kollektiv råderet	5.431,00	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægter gæsteværelser (m. moms)	2.437,20	1.500	1.500
	6. Overført fra opsamlet resultat	7.500,00	7.500	18.100
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.840.925,36	1.793.000	1.886.700
209	INDTÆGTER I ALT	1.840.925,36	1.793.000	1.886.700
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	67.710,33		
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.908.635,69	1.793.000	1.886.700

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:	24.460.617,87	24.460.617,87
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	11.900.000	
		2. heraf grundværdi kr.	3.704.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.292.845,20	4.822.765,46
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.753.463,07	29.283.383,33
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energiforbedringer	121.043,86	0,00
		Kollektiv råderet (carporte/udestuer) - afskrivning	59.094,79	65.003,79
	6	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål (råderet)	2.429,31	5.945,31
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.936.031,03	29.354.332,43
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	111.243,98	120.572,32
		6. Andre debitorer	241.800,00	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	49.016,45	40.935,07
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.070.895,97	1.440.370,90
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.472.956,40	1.601.878,29
310		AKTIVER I ALT	31.408.987,43	30.956.210,72
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.153.815,69	1.207.327,85
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	27.110,11	35.182,32
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	36.595,14	32.790,84
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.217.520,94	1.275.301,01
407	8	Opsamlet resultat	-13.435,25	61.775,08
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.204.085,69	1.337.076,09
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.427.117,00	1.427.117,00
		Realkredit Danmark	12.092.924,64	12.470.884,60
409		Beboerindskud	492.581,00	492.581,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.740.840,43	14.892.800,73
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.753.463,07	29.283.383,33
413		Andre lån :		
		Lån Energiforbedring, kr. 121.043,86	121.043,86	0,00
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	59.901,00	54.491,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.934.407,93	29.337.874,33
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	98.628,00	103.788,50
421	9	Skyldige omkostninger	171.865,81	156.015,80
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0,00	21.456,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	270.493,81	281.260,30
430		PASSIVER I ALT	31.408.987,43	30.956.210,72

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)					441.300,79	406.738,91
101.2		Prioritetsrente					-28.580,87	306.916,27
		Periodisering af ydelse					0,00	8.764,06
101.3		Administrationsbidrag					30.464,12	14.324,56
102.3		- Ydelsesstøtte					-113,24	0,00
104.3		- Ydelsesstøtte					0,00	-167.878,03
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.3		3. Andel til Nybyggerifonden					2.766,33	0,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					445.837,13	568.865,77
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						1.014.702,90
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd						120.386,41
		Diverse (vagtordning m.v)						455,32
		I alt						120.841,73
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	kt. 116
		1. Terræn					29.933,39	141.746,81
		2. Bygning, klimaskærm					12.744,08	0,00
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					17.719,79	159.724,18
		4. Bygning, fælles indvendig					0,00	0,00
		5. Bygning, tekniske installationer					26.265,91	47.485,59
		6. Materiel					8.979,83	5.631,33
		I alt					95.643,00	354.587,91
119	4	Diverse udgifter					Resultat	*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					4.324,32	4.100,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					9.657,72	9.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter					471,70	1.000,00
		I alt					14.453,74	14.100,00
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	0,00	121.043,86	0,00	0,00	0,00	121.043,86
		Kt. 303.17	65.003,79	0,00	0,00	0,00	-5.909,00	59.094,79
303.4	6	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål:						
		Saldo primo						5.945,31
		Afskrivning						-3.516,00
		Saldo ultimo						2.429,31
401	7	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		
		Kt. 401	1.207.327,85	-354.587,91	274.500,00	26.575,75		
							Saldo Ultimo	1.153.815,69
402-407	8	Henlæggelser:						
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	35.182,32	-13.072,21	5.000,00	0,00	0,00	27.110,11
		Kt. 405	32.790,84	-195,70	4.000,00	0,00	0,00	36.595,14
		Kt. 407	61.775,08	0,00	0,00	-7.500,00	-67.710,33	-13.435,25

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
421	9	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	3.299,72	2.974,83
		Periodisering forbrugsafgifter	0,00	182,07
		Skyldige kreditorer	18.651,80	11.708,67
		Periodiserede prioritetsydelser	149.914,29	141.150,23
		Skyldige omkostninger i alt	171.865,81	156.015,80
423	10	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Mellemregning indflyttere	0,00	21.456,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	0,00	21.456,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER				
Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	2.437,20	2.452,94	-15,74
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.234,90	-6.234,90
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	2.437,20	8.687,84	-6.250,64