

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

LBF afd. nr. 33

Afdeling 40 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 m ²	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 m ²		
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:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri
1 PF Sønderris, Guldager	272530	Kildesortering af affald	Uden for boligen
1 RD Sønderris, Guldager	280290	Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2022/2023

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 906

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-22
 Forhøjelse pr. m² i kr.: 30
 Forhøjelse pr. m² i %: 3,5
 Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 341.100

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført 85 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens §37b om kollektive råderetsarbejder. Der har i regnskabsåret været en tilgang på 1 modernisering med en udgift på i alt kr. 33.800,00

Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 212.261,84.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 436.457,45. Heraf er kr. 74.700 allerede indregnet i budgettet for 2023/24. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - flere udgifter end budgetteret, grundet vandskader, reparationer af afløb og kloak, samt diverse installationer mv.
- Konto 118 Særlige aktiviteter - pga. stigning i forbrugsafgifter på både vaskeri og festsal mv.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - nedsættelse af indbetaling til egen dispositionsfond
- Konto 107 Vandafgift - besparelse på vandforbruget
- Konto 119 Diverse udgifter - besparelse vedrørende fritidsudgifter
- Konto 111.1 El og varme til fællesarealer - besparelse på el- og varmekonsum
- Konto 114 Renholdelse - færre udgifter til personaleudgifter
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - lavere ydelser i forhold til budgetteret på støttet lån

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter kollektiv råderet - pga. præsentation af råderetsrenter
- Konto 203.4 Drift af festsal - flere indtægter i takt med udlejninger

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. 108.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 6 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 23 flytninger - svarende til en flytteprocent på 14,5% - mod tidligere år 25, 29 og 25 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	3.362.854,84	3.372.100	3.368.300
106		Ejendomsskatter	502.269,51	502.200	502.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	498.933,19	565.000	591.200
109		Renovation	356.909,30	352.300	371.600
110		Forsikring	129.138,28	117.300	133.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	46.939,27	89.900	89.900
		3. Målerpasning m.v.	45.994,76	44.400	47.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	530.235,98	530.200	561.700
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	109.000
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.130.420,29	2.221.300	2.426.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	883.852,48	899.200	900.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	419.934,81	345.000	370.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.112.325,77	1.427.061	1.371.296
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.112.325,77	-1.427.061	-1.371.296
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	32.531,93	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-32.531,93	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	107.845,22	86.700	118.500
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af drivhus (afd. 40)	1.742,32	2.400	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	91.069,16	81.500	70.000
119	4	Diverse udgifter	68.023,27	75.800	77.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.572.467,26	1.490.600	1.536.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	2.557.900,00	2.557.900	2.731.300
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	75.000,00	75.000	50.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	54.000,00	54.000	60.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	2.686.900,00	2.686.900	2.841.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.752.642,39	9.770.900	10.172.100
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	269.265,00	254.700	268.500
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	669.942,88		
		2. Renter m.v.	-45.234,64		
		3. Administrationsbidrag	46.888,60		
		4. Ydelsesstøtte	-2.706,66	668.890,18	667.200
129		1. Tab ved lejeledighed	37.654,33		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-37.654,33	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	56.256,04		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-56.256,04	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	148.418,88	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.086.574,06	932.000	935.700
139		UDGIFTER I ALT	10.839.216,45	10.702.900	11.107.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	212.261,84		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.051.478,29	10.702.900	11.107.800

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER:			
		Boligaftiger & lejer :			
		1. Almene familieboliger	10.091.592,00	10.092.100	10.405.100
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	269.265,00	254.700	268.500
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	68.084,00	68.000	68.100
		7. Garager	51.000,00	51.000	51.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	231.795,84	0	92.100
		Renter Kollektiv råderet	69.083,00	0	0
		Renter Kollektiv råderetslån	543,91	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	80.475,16	76.100	93.300
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter vedr. drivhus (afd. 40)	0,00	2.400	0
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	80.150,00	50.000	55.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	108.600,00	108.600	74.700
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	11.050.588,91	10.702.900	11.107.800
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	889,38	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	889,38	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	11.051.478,29	10.702.900	11.107.800

