

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 5

LBF afd. nr. 5

Spangsbjerg Møllevej, Nellikevej, Tulipanvej

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	14	728,0	1	14,0
	3 rum	56	4.546,1	1	56,0
	4 rum	14	1.218,0	1	14,0
Boliger i alt		84	6.492,1		84,0
Erhvervslejemål	1	415,0	1 pr. påbeg. 60 m ²		7,0
Lejemålsoplysninger i alt		85	6.907,1		91,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	85	6.492,1	08-11-1966	01-02-1968	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	85	6.492,1			
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	
3 GN Jerne	150737		Kildesortering af affald	Inde i boligen	
3 GR Jerne	150745		Vandmåling	Individuel	
6 D Kvaglund	222541		Varmemåling	Individuel	
6 B Kvaglund Ejl. 6	286159		El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	714
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-23
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	12
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,66
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	75.600

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 235.042,94.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -2.220.928,79. Heraf er underskudsafvikling på kr. 206.600 allerede indregnet i budgettet for 2024/25. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere en forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. etablering af ny sivebrønd kr. 28.000 og varmestyring kr. 29.000.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 106 Ejendomskatter - har været lavere.
- Konto 118 Underskuddet i fællesvaskeri og festsale er lavere end budgetteret p.g.a. lavere driftsudgifter.
- Konto 132 Særstøttelån modtaget.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været meget flotte afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 6,31% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	603.783,75
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	426.150,57
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	177.633,18

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 248.600,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 0,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 10,7% - mod tidligere år 5, 8 og 10 flytninger.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023/2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	317.840,85	318.300	315.600
106		Ejendomsskatter	237.583,75	349.900	250.500
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	967,61	500	1.000
		Målerpasning - vand	7.846,25	7.800	8.100
109		Renovation	212.663,00	217.200	220.600
110		Forsikring	88.976,99	83.900	93.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	61.148,89	112.800	76.300
		3. Målerpasning m.v.	26.022,55	25.100	27.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	314.769,00	314.800	330.800
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	60.151,00	61.100	61.300
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		2. G-indskud	33.911,12	33.900	33.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.064.040,16	1.227.000	1.123.400
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	580.656,03	567.700	610.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	229.481,05	175.000	185.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	472.566,93	464.844	1.264.607
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-472.566,93	-464.844	-1.264.607
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	24.712,56	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-24.712,56	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	122.815,78	188.900	163.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	11.266,60	22.100	18.500
119	4	Diverse udgifter	108.469,66	93.900	109.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.052.689,12	1.047.600	1.087.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	513.800,00	513.800	703.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	513.800,00	513.800	703.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.948.370,13	3.106.700	3.229.000
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	160.117,00	160.100	160.100
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	2.343.401,24		
		2. Renter m.v.	68.095,05		
		3. Administrationsbidrag	179.228,72		
		4. Ydelsesstøtte	612.148,52	3.196.100	3.193.900
129		1. Tab ved lejeledighed	2.622,40		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-2.622,40	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	19.892,88		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-19.892,88	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	426.150,57	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		1. Driftstabslån			
		4. Særstøttelån	300.000,00	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	248.600,00	248.600	206.600
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.337.741,10	3.915.800	3.875.600
139		UDGIFTER I ALT	7.286.111,23	7.022.500	7.104.600
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	235.042,94		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.521.154,17	7.022.500	7.104.600

RESULTATOPGØRELSE FOR 2023/2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	4.635.120,00	4.635.100	4.730.800
		4. Erhverv	422.016,00	425.000	442.100
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	10.200,00	10.200	10.200
		9. Merleje	-7.884,00	-7.900	-7.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	603.783,75	87.300	96.000
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	100.889,64	114.900	105.100
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	14.600,00	8.000	11.300
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.778.725,39	5.272.600	5.387.600
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.741.820,00	1.749.900	1.717.000
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	608,78	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.742.428,78	1.749.900	1.717.000
209		INDTÆGTER I ALT	7.521.154,17	7.022.500	7.104.600

