

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 12

LBF afd. nr. 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum	5	216,0	1	5,0
	2 rum	25	1.540,0	1	25,0
	3 rum	8	733,5	1	8,0
	4 rum	8	949,5	1	8,0
Lejemålsoplysninger i alt	46	3.439,0		46,0	
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	46	3.439,0	03-08-1971 / 03-12-2018	01-01-1973 / 01-10-2020	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²			
Boliger i tæt/lavt byggeri	46	3.439,0			
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	Vaskemaskine i lejligheden	
40V, Tjæreborg By, Tjæreborg	97771		Kildesortering af affald	Uden for boligen	
4 AM Tjæreborg By	147116		Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2023/2024**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 832

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: 22

Forhøjelse pr. m² i %: 2,81

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 76.656

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 i alt 18 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 1 modernisering med udgifter for i alt kr. 25.600,00

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 46.495,43.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -20.213,86. Den budgetterede overførsel fra opsamlet resultat i budgettet for 2024/25 på kr. 13.000 kan således ikke gennemføres. Den negative saldo vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - pga. højere indeksering, der giver en større regulering af beboerbetalingen.
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 114.6 Pasning af udearealer - højere indeksering af aftale bl.a. omkring græsslåning.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - bl.a. pga. vandskade.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Ejendomsskatter - årets opkrævning af grundskyld/ejendomsskat er ud fra vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering, denne har vist sig at være lavere end budgetteret.
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 125 lavere ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder.

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)	149.013,09
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>105.173,44</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	43.839,65

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 62.700,00 fra 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 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 13,0% - mod tidligere år 9, 6 og 6 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	705.811,69	694.100	697.700
106		Ejendomsskatter	141.827,96	163.800	135.300
107		Målerpasning - vand	3.458,75	4.000	4.000
109		Renovation	130.694,54	132.900	135.200
110		Forsikring	35.209,86	33.000	37.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	8.092,28	15.100	11.600
		3. Målerpasning m.v.	12.841,65	13.200	13.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	159.114,00	159.100	167.200
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	30.406,00	30.900	31.000
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	541.645,04	572.000	554.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	254.611,21	224.800	232.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	141.703,86	70.000	75.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	387.420,25	494.067	445.898
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-387.420,25	0,00	-445.898
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	6.406,68	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-6.406,68	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel kapitaludgifter, fælles faciliteter	14.000,00	14.000	14.000
		Andel viceværtsfaciliteter	2.809,03	3.200	3.200
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.719,54	6.900	6.500
119	4	Diverse udgifter	8.986,01	11.400	11.200
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	429.829,65	330.300	342.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	463.000,00	463.000	501.200
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	10.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	478.000,00	478.000	521.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.155.286,38	2.074.400	2.115.500
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	74.813,73		
		2. Renter m.v.	31.045,08		
		3. Administrationsbidrag	2.261,71	128.300	107.900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	37.176,00	35.300	38.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	568.593,87		
		2. Renter m.v.	282.227,81		
		3. Administrationsbidrag	22.344,28		
		4. Ydelsesstøtte	-94.007,53	773.600	787.800
129		1. Tab ved lejeledighed	3.463,67		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-3.463,67	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	105.173,44	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.029.628,39	937.200	933.700
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.184.914,77	3.011.600	3.049.200

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	2.803.572,00	2.803.500	2.910.700
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	57.924,00	76.000	57.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	149.013,09	21.000	23.900
		Renter Kollektiv råderet	15.403,55	0	8.400
203		Andre ordinære indtægter :			
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	5.400,00	5.000	6.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	62.700,00	62.700	13.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.094.012,64	2.968.200	3.019.900
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	43.495,00	43.400	29.300
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	911,70	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	44.406,70	43.400	29.300
209		INDTÆGTER I ALT	3.138.419,34	3.011.600	3.049.200
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	46.495,43		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	3.184.914,77	3.011.600	3.049.200

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:	22.259.130,00	22.259.130,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	27.250.000	
		2. heraf grundværdi kr.	6.453.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	544.022,22	544.022,22
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	22.803.152,22	22.803.152,22
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Renovering VVS og el-anlæg m.m.	989.553,44	1.022.421,35
		Individuel køkkenrenovering	34.027,70	51.287,80
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	259.857,33	256.029,78
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Bygningsskade	9.776.169,58	10.100.883,98
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	33.862.760,27	34.233.775,13
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	22.142,60	0,00
		2. Beboerindskud	6.992,00	10.745,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	361.921,16	302.841,67
		4. Fraflytninger	106.573,22	39.842,82
		7. Forudbetalte udgifter	69.429,58	75.862,19
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.203.100,37	2.141.756,72
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.770.158,93	2.571.048,40
310		AKTIVER I ALT	36.632.919,20	36.804.823,53
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.803.135,52	1.622.382,33
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	10.316,98	11.723,66
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	39.942,71	29.942,71
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	1.853.395,21	1.664.048,70
407	11	Opsamlet resultat	-20.213,86	88.981,57
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.833.181,35	1.753.030,27
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.514.578,00	1.514.578,00
		Nykredit	9.411.066,75	9.806.577,36
409		Beboerindskud	434.328,00	434.328,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.443.179,47	11.047.668,86
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	22.803.152,22	22.803.152,22
413		Andre lån :		
		Lån renovering VVS, Nykredit kr. 1.600.000	989.553,44	1.022.421,35
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	34.027,70	51.287,80
		Lån bygningsskade, Nykredit kr. 15.807.000	9.776.169,58	10.100.883,98
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	381.409,00	380.050,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	33.984.311,94	34.357.795,35
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	339.640,00	307.169,00
421	13	Skyldige omkostninger	455.084,91	357.490,61
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	1.790,30
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	20.701,00	27.548,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	815.425,91	693.997,91
430		PASSIVER I ALT	36.632.919,20	36.804.823,53

