

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. 35

Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	4	169,6	4,0
	2 rum	20	1.373,2	20,0
	3 rum	9	745,1	9,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	10	301,7	10,0
	1½ og 2 rum	2	72,8	2,0
Lejemålsoplysninger i alt	45	2.662,4		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	45	2.663,0	13-04-1986, 15-09-1989	01-04-1988, 01-10-1990
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	45	2.663,0		
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Ja		Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja		Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri
461 A Esbjerg Bygrunde	116792		Kildesortering af affald	Uden for boligen
460 E Esbjerg Bygrunde	116857		Vandmåling	Kollektiv
			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.: 35

Forhøjelse pr. m² i %: 3,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 93.828

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 14 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. 46.200,00

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 68.385,66.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 169.466,77. Heraf er kr. 33.700 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 højere udgifter til

- Konto 106 Ejendomsskatter - pga. de nye midlertidige ejendomsvurderinger som er kommet i 2024.
- Konto 110 Forsikring - stigning skyldes skadehistorik samlet for Ungdomsbo, samt højere indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse - der er forbrugt mere end opsparat pga. udvendigt malerarbejder og vandinstallation.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

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

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter kollektiv råderet - pga. præsentation af råderetsrenter

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)	78.279,85
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	55.249,92
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	23.029,93

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 26.100,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 3 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har ikke været flytninger i regnskabsåret - mod tidligere år 6, 10 og 7 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	1.017.051,49	1.017.100	1.017.200
106		Ejendomsskatter	113.703,22	111.400	120.100
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	116.299,49	135.400	140.100
109		Renovation	99.954,17	101.800	103.300
110		Forsikring	31.885,83	29.900	33.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	37.764,31	90.600	53.600
		2. El til ungdomsboliger	14.599,27	21.700	18.000
		3. Målerpasning m.v.	15.256,23	14.600	15.800
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. lejemaalshed	29.745,00	30.200	30.300
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	634.862,52	711.300	698.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	148.755,20	137.600	154.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	81.037,94	80.000	82.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	886.692,16	537.292	255.980
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-851.424,53	-537.292	-255.980
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	3.578,24	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.578,24	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	46.370,52	58.100	52.500
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	6.880,55	7.900	8.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	3.792,81	4.100	3.300
119	4	Diverse udgifter	21.618,79	26.700	26.600
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	343.723,44	314.400	326.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	460.700,00	460.700	529.800
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	17.400
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	465.700,00	465.700	547.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.461.337,45	2.508.500	2.589.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	45.606,00	45.600	45.600
129		1. Tab ved lejeledighed	20.685,98		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-20.685,98	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	55.249,92	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	100.855,92	45.600	45.600
139		UDGIFTER I ALT	2.562.193,37	2.554.100	2.634.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	68.385,66		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.630.579,03	2.554.100	2.634.900

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	2.118.840,00	2.119.100	2.182.300
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	45.552,00	45.600	45.600
		2. Almene ungdomsboliger	329.136,00	329.100	338.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	78.279,85	10.200	12.400
		Renter Kollektiv råderet	11.293,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	19.931,50	23.000	21.200
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt Parkzone	547,82	1.000	800
		6. Overført fra opsamlet resultat	26.100,00	26.100	33.700
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.629.680,17	2.554.100	2.634.900
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	898,86	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	898,86	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.630.579,03	2.554.100	2.634.900

