

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 26

LBF afd. nr. 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	30	1.921,8	1	30,0
	3 rum	36	3.078,0	1	36,0
	4 rum	12	1.220,4	1	12,0
Lejemålsoplysninger i alt	78	6.220,2			78,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	78	6.256,0	16-03-1980	15-03-1981	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i tæt/lavt byggeri	78	6.220,2			
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri	
3 GÆ Sædding By	261679		Kildesortering af affald	Uden for boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

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

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 817

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-12-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: -13

Forhøjelse pr. m² i %: -1,65

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): -82.584

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 42 køkkenrenoveringer i ht. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret.

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 35.398,12.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 694.432,56. Heraf er kr. 245.700 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 besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskatter - årets opkrævning af grundskyld/ejendomsskat er ud fra vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering, denne har vist sig at være lavere end budgetteret
- Konto 109 Renovation - afdelingen har i regnskabsåret ikke oplevet stigninger på udgifter til renovation, derfor er der en besparelse i forhold til det budgetterede
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 118 Drift af fællesvaskeri - afdelingen har et lavere underskud på vaskeriet end budgetteret, pga. besparelser på udgiften til el
- Konto 119 Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt fritidsaktiviteter i afdelingen

Til gengæld har der i regnskabsåret bl.a. været højere udgifter til

- Konto 110 Forsikring - det er især udgiften til bygningsforsikring der er steget væsentligt, da den følger "byggeomkostningsindekset for boliger" dette har medført højere udgift end budgetteret
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. reparation af manglende belysning i opgange samt reparation af døre og på traktorer. Derudover har der været ekstraordinære udgifter til skader på vandinstallationer samt skadedyrsbekæmpelse og beplantning
- Konto 124 Andre henlæggelser - afdelingens andel af rente, da den er overført til reguleringskontoen
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - faldende støtte er årsag til højere udgifter

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)	555.172,50
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>391.840,75</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	163.331,75

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 292.800,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 12 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,5% - mod tidligere år 9, 8 og 11 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	1.412.703,00	1.412.700	1.412.700
106		Ejendomsskatter	286.512,23	349.000	265.700
107		Målerpasning - vand	7.345,00	8.500	8.600
109		Renovation	218.912,74	226.000	229.400
110		Forsikring	68.033,55	64.300	71.800
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.829,91	32.400	22.200
		3. Målerpasning m.v.	27.226,47	25.600	28.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	269.802,00	269.800	283.500
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	51.558,00	52.300	52.600
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	961.219,90	1.047.900	982.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	419.642,98	416.600	436.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	269.990,51	170.000	185.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	375.758,22	1.028.631	771.705
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-375.758,22	-1.028.631	-771.705
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	24.981,07	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-24.981,07	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	41.974,98	49.900	44.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af vaskeplads (vand)	994,89	1.800	1.800
119	4	Diverse udgifter	21.449,91	28.300	27.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	754.053,27	666.600	695.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.152.000,00	1.152.000	1.192.300
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	0
124	5	Andre henlæggelser	35.784,78	0	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.202.784,78	1.167.000	1.192.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.330.760,95	4.294.200	4.282.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	574.080,42		
		2. Renter m.v.	147.077,87		
		3. Administrationsbidrag	43.291,74	764.500	765.900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	124.295,00	111.100	111.100
127		Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	1.360.749,67		
		2. Renter m.v.	-96.465,39		
		3. Administrationsbidrag	104.816,72		
		4. Ydelsesstøtte	152.870,50	1.485.000	1.500.000
129		1. Tab ved lejeledighed	10.562,30		
		2. Dækket af dispositionsfond m.v.	-10.562,30	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	391.840,75	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.802.557,28	2.360.600	2.377.000
139		UDGIFTER I ALT	7.133.318,23	6.654.800	6.659.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	35.398,12		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.168.716,35	6.654.800	6.659.800

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	4.924.800,00	4.924.600	5.022.800
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	156.647,00	149.200	149.200
202		Renter:			
		Renter debitorer	788,13	0	0
		Renter af mellemregning	555.172,50	94.000	67.700
		Renter Kollektiv råderet	40.524,30	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	21.204,82	22.200	20.900
		6. Overført fra opsamlet resultat	292.800,00	292.800	245.700
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.991.936,75	5.482.800	5.506.300
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.116.000,00	1.116.000	1.060.000
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	60.779,60	56.000	93.500
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.176.779,60	1.172.000	1.153.500
209		INDTÆGTER I ALT	7.168.716,35	6.654.800	6.659.800

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:	38.219.356,69	38.219.356,69
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	48.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.800.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	38.219.356,69	38.219.356,69
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Dispositionsfondslån energirenovering	85.017,86	93.866,60
		Helhedsplan (ustøttet)	14.125.354,37	14.613.157,93
		Parkeringspladser	193.250,00	0,00
		Individuel køkkenrenovering	171.958,70	249.386,82
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	588.999,23	672.769,93
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Helhedsplan (støttet)	32.780.218,15	34.140.967,82
304		Andre anlægsaktiver:		
		4. Særstøttelån	600.000,00	600.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	86.764.155,00	88.589.505,79
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	5.543,07	6.531,10
		2. Beboerindskud	26.714,00	12.941,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	633.638,16	444.371,09
		4. Fraflytninger	50.124,62	11.626,16
		6. Andre debitorer	0,00	5.394,47
		7. Forudbetalte udgifter	127.143,65	146.803,43
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.621.392,54	8.026.228,45
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.464.556,04	8.653.895,70
310		AKTIVER I ALT	96.228.711,04	97.243.401,49

