

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 21 Thulevej 6-480

LBF afd. nr. 21

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	1 rum	26	1.075,2	1	26,0
	2 rum	51	2.917,7	1	51,0
	3 rum	94	7.032,5	1	94,0
	4 rum	39	4.042,3	1	39,0
	5 rum	2	232,8	1	2,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	6	147,6	1	6,0
Boliger i alt		218	15.448,1		218,0
Garager/carporte		19		1/5	3,8
Lejemålsoplysninger i alt		237	15.448,1		221,8
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	218	15.448,10	12.01.1978	10.10.1979	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²			
Boliger i tæt/lavt byggeri	218	15.448,10			
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:			
Beboerhus	Ja	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kømfur	Ja		
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri		
1 EY Gjesing By	238472	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
1 FK Gjesing By	245592	Vandmåling	Individuel		
1 FL Gjesing By	265461	Varmemåling	Individuel		
1 FM Gjesing BY	266204	El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	896
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-23
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	41
Forhøjelse pr. m ² i %:	4,74
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	626.880

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 48.936,09.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -485.062,24. Heraf er underskudsafvikling på kr. 145.400 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 110 Forsikring - stigning skyldes skadeshistorik samlet for Ungdomsbo, samt højere indeksreguleringer ift. budgettet.
- Konto 112 Administrationsgebyr - i forbindelse med opkrævning af leje af parkeringspladser for trailer og campingvogne opkræver Ungdomsbo administrationsbidrag herfor.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - flere udgifter end budgettet grundet vandskader, reparationer af kloak og brønde, justeringer af døre og vinduer, samt diverse installationer mv.
- Konto 118.2 og 118.3 Drift af motionsrum og festsal - pga. højere forbrugsudgifter på varme.
- Konto 119 Diverse udgifter - afdelingen har besparelser på rådighedsbeløb afdelingsbestyrelse og fritidsudgifter.
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - mindre støtte til lånene, da støtten aftrappes i takt med nettoprisindekset.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskatter - besparelserne skyldes de nye midlertidige ejendomsvurderinger som er kommet i 2024.
- Konto 109 Renovation - budgettet med for stor stigning.
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - besparelser på forbrugsudgifter herunder den faldende el-pris.
- Konto 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder - besparelser på ydelser i takt med låneomlægning.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgettet på

- Konto 201.7 Garager mv. - der har ikke været budgettet med lejeopkrævning af trailer- og campingpladser.

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 budgettet med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	738.181,75
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>521.008,68</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	217.173,07

Overførsler og tilskud:

Som budgettet er der i regnskabsåret overført kr. 106.600,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 3,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 28 flytninger - svarende til en flytteprocent på 12,8% - mod tidligere år 26, 22 og 28 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	3.315.303,20	3.307.400	3.312.400
106		Ejendomsskatter	874.783,22	947.500	864.000
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	128,39	500	500
		Målerpasning - vand	18.063,75	18.400	19.000
109		Renovation	624.030,20	646.000	657.700
110		Forsikring	188.459,43	178.300	198.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	67.093,62	110.800	83.100
		3. Målerpasning m.v.	62.307,40	60.500	65.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	767.206,20	767.200	806.200
		Administrationsgebyr - ekstra ydelser	24.904,80	0	26.200
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	146.609,80	148.800	149.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.793.586,81	2.898.000	2.890.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	1.193.897,52	1.187.100	1.243.900
115	3	Almindelig vedligeholdelse	899.514,18	620.000	720.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.692.476,25	2.750.827	2.459.682
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.692.476,25	0,00	-2.459.682
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	101.932,24	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-101.932,24	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	186.365,31	219.600	204.400
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af motionsrum	11.156,33	6.200	0
		Drift af gæsteværelser	18.270,85	27.000	30.500
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	32.315,12	24.200	24.500
119	4	Diverse udgifter	75.252,67	103.200	102.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.416.771,98	2.187.300	2.325.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.915.200,00	1.915.200	1.982.200
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	35.000,00	35.000	40.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	80.000,00	80.000	100.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	2.030.200,00	2.030.200	2.122.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.555.861,99	10.422.900	10.650.400
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	337.588,05		
		2. Renter m.v.	148.557,35		
		3. Administrationsbidrag	19.220,44	528.800	504.200
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	3.445.746,51		
		2. Renter m.v.	176.586,45		
		3. Administrationsbidrag	194.228,28		
		4. Ydelsesstøtte	-189.419,21	3.547.600	3.636.000
129		1. Tab ved lejeledighed	14.505,34		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-14.505,34	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	189.997,30		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-84.284,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-105.713,30	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	521.008,68	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	106.600,00	106.600	145.400
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	430,50	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.760.547,05	4.183.000	4.285.600
150		UDGIFTER I ALT	15.316.409,04	14.605.900	14.936.000

