

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 20 Torvegade 49

LBF afd. nr. 52

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum 2 rum	17 30	924,0 2.108,0	1 1	17,0 30,0
Boliger i alt		47	3.032,0		47,0
Erhvervslejemål		3	159,5	1 pr. påbeg. 60 m ²	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		50	3.191,5		51,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	50	3.192,0		01-07-1983	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	50	3.191,5			
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Ja		Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri	
460 B Esbjerg Bygrunde	176477		Kildesortering af affald	Inde i boligen	
			Vandmåling	Kollektiv	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 834

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: 32

Forhøjelse pr. m² i %: 4,11

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 98.496

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 10 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. 44.700,00.

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 15.453,48.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 83.064,27. Heraf er kr. 49.500 allerede indregnet i budgettet for 2024/25. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 115 Alm. Vedligeholdelse. Elevator, kr. 26.054. Rep. Af tag kr. 18.514.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen

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)	125.349,63
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	88.471,77
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	36.877,86

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 44.400,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 7 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 14 flytninger - svarende til en flytteprocent på 29,8% - mod tidligere år 14, 6 og 15 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	962.010,00	962.000	962.000
106		Ejendomsskatter	50.828,47	49.800	58.600
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	126.789,75	124.900	124.600
109		Renovation	102.731,97	104.700	106.200
110		Forsikring	37.081,64	34.900	39.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	32.906,25	65.300	44.000
		3. Målerpasning m.v.	16.657,38	10.900	17.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	176.409,00	176.400	185.400
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	33.711,00	34.200	34.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	597.115,46	621.100	629.400
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	230.741,54	219.800	239.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	156.337,92	80.000	83.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	443.312,72	306.840	266.571
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-443.312,72	0,00	-266.571
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	12.840,90	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-12.840,90	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	42.179,76	57.700	48.200
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværftfaciliteter	6.270,34	7.200	7.200
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	4.723,78	4.300	3.300
119	4	Diverse udgifter	23.341,80	23.700	22.100
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	463.595,14	392.700	403.200
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	620.600,00	620.600	667.300
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	635.600,00	635.600	682.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.658.320,60	2.611.400	2.676.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	64.694,22		
		2. Renter m.v.	15.691,98		
		3. Administrationsbidrag	5.606,95	86.000	85.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	59.160,00	54.600	54.600
129		1. Tab ved lejeledighed	32.443,44		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-32.443,44	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	24.163,46		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-19.380,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-4.783,46	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	88.471,77	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	233.624,92	140.600	140.200
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.891.945,52	2.752.000	2.817.100

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	2.496.120,00	2.496.100	2.544.400
	Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	34.360,00	29.800	29.800
	4. Erhverv	131.928,00	127.600	138.300
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	125.349,63	17.800	24.100
	Renter Kollektiv råderet	12.733,61	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	31.600,80	36.300	31.000
	6. Overført fra opsamlet resultat	44.400,00	44.400	49.500
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.876.492,04	2.752.000	2.817.100
209	INDTÆGTER I ALT	2.876.492,04	2.752.000	2.817.100
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	15.453,48		
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	2.891.945,52	2.752.000	2.817.100

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:	15.544.310,00	15.544.310,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	20.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.968.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.929.853,01	5.929.853,01
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	21.474.163,01	21.474.163,01
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduer	1.828.506,20	1.893.200,42
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	315.637,01	292.563,40
	6	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning af erhverv til boliger	146.707,76	171.507,76
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.765.013,98	23.831.434,59
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	28.969,97	295,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	193.393,60	146.295,70
		4. Fraflytninger	0,00	24.758,83
		6. Andre debitorer	0,00	1.055,00
		7. Forudbetalte udgifter	43.544,81	45.719,51
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.818.327,12	1.631.942,56
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.084.235,50	1.850.066,60
310		AKTIVER I ALT	25.849.249,48	25.681.501,19
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.391.385,44	1.125.626,39
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	22.545,73	25.386,63
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	24.853,48	39.233,48
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	1.438.784,65	1.190.246,50
407	9	Opsamlet resultat	83.064,27	142.917,75
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.521.848,92	1.333.164,25
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.474.163,01	21.474.163,01
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	21.474.163,01	21.474.163,01
413		Andre lån :		
		Lån vinduer RD kr. 2.130.000	1.828.506,20	1.893.200,42
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	692.802,00	672.761,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	23.995.471,21	24.040.124,43
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	207.716,00	186.469,50
421	11	Skyldige omkostninger	87.324,98	29.531,45
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	8.604,52
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	36.888,37	83.607,04
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	331.929,35	308.212,51
430		PASSIVER I ALT	25.849.249,48	25.681.501,19

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		Ydelse og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			320.670,00		0,00	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			641.340,00		0,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			962.010,00		0,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					962.010,00	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer			134.574,81		125.600,00	
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			95.262,50		92.300,00	
		Diverse (vagtordning m.v)			904,23		900,00	
		I alt			230.741,54		219.800,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
					kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn			13.400,45		106.083,72	
		2. Bygning, klimaskærm			32.940,75		4.833,68	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			19.125,18		217.175,80	
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00		0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer			67.422,40		37.427,74	
		6. Materiel			23.449,14		77.791,78	
		I alt			156.337,92		443.312,72	
119	4	Diverse udgifter						
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.783,20		8.000,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			1.023,80		1.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			1.206,47		1.400,00	
		Advokatomkostninger m.v.			167,00		0,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			11.878,83		11.800,00	
		Diverse udgifter			1.282,50		1.500,00	
		I alt			23.341,80		23.700,00	
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.11	1.893.200,42	0,00	0,00	-64.694,22	0,00	1.828.506,20
		Kt. 303.17	292.563,40	44.700,00	0,00	-2.386,39	-19.240,00	315.637,01
303.2	6	Bygningsrenovering m.v.:	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	171.507,76	0,00	0,00	0,00	-24.800,00	146.707,76
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						1.781.960,58
		4. Øvrige beholdninger						36.366,54
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.818.327,12
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.125.626,39	-443.312,72	620.600,00	88.471,77	1.391.385,44	
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	25.386,63	-12.840,90	10.000,00	0,00	0,00	22.545,73
		Kt. 405	39.233,48	-19.380,00	5.000,00	0,00	0,00	24.853,48
		Kt. 407	142.917,75	0,00	0,00	-44.400,00	-15.453,48	83.064,27
406.9	10	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						409.159,42
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.029.625,23
		Saldo ultimo						1.438.784,65

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	4.225,66	3.418,31
		Mobilepay leje fællesfac.	2.200,00	1.400,00
		Skyldige kreditorer	80.899,32	24.713,14
		Skyldige omkostninger i alt	87.324,98	29.531,45
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	9.235,37	20.301,54
		Depositum gæsteværelser/festsal	1.250,00	1.250,00
		Depositum erhverv	26.403,00	24.887,00
		Mellemregning indflyttere	0,00	37.168,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	36.888,37	83.607,04

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			*) Budget	Regnskab
Kontonr.			indev. år	indev. år
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter		32.100,00	20.757,48
	TotalCare		25.600,00	21.422,28
	Udgifter i alt		57.700,00	42.179,76
203.2	Indtægt fællesvaskeri		36.300,00	31.600,80
	Over/-underskud af fællesvaskeri		-21.400,00	-10.578,96
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter		4.300,00	4.723,78
	Udgifter i alt		4.300,00	4.723,78
203.4	Lejeindtægter		0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler		-4.300,00	-4.723,78
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.270,34	-6.270,34
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	6.270,34	-6.270,34

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.