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år		
	1	Nettokapitaludgifter:							
							Nominallån		
							Indekslån		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			395.510,61	0,00			
101.2		Prioritetsrente			-44.063,61	0,00			
		Periodisering af ydelse			6.239,40	0,00			
101.3		Administrationsbidrag			29.710,80	0,00			
102.2		- Ydelsessikring			28.294,93	0,00			
		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			96.706,56	0,00			
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			193.413,00	0,00			
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			705.811,69	0,00			
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					705.811,69		
114	2	Renholdelse					Resultat		
		Ejendomsfunktionærer			64.854,05	60.300,00			
		Pasning af udearealer			188.941,59	163.700,00			
		Diverse (vagtordning m.v)			815,57	800,00			
		I alt			254.611,21	224.800,00			
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115		
							kt. 116		
		1. Terræn			9.788,12	4.122,08			
		2. Bygning, klimaskærm			14.137,65	28.326,05			
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			68.627,91	232.218,51			
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	1.516,55			
		5. Bygning, tekniske installationer			36.726,03	53.328,49			
		6. Materiel			12.424,15	67.908,57			
		I alt			141.703,86	387.420,25			
119	4	Diverse udgifter					Resultat		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.617,60	7.900,00			
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00	2.000,00			
		Fælles fritidsaktiviteter			1.368,41	1.500,00			
		I alt			8.986,01	11.400,00			
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte							
		Huslejesikring				43.495,00			
		I alt				43.495,00			
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år							
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				911,70			
		I alt				911,70			
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.10	1.022.421,35	0,00	24.685,72	-57.553,63	0,00	989.553,44	
		Kt. 303.16	51.287,80	0,00	0,00	-17.260,10	0,00	34.027,70	
		Kt. 303.17	256.029,78	25.600,00	0,00	-2.945,45	-18.827,00	259.857,33	
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:	Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.20	10.100.883,98	0,00	243.879,47	-568.593,87	0,00	9.776.169,58	
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger							
		1. Aktier						0,00	
		2. Virksomhedsobligationer						0,00	
		3. Stats- eller realcreditobligationer						2.159.038,36	
		4. Øvrige beholdninger						44.062,01	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt							2.203.100,37
401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo		
		Kt. 401	1.622.382,33	-387.420,25	463.000,00	105.173,44	1.803.135,52		

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo	Indev. år
402-407	11	Henlæggelser:							
		Kt. 402	11.723,66	-6.406,68	5.000,00	0,00	0,00	10.316,98	
		Kt. 405	29.942,71	0,00	10.000,00	0,00	0,00	39.942,71	
		Kt. 407	88.981,57	0,00	0,00	-62.700,00	-46.495,43	-20.213,86	
406.9	12	Henlæggelser i alt							
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år							158.447,82
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år							1.694.947,39
		Saldo ultimo							1.853.395,21
421	13	Skyldige omkostninger							
		Feriepengeforpligtigelse							Indev. år Sidste år
		Periodeafgrænsning							2.018,46 1.614,83
		Periodisering forbrugsafgifter							132,35 0,00
		Mobilepay leje fællesfac.							69,28 0,00
		Skyldige kreditorer							300,00 700,00
		Periodiserede prioritetsydelse							227.616,75 137.870,36
		Skyldige omkostninger i alt							224.948,07 217.305,42
									455.084,91 357.490,61
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.							
		Depositum nøgler							Indev. år Sidste år
		Mellemregning indflyttere							50,00 50,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt							20.651,00 27.498,00
									20.701,00 27.548,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER				
Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter		5.600,00	7.719,54
	Rengøring og udlejningsomkostninger		800,00	0,00
	Vedligeholdelse		500,00	0,00
	Udgifter i alt		6.900,00	7.719,54
203.4	Lejeindtægter		5.000,00	5.400,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler		-1.900,00	-2.319,54
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:		Indtægt	Udgift
	Andel kapitaludgifter fællesfaciliteter (festsal o.lign.)		0,00	14.000,00
	Drift af viceværtfaciliteter		0,00	2.809,03
	Andel fællesfaciliteters drift i alt		0,00	16.809,03
				Resultat
				-14.000,00
				-2.809,03
				-16.809,03

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.
(Organisationsbestyrelsen indtræder som afdelingsbestyrelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen)
Esbjerg, den 23. januar 2025

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Helle Ryvig

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

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.