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	13.727.316,00	13.727.200	14.098.000
		2. Almene ungdomsboliger	119.160,00	119.200	122.400
		7. Garager	89.840,00	57.000	90.600
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	738.181,75	108.500	112.100
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	98.115,20	101.200	92.300
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt, gæsteværelser	25.412,00	26.000	26.000
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	30.700,00	30.000	35.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	14.828.724,95	14.169.100	14.576.400
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	436.748,00	436.800	359.600
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.000,00	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	438.748,00	436.800	359.600
209		INDTÆGTER I ALT	15.267.472,95	14.605.900	14.936.000
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	48.936,09		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	15.316.409,04	14.605.900	14.936.000

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:	94.835.114,20	94.835.114,20
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	129.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	37.466.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	26.939.395,32	26.939.395,32
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	121.774.509,52	121.774.509,52
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Forbedringsarbejde	2.326.890,13	2.513.584,20
		Udskiftning køkken og garderobe	3.868.445,52	4.019.339,50
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Bygningsskaderenovering	40.664.518,56	44.110.265,07
304		Andre anlægsaktiver:		
		2. Midlertidige driftslån	2.175.000,00	2.075.000,00
		4. Særstøttelån	20.063,55	20.063,55
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	170.829.427,28	174.512.761,84
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	82.825,25	24.552,10
		2. Beboerindskud	40.670,00	4.870,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.302.761,84	1.881.710,06
		4. Fraflytninger	252.684,62	252.908,97
		6. Andre debitorer	23.613,25	9.394,79
		7. Forudbetalte udgifter	386.972,35	403.670,31
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.425.236,55	9.871.291,05
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	13.514.763,86	12.448.397,28
310		AKTIVER I ALT	184.344.191,14	186.961.159,12
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	9.819.346,45	9.075.614,02
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	183.853,97	250.786,21
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	44.721,31	49.005,31
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	10.047.921,73	9.375.405,54
407	12	Opsamlet resultat	-485.062,24	-542.726,15
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	9.562.859,49	8.832.679,39
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	19.643.222,00	19.643.222,00
		Realkredit Danmark	3.159.523,13	3.602.679,50
409		Beboerindskud	1.814.330,00	1.814.330,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	97.157.434,39	96.714.278,02
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	121.774.509,52	121.774.509,52
413		Andre lån :		
		Forbedringsarbejder RD kr. 3.205.000	2.326.890,13	2.513.584,20
		Lån køkkenrenovering - RD kr. 4.130.000	3.868.445,52	4.019.339,50
		Lån bygningsrenovering - RD kr. 61.155.000	40.664.518,56	44.110.265,07
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.330.230,00	1.275.746,00
415		Driftsstøttelån:		
		2. Midlertidige driftslån	2.175.000,00	2.075.000,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Staten	20.063,55	20.063,55
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	172.159.657,28	175.788.507,84
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.002.181,00	1.844.708,00
421	14	Skyldige omkostninger	483.294,21	318.980,44
422		Mellemregning med fraflyttere	5.595,56	558,79
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	130.603,60	175.724,66
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.621.674,37	2.339.971,89
430		PASSIVER I ALT	184.344.191,14	186.961.159,12

