

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

LBF afd. nr. 27

Afdeling 27 Kallesbjergvej 20A-28K

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	14	837,2	1	14,0
	3 rum	20	1.484,0	1	20,0
	4 rum	6	531,0	1	6,0
Lejemålsoplysninger i alt	40	2.852,2			40,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	40	2.853,0	19-06-1980, 06-02-1981	10-09-1981	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	40	2.853,0			
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Ja		Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Ja		Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri	
174 Q Rindby By Nordby	49243		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.): 937

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m² i kr.: 47

Forhøjelse pr. m² i %: 5,47

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 134.136

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 25 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 94.400,00.

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 63.713,73.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -58.647,00. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud, vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 1.700 fra opsamlet resultat som budgetteret.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 106 Ejendomsskatter - årets opkrævning af grundskyld/ejendomsskat er ud fra vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering, denne har vist sig at være højere end budgetteret
- Konto 109 Renovation - da prisen på både bolig- og tømningbidraget var højere end forventet
- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - der har i år været udgifter til målerpasning, som tidligere har været bogført på 107 Målerpasning - vand. Det skyldes at Brunata er begyndt at opkræve udgifterne til målerpasning anderledes og derfor bogføres de fremadrettet på konto 111 - samlet set er udgiften til målerpasning dog den samme
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomsmæssige stigninger, der blev højere end forventet
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - grundet uforudsete udgifter til saltning og ukrudtsbekæmpelse samt reparation på døre, traktorer og el, vand- og varmeinstallationer

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 118 Særlige aktiviteter - Drift af møde- og selskabslokale pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret, der har dog samtidigt også været færre indtægter grundet færre udlejninger af festsalen

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)	130.981,40
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>92.446,67</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	38.534,73

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 18.500,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 12,5% - mod tidligere år 0, 9 og 4 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	910.930,52	910.900	910.900
106		Ejendomsskatter	170.169,15	166.700	176.500
107		Målerpasning - vand	7.401,25	11.700	7.800
109		Renovation	150.968,52	146.600	132.000
110		Forsikring	32.288,63	30.500	34.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.355,55	2.200	1.900
		3. Målerpasning m.v.	4.443,60	0	4.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	138.360,00	138.400	145.400
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	26.440,00	26.800	27.000
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	551.426,70	542.900	549.200
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	211.690,55	197.200	218.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	206.504,55	125.000	130.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	317.021,34	469.090	309.485
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-317.021,34	0,00	-309.485
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	17.398,79	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-17.398,79	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	16.945,06	22.900	20.600
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	4.761,19	4.900	4.100
		Andel viceværtfaciliteter	10.120,93	11.700	11.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	27.468,88	35.400	28.800
119	4	Diverse udgifter	12.358,92	12.600	12.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	489.850,08	409.700	425.900
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	743.000,00	743.000	814.300
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	6.000,00	6.000	3.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	15.000,00	15.000	15.500
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	764.000,00	764.000	832.800
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.716.207,30	2.627.500	2.718.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	56.881,51		
		2. Renter m.v.	12.361,90		
		3. Administrationsbidrag	734,93	73.000	63.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	45.982,00	40.000	39.900
129		1. Tab ved lejeledighed	1.092,04		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.092,04	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	92.446,67	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	208.407,01	113.000	103.700
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.924.614,31	2.740.500	2.822.500

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	2.584.128,00	2.584.200	2.686.700
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	86.557,00	90.200	80.900
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	130.981,40	19.400	25.000
	Renter Kollektiv råderet	17.938,86	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	12.135,00	12.000	14.600
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægter gæsteværelser (m. moms)	2.660,30	3.200	3.600
	4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	8.000,02	13.000	10.000
	6. Overført fra opsamlet resultat	18.500,00	18.500	1.700
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.860.900,58	2.740.500	2.822.500
209	INDTÆGTER I ALT	2.860.900,58	2.740.500	2.822.500
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	63.713,73		
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	2.924.614,31	2.740.500	2.822.500