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2024 (kr.)	Balance pr. 30.09.2023 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	10.496.207,87	10.496.207,87
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	58.224.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.833.600	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	10.496.207,87	10.496.207,87
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Ombygning Kvaglundparken 4	285.582,97	445.699,97
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Nedrivning Kridthuset	3.326.013,77	3.566.321,70
		Bygningsrenovering	35.060.204,25	37.163.297,56
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	925.000,00	925.000,10
		2. Midlertidige driftslån	29.288.950,00	27.538.880,00
		4. Særstøttelån	9.394.350,08	9.694.350,08
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	88.776.308,94	89.829.757,28
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	53.848,24	10.317,56
		2. Beboerindskud	7.747,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	879.237,84	768.536,06
		6. Andre debitorer	8.329,76	970,22
		7. Forudbetalte udgifter	104.456,98	127.245,66
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.992.986,09	9.022.639,39
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	11.046.605,91	9.929.708,89
310		AKTIVER I ALT	99.822.914,85	99.759.466,17

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2024 (kr.)	Balance pr. 30.09.2023 (kr.)
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser A. Afd. 5 - Sp. Møllevej B. Afd. 16 - Kridthuset	8.460.221,34 2.164.742,74	7.992.837,70 2.164.742,74
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) A. Afd. 5 - Sp. Møllevej B. Afd. 16 - Kridthuset	319.674,55 249.903,50	344.387,11 249.903,50
405	11	Tab ved fraflytning m.v.		115.218,82
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	11.289.868,07	10.867.089,87
407	11	Opsamlet resultat A. Afd. 5 - Sp. Møllevej B. Afd. 16 - Kridthuset	515.133,16 -2.736.061,95	331.490,22 -3.036.061,95
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	9.068.939,28	8.162.518,14
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	397.438,25	514.187,31
409		Beboerindskud	360.800,00	360.800,00
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebed.	134.278,00	134.278,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.603.691,62	9.486.942,56
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	10.496.207,87	10.496.207,87
413		Andre lån :		
		Nedrivningslån R.D. kr. 6.371.000	3.326.013,77	3.566.321,70
		Lån bygningsrenovering, RD kr. 60.010.000	35.060.204,25	37.163.297,56
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	711.929,00	714.659,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	925.000,00	925.000,10
		2. Midlertidige driftslån	29.288.950,00	27.538.880,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (1)	1.140.000,00	1.140.000,00
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (2)	1.800.000,00	1.800.000,00
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (3)	1.940.000,00	1.940.000,00
		Særstøttelån - Esbjerg Kommune	1.140.000,00	1.140.000,00
		Særstøttelån - Kommunen (3)	1.940.000,00	1.940.000,00
		Særstøttelån - Realkredit Danmark	1.434.350,08	1.734.350,08
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	89.202.654,97	90.098.716,31
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	785.995,50	715.220,50
421	13	Skyldige omkostninger	639.382,23	686.363,82
422		Mellemregning med fraflyttere	5.619,87	0,00
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	112.439,00	88.763,40
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	7.884,00	7.884,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.551.320,60	1.498.231,72
430		PASSIVER I ALT	99.822.914,85	99.759.466,17