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån		Indekslån		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		443.156,37		0,00		
101.2		Prioritetsrente		-13.939,25		0,00		
101.3		Administrationsbidrag		31.734,00		0,00		
102.1		- Rentesikring		137.537,00		0,00		
		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		440.503,08		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden		0,00		2.276.312,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		598.488,12		2.716.815,08		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				3.315.303,20		
114	2	Renholdelse		Resultat		*) Budget		
		Ejendomsfunktionærer		1.097.586,12		1.130.200,00		
		Pasning af udearealer		92.378,88		53.500,00		
		Diverse (vagtordning m.v)		3.932,52		3.400,00		
		I alt		1.193.897,52		1.187.100,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115		kt. 116		
		1. Terræn		182.859,78		272.363,48		
		2. Bygning, klimaskærm		50.790,13		60.679,24		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		131.056,35		975.742,78		
		4. Bygning, fælles indvendig		2.952,06		0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer		288.971,48		324.411,36		
		6. Materiel		242.884,38		59.279,39		
		I alt		899.514,18		1.692.476,25		
119	4	Diverse udgifter		Resultat		*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		36.100,80		37.300,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		7.576,83		15.000,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Julefest	230,85					
		Fastelavnsfest	1.193,75	1.424,60		19.300,00		
		Fælles fritidsaktiviteter		6.146,95		7.000,00		
		Advokatomkostninger m.v.		167,00		500,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)		23.836,49		23.600,00		
		Diverse udgifter		0,00		500,00		
		I alt		75.252,67		103.200,00		
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Korrektion vægtafgift tidl. år				430,50		
		I alt				430,50		
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Huslejesikring				336.748,00		
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt				100.000,00		
		I alt				436.748,00		
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				2.000,00		
		I alt				2.000,00		
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	2.513.584,20	0,00	0,00	-186.694,07	0,00	2.326.890,13
		Kt. 303.11	4.019.339,50	0,00	0,00	-150.893,98	0,00	3.868.445,52
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	44.110.265,07	0,00	0,00	-3.445.746,51	0,00	40.664.518,56

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
306/307	10	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier				0,00		
		2. Virksomhedsobligationer				0,00		
		3. Stats- eller realkreditobligationer				10.216.731,82		
		4. Øvrige beholdninger				208.504,73		
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					10.425.236,55	
401	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	9.075.614,02	-1.692.476,25	1.915.200,00	521.008,68	9.819.346,45	
402-407	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	250.786,21	-101.932,24	35.000,00	0,00	0,00	183.853,97
		Kt. 405	49.005,31	-84.284,00	80.000,00	0,00	0,00	44.721,31
		Kt. 407	-542.726,15	0,00	106.600,00	0,00	-48.936,09	-485.062,24
406.9	13	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						912.605,37
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						9.131.992,20
		Saldo ultimo						10.044.597,57
421	14	Skyldige omkostninger				Indev. år	Sidste år	
		Feriepengeforpligtigelse				32.397,36	28.284,96	
		Periodeafgrænsning				182,48	60,00	
		Periodisering gadebelysning				98.575,74	98.575,74	
		Periodisering forbrugsafgifter				1.958,39	0,00	
		Ændringsgebyr renovation (beboere)				375,00	0,00	
		Mobilepay leje fællesfac.				8.943,00	153,00	
		Skyldige kreditorer				340.862,24	191.906,74	
		Skyldige omkostninger i alt				483.294,21	318.980,44	
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.m.				Indev. år	Sidste år	
		Forudbetalt leje				6.057,60	117.541,66	
		Deposita				22.200,00	18.500,00	
		Depositum nøgler motionsrum				15.900,00	15.300,00	
		Mellemregning indflyttere				86.446,00	24.383,00	
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt				130.603,60	175.724,66	

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	107.900,00	73.272,92
	Rengøring	35.400,00	38.055,00
	TotalCare	74.800,00	73.552,39
	IT-omkostninger (modem)	1.500,00	1.485,00
	Udgifter i alt	219.600,00	186.365,31
203.2	Indtægt fællesvaskeri	101.200,00	98.115,20
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-118.400,00	-88.250,11
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	20.000,00	24.746,88
	Rengøring og udlejningsomkostninger	2.200,00	2.330,75
	Telefonomkostninger	0,00	164,98
	Vedligeholdelse	500,00	5.072,51
	Diverse	1.500,00	0,00
	Udgifter i alt	24.200,00	32.315,12
203.4	Lejeindtægter	30.000,00	30.700,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	5.800,00	-1.615,12
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af motionsrum	0,00	11.156,33
	Drift af gæsteværelser	25.412,00	18.270,85
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	25.412,00	29.427,18
			Resultat
			-11.156,33
			7.141,15
			-4.015,18

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 Weilkens

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.