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2024 (kr.)	Balance pr. 30.09.2023 (kr.)
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	5.802.170,89	4.634.088,36
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	284.659,71	294.640,78
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	96.021,90	96.021,90
406	13	Andre henlæggelser: 3. Reguleringskonto (1)	1.907.579,60	1.927.794,82
406.9	14	HENLÆGGELSER I ALT	8.090.432,10	6.952.545,86
407	12	Opsamlet resultat	694.432,56	951.834,44
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	8.784.864,66	7.904.380,30
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	6.124.115,00	6.124.115,00
409		Beboerindskud	795.570,00	795.570,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	31.299.671,69	31.299.671,69
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	38.219.356,69	38.219.356,69
413		Andre lån :		
		Lån energiforbedring, dispositionsfonden	85.017,86	93.866,60
		Lån Helhedsplan Jyske Realkredit	14.125.354,37	14.613.157,93
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	171.958,70	249.386,82
		Lån Helhedsplan Jyske Realkredit	32.780.218,15	34.140.967,82
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	539.856,00	509.950,00
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (1)	200.000,00	200.000,00
		Særstøttelån - Kommunen (1)	200.000,00	200.000,00
		Særstøttelån - Jyske Realkredit	200.000,00	200.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	86.521.761,77	88.426.685,86
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	749.252,50	650.851,00
421	15	Skyldige omkostninger	172.546,74	175.935,32
422		Mellemregning med fraflyttere	285,37	5.958,56
423	16	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0,00	79.590,45
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	922.084,61	912.335,33
430		PASSIVER I ALT	96.228.711,04	97.243.401,49

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 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		1.412.703,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		1.412.703,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.412.703,00	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer			389.930,51		401.500,00	
		Pasning af udearealer			28.329,51		13.800,00	
		Diverse (vagtordning m.v)			1.382,96		1.300,00	
		I alt			419.642,98		416.600,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn			62.827,14		11.914,26	
		2. Bygning, klimaskærm			27.264,70		216,95	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			31.011,06		274.789,25	
		4. Bygning, fælles indvendig			1.215,35		0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer			92.125,08		69.059,38	
		6. Materiel			55.547,18		19.778,38	
		I alt			269.990,51		375.758,22	
119	4	Diverse udgifter						
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			12.916,80		13.300,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			2.512,55		4.400,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Julehygge		255,34				
		Tilskud til fritidsaktiviteter (forbrug festsal)		2.323,16	2.578,50		4.500,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			2.475,08		2.800,00	
		Advokatomkostninger m.v.			0,00		2.000,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			966,98		800,00	
		Diverse udgifter			0,00		500,00	
		I alt			21.449,91		28.300,00	
124	5	Diverse henlæggelser:						
		Renter reguleringkonto (kt. 406.3)					35.784,78	
		I alt					35.784,78	
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Løbende tilskud fra dispositionsfonden (manko)					1.116.000,00	
		I alt					1.116.000,00	
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Ovf. fra reguleringskonto 406.3					56.000,00	
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					4.779,60	
		I alt					60.779,60	
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	93.866,60	0,00	0,00	-8.848,74	0,00	85.017,86
		Kt. 303.12	14.613.157,93	0,00	0,00	-487.803,56	0,00	14.125.354,37
		Kt. 303.13	0,00	193.250,00	0,00	0,00	0,00	193.250,00
		Kt. 303.16	249.386,82	0,00	0,00	-77.428,12	0,00	171.958,70
		Kt. 303.17	672.769,93	0,00	0,00	-2.161,70	-81.609,00	588.999,23
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.22	34.140.967,82	0,00	0,00	-1.360.749,67	0,00	32.780.218,15

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					8.448.964,69	
		4. Øvrige beholdninger					172.427,85	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					8.621.392,54	
401	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	4.634.088,36	-375.758,22	1.152.000,00	391.840,75	5.802.170,89	
402-407	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	294.640,78	-24.981,07	15.000,00	0,00	0,00	284.659,71
		Kt. 405	96.021,90	0,00	0,00	0,00	0,00	96.021,90
		Kt. 407	951.834,44	0,00	0,00	-292.800,00	35.398,12	694.432,56
406	13	Henlæggelser	Saldo primo	Forbrugt i året	Ekstraord. henlæggelser	Årets henlæggelser	Årets rentetilskrivning	Saldo ultimo
		Reguleringskt. (1)	1.927.794,82	-56.000,00	0,00	0,00	35.784,78	1.907.579,60
406.9	14	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					2.636.391,46	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					5.454.040,64	
		Saldo ultimo					8.090.432,10	
421	15	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					11.507,51	10.045,65
		Periodeafgrænsning					107.272,77	83.294,76
		Periodisering gadebelysning					34.923,20	34.923,20
		Ændringsgebyr renovation (beboere)					1.125,00	0,00
		Skyldige kreditorer					17.718,26	47.671,71
		Skyldige omkostninger i alt					172.546,74	175.935,32
423	16	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					0,00	9.537,45
		Mellemregning indflyttere					0,00	70.053,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					0,00	79.590,45

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER				
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	23.600,00	16.103,66	
	Rengøring	8.500,00	8.460,00	
	TotalCare	17.800,00	17.411,32	
	Udgifter i alt	49.900,00	41.974,98	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	22.200,00	21.204,82	
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-27.700,00	-20.770,16	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af vaskeplads	0,00	994,89	-994,89
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	994,89	-994,89

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.
