

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. 32

Afdeling 32 Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum 3 rum	22 16	1.467,8 1.307,2	1 1	22,0 16,0
Almene ungdomsboliger	1 rum 1½ og 2 rum	5 1	126,1 35,7	1 1	5,0 1,0
Boliger i alt		44	2.936,8		44,0
Garager/carporte		5		1/5	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		49	2.936,8		45,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	49	2.937,0	26-09-1983	01-01-1985
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	49	2.937,0		

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	Maskinvaskeri
483 0001 Esbjerg Bygrunde	274770	Kildesortering af affald	Uden for boligen
483 0003 Esbjerg Bygrunde	283451	Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	872
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	33
Forhøjelse pr. m ² i %:	3,99
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	96.144

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Afdelingen har hjemfaldsdeklaration ved videre salg.

Der er i afdelingen udført i alt 19 køkkenrenoveringer i h.t. 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. 52.479,59.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 145.325,40. Heraf er kr. 30.900 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 106 Ejendomsskatter - de nye midlertidige ejendomsvurderinger som er kommet i 2024.
- Konto 110 Forsikring - stigning skyldes skadeshistorik samlet for Ungdomsbo, samt højere indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - overenskomsmæssige stigninger, der blev højere en forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - flere udgifter vedrørende reparation af vinduer og afløb.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Vandafgift - der har der været mindre forbrug.
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen.
- Konto 118 Drift af fællesvaskeri - grundet væsentligt lavere forbrug og udgifter til forbrug.

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)	91.222,81
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	64.385,06
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	26.837,75

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 25.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 2 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 4 flytninger - svarende til en flytteprocent på 9,1% - mod tidligere år 4, 7 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	1.050.703,60	1.050.700	1.050.700
106		Ejendomsskatter	126.631,46	124.100	133.300
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	109.316,45	120.200	124.800
109		Renovation	97.804,14	99.300	100.300
110		Forsikring	39.054,55	36.800	41.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	47.521,37	100.500	60.300
		3. Målerpasning m.v.	14.120,98	13.500	14.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	155.655,00	155.700	163.600
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	29.745,00	30.200	30.300
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	639.848,95	700.300	688.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	223.733,72	211.100	231.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	123.650,34	80.000	82.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.034.082,50	368.421	933.475
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.034.082,50	0,00	-933.475
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	19.350,48	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-19.350,48	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	25.967,09	41.000	32.900
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværftfaciliteter	7.248,77	8.400	8.400
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	3.058,55	3.600	5.400
119	4	Diverse udgifter	20.333,81	23.600	23.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	403.992,28	367.700	383.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	513.300,00	513.300	605.700
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	14.000,00	14.000	2.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	527.300,00	527.300	607.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.621.844,83	2.646.000	2.730.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	33.030,77		
		2. Renter m.v.	11.273,91		
		3. Administrationsbidrag	2.284,02	46.600	46.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	57.312,00	49.800	57.300
129		1. Tab ved lejeledighed	13.167,61		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-13.167,61	0,00	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	64.385,06	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	168.285,76	96.400	103.700
139		UDGIFTER I ALT	2.790.130,59	2.742.400	2.834.000
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	52.479,59	52.479,59	
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.842.610,18	2.742.400	2.834.000

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	2.498.016,00	2.497.900	2.572.800
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	57.312,00	49.800	57.300
	2. Almene ungdomsboliger	131.640,00	131.600	135.500
	7. Garager	4.500,00	4.500	4.500
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	91.222,81	13.200	14.100
	Renter Kollektiv råderet	19.949,37	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	14.590,31	18.900	17.800
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægt Parkzone	179,69	1.000	600
	4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	200,00	500	500
	6. Overført fra opsamlet resultat	25.000,00	25.000	30.900
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.842.610,18	2.742.400	2.834.000
209	INDTÆGTER I ALT	2.842.610,18	2.742.400	2.834.000

