

Boligorganisation:
 Boligforeningen Ungdomsbo
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50



Ungdomsbo afd. 40 Side 1

Tilsynsførende kommune:
 Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 40

LBF afd. nr. 33

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	13	534,8	1	13,0
	2 rum	69	4.478,8	1	69,0
	3 rum	63	5.004,9	1	63,0
	4 rum	14	1.423,8	1	14,0
Boliger i alt		159	11.442,3		159,0
Garager/carporte		17		1/5	3,4
Lejemålsoplysninger i alt		176	11.442,3		162,4

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	176	11.442,3	08-03-1984	01-04-1986
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	176	11.442,3		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Ja	Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Nej
Gæsteværelse	Nej	Bad	Nej
Matrikelnr./tekst:		Vaskeri	Maskinvaskeri
BBR-ejendomsnr.:		Kildesortering af affald	Uden for boligen
1 PF Sønderris, Guldager	272530	Vandmåling	Kollektiv
1 RD Sønderris, Guldager	280290	Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2021/2022

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 876

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-21

Forhøjelse pr. m² i kr.: 16

Forhøjelse pr. m² i %: 1,96

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 187.296

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført 84 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens §37b om kollektive råderetsarbejder. Der har i regnskabsåret været en tilgang på 4 moderniseringer med en udgift på i alt kr. 155.200,00.

Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 110.756,43.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 332.795,61. 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 reparationer af kloakanlæg, omlægning af cylinder til festsalen, samt bygningernes tekniske installationer. Derudover er der højere udgifter til renovation og udgifter til fællesvaskeri. 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, forbrug til fællesarealer og diverser udgifter (rådhedsbeløb afdelingsbestyrelse, fritidsomkostninger og advokat).

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på renteindtægter fra kollektiv råderet, samt indtægter fra møde- og selskabslokaler.

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. 207.600,00 fra konto for opsamlet resultat. Der er i året overført kr. 24.424,80 fra afdragsfri periode.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 25 flytninger - svarende til en flytteprocent på 15,7% - mod tidligere år 29, 25 og 28 flytninger.

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	3.368.365,84	3.374.600	3.372.100
106		Ejendomsskatter	502.269,51	502.300	502.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	534.560,38	550.000	565.000
109		Renovation	339.102,08	322.700	352.300
110		Forsikring	115.224,21	116.200	117.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	77.136,51	84.600	89.900
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	43.930,75	42.800	44.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	528.612,00	528.600	530.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.160.835,44	2.167.200	2.221.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	852.310,68	945.700	899.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	421.258,64	340.000	345.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	713.917,57	1.131.562	1.427.061
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-713.917,57	-1.131.562	-1.427.061
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	37.746,83	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-37.746,83	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	149.058,33	87.000	86.700
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af drivhus (afd. 40)	2.816,55	0	2.400
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	66.215,10	81.500	81.500
119	4	Diverse udgifter	59.990,84	75.000	75.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.551.650,14	1.529.200	1.490.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	2.377.800,00	2.377.800	2.557.900
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	70.000,00	70.000	75.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	50.000,00	50.000	54.000
124.8		HENLÆGGESE I ALT	2.497.800,00	2.497.800	2.686.900
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.578.651,42	9.568.800	9.770.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	259.629,00	237.300	254.700
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	672.163,65		
		2. Renter m.v.	-47.455,41		
		3. Administrationsbidrag	46.888,60		
		4. Ydelsesstøtte	-8.217,66		
129		1. Tab ved lejeledighed	1.955,52		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.955,52	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	114.343,34		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-54.567,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-59.776,34	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter	3.550,87	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	926.559,05	905.800	932.000
139		UDGIFTER I ALT	10.505.210,47	10.474.600	10.702.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	110.756,43		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	10.615.966,90	10.474.600	10.702.900

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	9.750.492,00	9.750.900	10.092.100
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	259.629,00	237.300	254.700
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	68.084,00	68.000	68.000
		7. Garager	51.000,00	51.000	51.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	0,00	7.400	0
		Renter fra kapitalforvaltning	44.414,89	0	0
		Renter Kollektiv råderet	66.856,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	77.744,10	78.000	76.100
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter vedr. drivhus (afd. 40)	0,00	0	2.400
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	64.251,00	50.000	50.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	207.600,00	207.600	108.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.590.070,99	10.450.200	10.702.900
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	25.895,91	24.400	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	25.895,91	24.400	0
209		INDTÆGTER I ALT	10.615.966,90	10.474.600	10.702.900