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			116.749,06	0,00		
101.2		Prioritetsrente			8.064,38	0,00		
		Periodisering af ydelse			684,88	0,00		
101.3		Administrationsbidrag			3.178,03	0,00		
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			189.164,50	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			317.840,85	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					317.840,85	
114	2	Renholdelse					Resultat	
							*) Budget	
		Ejendomsfunktionærer			419.963,37	419.900,00		
		Pasning af udearealer			18.091,74	9.800,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			140.987,50	136.600,00		
		Diverse (vagtordning m.v)			1.613,42	1.400,00		
		I alt			580.656,03	567.700,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	
							kt. 116	
		1. Terræn			47.910,49	72.239,06		
		2. Bygning, klimaskærm			38.545,81	0,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			26.329,61	173.095,35		
		4. Bygning, fælles indvendig			9.691,71	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			87.217,19	221.692,18		
		6. Materiel			19.786,24	5.540,34		
		I alt			229.481,05	472.566,93		
119	4	Diverse udgifter					Resultat	
							*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			13.910,40	14.400,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			5.699,35	2.000,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen			0,00	2.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			2.568,11	2.900,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			12.924,64	12.600,00		
		Diverse udgifter, fællesudgifter Ejerforeningen Kvaglundcentret.			73.367,16	60.000,00		
		I alt			108.469,66	93.900,00		
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					1.741.820,00	
		I alt					1.741.820,00	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år. Regulering vægtafgift og Brunata.					608,78	
		I alt					608,78	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	
							Saldo ultimo	
		Kt. 303.12	445.699,97	0,00	0,00	0,00	-160.117,00	285.582,97
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	3.566.321,70	0,00	0,00	-240.307,93	0,00	3.326.013,77
		Kt. 303.21	37.163.297,56	0,00	0,00	-2.103.093,31	0,00	35.060.204,25
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier					0,00	
		2. Virksomhedsobligationer					0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer					9.793.126,37	
		4. Øvrige beholdninger					199.859,72	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					9.992.986,09	

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401A	7.992.837,70	-472.566,93	513.800,00	426.150,57	8.460.221,34	
		Kt. 401B	2.164.742,74	0,00	0,00	0,00	2.164.742,74	
402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402A	344.387,11	-24.712,56	0,00	0,00	0,00	319.674,55
		Kt. 402B	249.903,50	0,00	0,00	0,00	0,00	249.903,50
		Kt. 405	115.218,82	-19.892,88	0,00	0,00	0,00	95.325,94
		Kt. 407A	331.490,22	0,00	-51.400,00	0,00	235.042,94	515.133,16
		Kt. 407B	-3.036.061,95	0,00	300.000,00	0,00	0,00	-2.736.061,95
406.9	12	Henlæggelser I alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						1.514.901,12
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						9.774.966,95
		Saldo ultimo						11.289.868,07
421	13	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					13.226,26	13.450,98
		Periodeafgrænsning					8.250,00	0,00
		Mobilepay leje fællesfac.					0,00	800,00
		Skyldige kreditorer					52.488,98	146.033,42
		Periodiserede prioritetsydelse					565.416,99	526.079,42
		Skyldige omkostninger i alt					639.382,23	686.363,82
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					0,00	6.063,40
		Depositum nøgler					200,00	200,00
		Depositum erhverv					82.500,00	82.500,00
		Mellemregning indflyttere					29.739,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					112.439,00	88.763,40

SPECIFIKATIONER

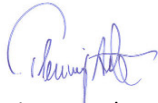
DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	104.400,00	48.709,09
	Rengøring	3.100,00	3.087,50
	TotalCare	81.400,00	71.019,19
	Udgifter i alt	188.900,00	122.815,78
203.2	Indtægt fællesvaskeri	114.900,00	100.889,64
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-74.000,00	-21.926,14
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	21.100,00	9.849,45
	Rengøring og udlejningsomkostninger	500,00	807,00
	Vedligeholdelse	500,00	80,85
	Diverse	0,00	529,30
	Udgifter i alt	22.100,00	11.266,60
203.4	Lejeindtægter	8.000,00	14.600,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-14.100,00	3.333,40

ANDRE PÅTEGNINGER

Forretningførers påtegning:

Foranstående årsregnskab for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 er aflagt i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

Esbjerg, den 23. januar 2025



Flemming Agerskov Christensen
Direktør

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede afdelingsbestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den 23. januar 2025

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Helle Ryvig

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

Øverste myndigheds påtegning:

Repræsentantskabet har delegeret den endelige godkendelse af afdelingernes regnskaber til organisationsbestyrelsen, og regnskabet skal derfor ikke godkendes af repræsentantskabet.