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:	21.688.523,00	21.688.523,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	20.100.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.904.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.016.271,00	7.016.271,00
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	28.704.794,00	28.704.794,00
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Altaner	740.656,56	773.687,33
		Individuel Køkkenrenovering (afskr.)	381.335,94	418.698,57
304		Andre anlægsaktiver:		
		4. Særstøttelån	14.548,00	14.548,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.841.334,50	29.911.727,90
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	60,00	506,38
		2. Beboerindskud	12.300,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	304.449,14	245.664,86
		4. Fraflytninger	1.655,02	0,00
		6. Andre debitorer	7.435,73	1.363,25
		7. Forudbetalte udgifter	61.223,61	71.658,80
307	6	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.055.538,07	1.310.982,64
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.442.661,57	1.630.175,93
310		AKTIVER I ALT	31.283.996,07	31.541.903,83
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	743.702,17	1.200.099,61
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	151.945,53	171.296,01
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	64.460,89	50.460,89
406.9	9	HENLÆGGELSER I ALT	960.108,59	1.421.856,51
407	8	Opsamlet resultat	145.325,40	117.845,81
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.105.433,99	1.539.702,32
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	4.566.162,00	4.566.162,00
409		Beboerindskud	408.800,00	408.800,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	23.729.832,00	23.729.832,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	28.704.794,00	28.704.794,00
413		Andre lån :		
		Lån altaner, RD kr. 909.000	740.656,56	773.687,33
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved gendlejlning	188.832,00	187.024,00
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Staten	14.548,00	14.548,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.648.830,56	29.680.053,33
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	226.355,00	202.205,50
421	10	Skyldige omkostninger	230.916,35	36.258,68
422		Mellemregning med fraflyttere	9.309,17	0,00
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	63.151,00	83.684,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	529.731,52	322.148,18
430		PASSIVER I ALT	31.283.996,07	31.541.903,83

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		350.234,60	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		700.469,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		1.050.703,60	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.050.703,60	
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer			154.165,87		142.700,00	
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			68.770,00		66.600,00	
		Diverse (vagtordning m.v)			797,85		700,00	
		I alt			223.733,72		211.100,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
					kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn			17.971,61		61.895,38	
		2. Bygning, klimaskærm			24.071,07		125.084,22	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			13.913,65		228.160,12	
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00		2.536,71	
		5. Bygning, tekniske installationer			55.572,53		549.128,54	
		6. Materiel			12.121,48		67.277,53	
		I alt			123.650,34		1.034.082,50	
119	4	Diverse udgifter						
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.286,40		7.500,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00		3.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			1.168,58		1.300,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			11.878,83		11.800,00	
		I alt			20.333,81		23.600,00	
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	773.687,33	0,00	0,00	-33.030,77	0,00	740.656,56
		Kt. 303.17	418.698,57	0,00	0,00	-3.216,63	-34.146,00	381.335,94
306/307	6	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						1.034.427,31
		4. Øvrige beholdninger						21.110,76
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.055.538,07
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.200.099,61	-1.034.082,50	513.300,00	64.385,06		743.702,17
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	171.296,01	-19.350,48	0,00	0,00	0,00	151.945,53
		Kt. 405	50.460,89	0,00	14.000,00	0,00	0,00	64.460,89
		Kt. 407	117.845,81	0,00	0,00	-25.000,00	52.479,59	145.325,40
406.9	9	Henlæggelser I alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						275.902,59
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						684.206,00
		Saldo ultimo						960.108,59
421	10	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse				4.800,57	3.902,17	
		Periodisering gadebelysning				8.763,93	8.763,93	
		Skyldige kreditorer				217.351,85	23.592,58	
		Skyldige omkostninger i alt				230.916,35	36.258,68	

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	6.287,00	16.015,00
		Deposita	24.500,00	24.500,00
		Depositum nøgler	2.810,00	2.910,00
		Mellemregning indflyttere	29.554,00	40.259,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	63.151,00	83.684,00

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	29.500,00	17.100,00	
	TotalCare	11.500,00	8.867,09	
	Udgifter i alt	41.000,00	25.967,09	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	18.900,00	14.590,31	
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-22.100,00	-11.376,78	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	3.600,00	1.872,55	
	Rengøring og udlejningsomkostninger	0,00	1.186,00	
	Udgifter i alt	3.600,00	3.058,55	
203.4	Lejeindtægter	500,00	200,00	
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.100,00	-2.858,55	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	7.248,77	-7.248,77
	Indtægter vedr. parkeringsvagt (Parkzone)	179,69	0,00	179,69
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	179,69	7.248,77	-7.069,08

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 Weilkens

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 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.