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:	82.590.200,00	82.590.200,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 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	1.571.747,18	1.737.585,27
	7	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Facaderenovering §91	13.255.774,54	13.925.717,42
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	122.962.781,22	123.798.562,19
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	24.747,68	25.341,50
		2. Beboerindskud	45.630,00	36.730,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	986.208,40	783.627,06
		4. Fraflytninger	75.111,00	67.756,67
		6. Andre debitorer	8.784,49	38.466,10
		7. Forudbetalte udgifter	232.332,94	212.020,39
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.906.772,90	6.023.608,51
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.279.587,41	7.187.550,23
310		AKTIVER I ALT	132.242.368,63	130.986.112,42
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	7.906.165,04	6.312.171,93
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	168.745,41	126.277,34
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	11.855,48	14.111,52
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	8.086.765,93	6.452.560,79
407	9	Opsamlet resultat	436.457,45	332.795,61
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	8.523.223,38	6.785.356,40
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	13.255.774,54	13.925.717,42
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	876.929,00	854.571,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	122.267.963,04	122.915.547,92
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	969.545,50	741.612,00
421	10	Skyldige omkostninger	373.879,06	390.240,20
422		Mellemregning med fraflyttere	12.763,09	39.512,96
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	94.994,56	113.842,94
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.451.182,21	1.285.208,10
430		PASSIVER I ALT	132.242.368,63	130.986.112,42

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:						
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond				0,00		675.024,84
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden				0,00		2.687.830,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00		3.362.854,84
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						3.362.854,84
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd						881.113,88
		Diverse (vagtordning m.v)						2.738,60
		I alt						883.852,48
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser				kt. 115		kt. 116
		1. Terræn				56.870,27		115.021,83
		2. Bygning, klimaskærm				43.035,80		15.394,50
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				70.064,54		617.856,37
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00		0,00
		5. Bygning, tekniske installationer				157.821,73		320.231,07
		6. Materiel				92.142,47		43.822,00
		I alt				419.934,81		1.112.325,77
119	4	Diverse udgifter				Resultat		*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				25.465,44		24.300,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				12.808,97		12.000,00
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Fastelavn	3.517,49					
		Varme, beboerkontor	4.124,63			7.642,12		14.300,00
		Fælles fritidsaktiviteter				2.406,74		5.100,00
		Advokatomkostninger m.v.				2.000,00		2.000,00
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)				17.700,00		17.600,00
		Diverse udgifter				0,00		500,00
		I alt				68.023,27		75.800,00
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Diverse indtægter (forbrugsregnskab)						139,38
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer						750,00
		I alt						889,38
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.17	1.737.585,27	33.800,00	0,00	-209,09	-199.429,00	1.571.747,18
303.2	7	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	13.925.717,42	0,00	0,00	-669.942,88	0,00	13.255.774,54
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	6.312.171,93	-1.112.325,77	2.557.900,00	148.418,88		7.906.165,04
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	126.277,34	-32.531,93	75.000,00	0,00	0,00	168.745,41
		Kt. 405	14.111,52	-56.256,04	54.000,00	0,00	0,00	11.855,48
		Kt. 407	332.795,61	0,00	0,00	-108.600,00	212.261,84	436.457,45

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år	Sidste år
421	10	Skyldige omkostninger		Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	22.476,19	18.785,56	
		Periodeafgrænsning	0,00	750,00	
		Periodisering gadebelysning	64.023,68	64.023,68	
		Periodisering forbrugsafgifter	0,00	6.724,79	
		Mobilepay leje fællesfac.	12.925,00	10.300,00	
		Skyldige kreditorer	262.341,19	277.543,17	
		Skyldig fritid	12.113,00	12.113,00	
		Skyldige omkostninger i alt	373.879,06	390.240,20	
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.		Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	38.570,06	29.948,44	
		Depositum erhverv	8.691,00	8.691,00	
		Mellemregning indflyttere	47.733,50	75.203,50	
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	94.994,56	113.842,94	

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.				
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter		26.000,00	27.605,04
	Rengøring		10.000,00	8.000,36
	TotalCare		50.700,00	72.239,82
	Udgifter i alt		86.700,00	107.845,22
203.2	Indtægt fællesvaskeri		76.100,00	80.475,16
	Over/-underskud af fællesvaskeri		-10.600,00	-27.370,06
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter		43.500,00	45.694,66
	Rengøring og udlejningsomkostninger		22.000,00	30.200,00
	Telefonomkostninger		0,00	795,00
	Vedligeholdelse		6.000,00	9.245,76
	Diverse		10.000,00	5.133,74
	Udgifter i alt		81.500,00	91.069,16
203.4	Lejeindtægter		50.000,00	80.150,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler		-31.500,00	-10.919,16
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af drivhus	0,00	1.742,32	-1.742,32
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	1.742,32	-1.742,32