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:	82.590.200,00	82.590.200,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	106.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	19.860.400	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	25.545.059,50	25.545.059,50
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	108.135.259,50	108.135.259,50
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Individuel Køkkenrenovering	1.737.585,27	1.775.158,27
	7	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Facaderenovering §91	13.925.717,42	14.597.881,07
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	123.798.562,19	124.508.298,84
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	25.341,50	15.262,19
		2. Beboerindskud	36.730,00	25.500,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	783.627,06	775.803,57
		4. Fraflytninger	67.756,67	57.098,38
		6. Andre debitorer	38.466,10	25.584,49
		7. Forudbetalte udgifter	212.020,39	204.736,03
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.023.608,51	5.279.416,07
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.187.550,23	6.383.400,73
310		AKTIVER I ALT	130.986.112,42	130.891.699,57
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	6.312.171,93	5.271.262,09
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	126.277,34	94.024,17
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	14.111,52	18.678,52
406	10	Andre henlæggelser:		
		1. Afdragsfri periode	0,00	24.424,80
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	6.452.560,79	5.408.389,58
407	9	Opsamlet resultat	332.795,61	429.639,18
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	6.785.356,40	5.838.028,76
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	14.866.235,00	14.866.235,00
409		Beboerindskud	1.609.430,00	1.609.430,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	91.659.594,50	91.659.594,50
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	108.135.259,50	108.135.259,50
413		Andre lån :		
		Lån facaderenovering §91 - RD kr. 16.124.000	13.925.717,42	14.597.881,07
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	854.571,00	841.421,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	122.915.547,92	123.574.561,57
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	741.612,00	698.685,50
421	11	Skyldige omkostninger	390.240,20	672.529,93
422		Mellemregning med fraflyttere	39.512,96	27.495,16
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	113.842,94	80.398,65
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.285.208,10	1.479.109,24
430		PASSIVER I ALT	130.986.112,42	130.891.699,57

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
				Nominallån		Indekslån	
	1	Nettokapitaludgifter:					
		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		680.535,84	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden		0,00		2.687.830,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		0,00		3.368.365,84	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				3.368.365,84	
114	2	Renholdelse					
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				824.826,70	
		Pasning af udearealer				25.072,37	
		Diverse (vagtordning m.v)				2.411,61	
		I alt				852.310,68	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn		76.946,02		120.019,69	
		2. Bygning, klimaskærm		42.322,24		5.500,00	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		77.103,26		422.762,66	
		4. Bygning, fælles indvendig		0,00		0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer		133.885,21		102.102,88	
		6. Materiel		91.001,91		63.532,34	
		I alt		421.258,64		713.917,57	
119	4	Diverse udgifter		*) Budget 2021/2022		Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		22.700,00		23.781,63	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		12.000,00		2.487,25	
		Fritidsomkostninger		19.400,00		16.561,84	
		Advokatomkostninger m.v.		2.000,00		0,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)		16.400,00		17.160,12	
		Diverse udgifter		2.500,00		0,00	
		I alt		75.000,00		59.990,84	
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		Ovf. fra afdragsfri periode kt. 406.1				24.424,80	
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				1.471,11	
		I alt				25.895,91	
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :					
		Saldo primo Tilgang/Tilskud Indeks-regulering Afdrag Afskrivning Saldo ultimo					
		Kt. 303.17 1.775.158,27 155.200,00 0,00 0,00 -192.773,00 1.737.585,27					
303.2	7	Bygningsrenovering m.v.:					
		Saldo primo Tilgang/Tilskud Indeks-regulering Afdrag Afskrivning Saldo ultimo					
		Kt. 303.20 14.597.881,07 0,00 0,00 -672.163,65 0,00 13.925.717,42					
401	8	Henlæggelser:		Budget henlæggelse Kursregulering		Saldo Ultimo	
		Saldo primo Anvendt					
		Kt. 401 5.271.262,09 -713.917,57 2.377.800,00 -622.972,59 6.312.171,93					
402-407	9	Henlæggelser:		Budget henlæggelse Overført t. drift (203.6) Årets resultat		Saldo Ultimo	
		Saldo primo Anvendt					
		Kt. 402 94.024,17 -37.746,83 70.000,00 0,00 0,00 126.277,34					
		Kt. 405 18.678,52 -54.567,00 50.000,00 0,00 0,00 14.111,52					
		Kt. 407 429.639,18 0,00 0,00 -207.600,00 110.756,43 332.795,61					
406	10	Henlæggelser		Ekstraord. henlæggelser Årets henlæggelser Årets rentetilskrivning		Saldo ultimo	
		Saldo primo Forbrugt i året					
		Afdragsfri periode 24.424,80 -24.424,80 0,00 0,00 0,00 0,00					

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	18.785,56	30.619,03
		Periodeafgrænsning	750,00	1.054,76
		Periodisering gadebelysning	64.023,68	50.567,76
		Periodisering forbrugsafgifter	6.724,79	4.409,01
		Mobilepay leje fællesfac.	10.300,00	5.200,00
		Skyldige kreditorer	277.543,17	568.566,37
		Skyldig fritid	12.113,00	12.113,00
		Skyldige omkostninger i alt	390.240,20	672.529,93
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	29.948,44	37.577,65
		Depositum erhverv	8.691,00	8.691,00
		Mellemregning indflyttere	75.203,50	34.130,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	113.842,94	80.398,65

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER					
Kontonr.				*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:				
	Forbrugsafgifter			25.000,00	77.308,08
	Rengøring			10.000,00	6.328,60
	TotalCare			52.000,00	65.421,65
	Udgifter i alt			87.000,00	149.058,33
203.2	Indtægt fællesvaskeri			78.000,00	77.744,10
	Over/-underskud af fællesvaskeri			-9.000,00	-71.314,23
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:				
	Forbrugsafgifter			43.500,00	23.116,96
	Rengøring og udlejningsomkostninger			22.000,00	30.439,23
	Tele/IT-omkostninger			0,00	1.065,00
	Vedligeholdelse			6.000,00	799,00
	Diverse			10.000,00	10.794,91
	Udgifter i alt			81.500,00	66.215,10
203.4	Lejeindtægter			50.000,00	64.251,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler			-31.500,00	-1.964,10
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat	
	Drift af drivhus	0,00	2.816,55	-2.816,55	
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	2.816,55	-2.816,55	