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:	17.499.071,00	17.499.071,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	16.400.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.902.000	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.597.981,92	7.597.981,92
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	25.097.052,92	25.097.052,92
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduer	226.034,99	245.148,00
		Individuel køkkenrenovering	89.252,17	127.020,67
		Individuel Køkkenrenovering (afskrivning)	328.778,25	262.421,39
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.741.118,33	25.731.642,98
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	18.286,00	4.859,00
		2. Beboerindskud	12.300,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	122.097,18	124.407,98
		4. Fraflytninger	10.857,54	16.343,58
		6. Andre debitorer	13.601,25	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	83.581,24	78.719,84
307	6	Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	1.444,60	0,00
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.974.713,26	1.544.430,23
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.236.881,07	1.768.760,63
310		AKTIVER I ALT	27.977.999,40	27.500.403,61
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.176.544,17	1.658.118,84
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15.962,40	27.361,19
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	43.731,53	28.731,53
406.9	9	HENLÆGGELSER I ALT	2.236.238,10	1.714.211,56
407	8	Opsamlet resultat	-58.647,00	23.566,73
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.177.591,10	1.737.778,29
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.995.005,00	3.995.005,00
409		Beboerindskud	472.800,00	472.800,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.629.247,92	20.629.247,92
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	25.097.052,92	25.097.052,92
413		Andre lån :		
		Lån vinduer, RD kr. 376.000	226.034,99	245.148,00
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	89.252,17	127.020,67
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	149.712,00	141.957,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	25.562.052,08	25.611.178,59
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	104.195,00	103.816,00
421	10	Skyldige omkostninger	67.012,72	34.066,91
422		Mellemregning med fraflyttere	12.600,00	0,00
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	54.548,50	13.563,82
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	238.356,22	151.446,73
430		PASSIVER I ALT	27.977.999,40	27.500.403,61

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				0,00	303.643,52	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden				0,00	607.287,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00	910.930,52	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					910.930,52	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer				210.981,35	195.000,00	
		Diverse (vagtordning m.v)				709,20	600,00	
		I alt				211.690,55	197.200,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
		1. Terræn				54.749,49	0,00	
		2. Bygning, klimaskærm				28.936,41	40.821,98	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				19.135,95	234.335,98	
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00	0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer				76.239,66	35.492,39	
		6. Materiel				27.443,04	6.370,99	
		I alt				206.504,55	317.021,34	
119	4	Diverse udgifter						
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				6.624,00	6.800,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				4.500,00	4.500,00	
		Fælles fritidsaktiviteter				1.134,92	1.300,00	
		Diverse udgifter				100,00	0,00	
		I alt				12.358,92	12.600,00	
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	245.148,00	0,00	0,00	-19.113,01	0,00	226.034,99
		Kt. 303.16	127.020,67	0,00	0,00	-37.768,50	0,00	89.252,17
		Kt. 303.17	262.421,39	94.400,00	0,00	-2.799,14	-25.244,00	328.778,25
306/307	6	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier					0,00	
		2. Virksomhedsobligationer					0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.936.634,70	
		4. Øvrige beholdninger					39.523,16	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					1.976.157,86	
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.658.118,84	-317.021,34	743.000,00	92.446,67	2.176.544,17	
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	27.361,19	-17.398,79	6.000,00	0,00	0,00	15.962,40
		Kt. 405	28.731,53	0,00	15.000,00	0,00	0,00	43.731,53
		Kt. 407	23.566,73	0,00	0,00	-18.500,00	-63.713,73	-58.647,00
406.9	9	Henlæggelser I alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					212.052,02	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					2.024.186,08	
		Saldo ultimo					2.236.238,10	
421	10	Skyldige omkostninger						
		5% Kommune-lån (lejeart 122)					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					-800,00	0,00
		Mobilepay leje fællesfac.					6.563,55	5.365,80
		Skyldige kreditorer					3.110,00	3.600,00
		Skyldige omkostninger i alt					58.139,17	25.101,11
							67.012,72	34.066,91

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	0,00	13.563,82
		Mellemregning indflyttere	54.548,50	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	54.548,50	13.563,82

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	12.700,00	7.910,51	
	TotalCare	10.200,00	9.034,55	
	Udgifter i alt	22.900,00	16.945,06	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	12.000,00	12.135,00	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-10.900,00	-4.810,06	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	31.300,00	18.079,12	
	Rengøring og udlejningsomkostninger	2.600,00	2.771,36	
	Vedligeholdelse	500,00	4.857,72	
	Diverse	1.000,00	1.760,68	
	Udgifter i alt	35.400,00	27.468,88	
203.4	Lejeindtægter	13.000,00	8.000,02	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-22.400,00	-19.468,86	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	2.660,30	4.761,19	-2.100,89
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	10.120,93	-10.120,93
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	2.660,30	14.882,12	-12.221,82

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.

Nordby, 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.