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:	22.628.304,00	22.628.304,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	26.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.403.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.010.475,07	7.007.947,81
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.638.779,07	29.636.251,81
303	6	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	325.576,50	313.689,50
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.964.355,57	29.949.941,31
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	9.105,50	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	180.651,03	154.054,85
		4. Fraflytninger	562,47	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	61.201,24	64.905,26
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	628.745,10	863.761,69
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	880.265,34	1.082.721,80
310		AKTIVER I ALT	30.844.620,91	31.032.663,11
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	460.700,00	796.174,61
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	62.776,17	66.354,41
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	19.157,97	14.157,97
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	542.634,14	876.686,99
407	9	Opsamlet resultat	169.466,77	127.181,11
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	712.100,91	1.003.868,10
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.486.366,00	3.486.366,00
		Realkredit Danmark	99.487,16	105.107,16
409		Beboerindskud	385.600,00	385.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.667.325,91	25.659.178,65
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.638.779,07	29.636.251,81
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	109.111,00	109.479,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.747.890,07	29.745.730,81
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	184.362,50	163.553,50
421	11	Skyldige omkostninger	118.541,92	53.589,70
422		Mellemregning med fraflyttere	2.683,51	0,00
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	79.042,00	65.921,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	384.629,93	283.064,20
430		PASSIVER I ALT	30.844.620,91	31.032.663,11

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	8.147,26		
101.2		Prioritetsrente			0,00	7.132,14		
		Periodisering af ydelse			0,00	12,96		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	290,31		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-8.202,26		
		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			336.557,08	0,00		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			673.114,00	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			1.009.671,08	7.380,41		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.017.051,49	
114	2	Renholdelse					Resultat	
		Ejendomsfunktionærer			145.277,35	135.800,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			2.680,00	0,00		
		Diverse (vagtordning m.v)			797,85	700,00		
		I alt			148.755,20	137.600,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	
							kt. 116	
		1. Terræn			7.147,85	95.381,07		
		2. Bygning, klimaskærm			13.254,35	294.131,59		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			12.747,15	113.798,77		
		4. Bygning, fælles indvendig			2.451,48	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			33.318,59	316.104,08		
		6. Materiel			12.118,52	67.276,65		
		I alt			81.037,94	886.692,16		
119	4	Diverse udgifter					Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.452,00	7.700,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			1.228,57	6.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			1.059,39	1.200,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			11.878,83	11.800,00		
		I alt			21.618,79	26.700,00		
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Diverse indtægter (forbrugsregnskab)				32,81		
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				866,05		
		I alt				898,86		
303.1	6	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.17	313.689,50	46.200,00	0,00	0,00	-34.313,00	325.576,50
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						616.170,20
		4. Øvrige beholdninger						12.574,90
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						628.745,10
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Afskrivning	Saldo Ultimo
		Kt. 401	796.174,61	-851.424,53	460.700,00	55.249,92	0,00	460.700,00
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	66.354,41	-3.578,24	0,00	0,00	0,00	62.776,17
		Kt. 405	14.157,97	0,00	5.000,00	0,00	0,00	19.157,97
		Kt. 407	127.181,11	0,00	0,00	-26.100,00	68.385,66	169.466,77

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation		Indev. år
406.9	10	Henlæggelser I alt		
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år		115.968,73
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år		391.397,78
		Saldo ultimo		507.366,51
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	4.567,74	3.711,66
		Periodisering gadebelysning	4.722,24	4.722,24
		Skyldige kreditorer	107.400,07	43.316,89
		Periodiserede prioritetsydelse	1.851,87	1.838,91
		Skyldige omkostninger i alt	118.541,92	53.589,70
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	0,00	9.421,00
		Deposita	56.300,00	56.300,00
		Depositum nøgler	200,00	200,00
		Mellemregning indflyttere	22.542,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	79.042,00	65.921,00

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	26.500,00	14.783,36	
	Rengøring	13.000,00	13.782,50	
	TotalCare	18.600,00	17.804,66	
	Udgifter i alt	58.100,00	46.370,52	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	23.000,00	19.931,50	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-35.100,00	-26.439,02	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	4.100,00	3.792,81	
	Udgifter i alt	4.100,00	3.792,81	
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-4.100,00	-3.792,81	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.880,55	-6.880,55
	Indtægter vedr. parkeringsvagt (Parkzone)	547,82	0,00	547,82
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	547,82	6.880,55	-6.332,73

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.
