

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 42 Havnegade 11-13

LBF afd. nr. 59

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene ungdomsboliger	1 rum	4	111,9	1	4,0
	1½ og 2 rum	19	811,8	1	19,0
Lejemålsoplysninger i alt	23	923,7			23,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	23	923,7		01-01-1998	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	23	923,7			
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	
133 0001 Esbjerg Bygrunde	63907		Kildesortering af affald	Inde i boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	1.020
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-23
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	55
Forhøjelse pr. m ² i %:	5,69
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	50.736

Eventualforpligtelser:

Der er tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83.

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 5.139,70.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 928,29. Beløbet indregnes i budgettet for 2024/25.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 110.0 Forsikring - pga. højere pristalsregulering end 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 115 Alm. vedligeholdelse - rep. ved el-installationer, ombygning af køkken inventar
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - pga. højere udgifter til forbrug end budgetteret

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomskatter -årets opkrævning af grundskyld/ejendomsskat er ud fra vurderingsstyrelsens midlertidige vurdering, denne har vist sig at være lavere end budgetteret
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 118.2 - Drift af fællesviceværtfaciliteter i forhold til budgettet

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203.2 Indtægt fællesvaskeri - lavere indtægt end budgetteret

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)	63.213,28
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	44.615,93
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	18.597,35

Underskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 2.100,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 7 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 13 flytninger - svarende til en flytteprocent på 56,5% - mod tidligere år 7, 12 og 12 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	365.859,03	367.800	365.600
106		Ejendomsskatter	17.894,17	20.800	44.700
107		Målerpasning - vand	2.222,50	2.600	2.300
109		Renovation	52.788,60	53.000	53.600
110		Forsikring	12.607,18	11.800	13.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	19.919,11	35.000	26.500
		3. Målerpasning m.v.	7.838,75	7.900	8.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	79.557,00	79.600	83.600
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	15.203,00	15.400	15.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	228.030,31	246.100	267.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	85.321,30	81.700	88.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	36.937,90	21.000	22.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	286.105,66	317.228	963.326
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-286.105,66	-317.228	-963.326
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	34.642,85	33.800	38.000
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	1.998,94	2.300	2.300
119	4	Diverse udgifter	16.055,18	16.600	16.600
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	174.956,17	155.400	167.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	204.900,00	204.900	212.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0,00	0	18.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	204.900,00	204.900	230.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	973.745,51	974.200	1.030.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	28.587,42		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-28.587,42	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.824,35		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.824,35	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	44.615,93	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	2.100,00	2.100	0
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	14.238,34	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	60.954,27	2.100	0
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.034.699,78	976.300	1.030.900

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 :			
	2. Almene ungdomsboliger	941.712,00	941.700	974.500
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	63.213,28	8.900	4.900
203	Andre ordinære indtægter :			
	1. Tilskud fra foreningen	0,00	0	24.000
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	24.634,80	25.700	25.700
	6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	1.800
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.029.560,08	976.300	1.030.900
209	INDTÆGTER I ALT	1.029.560,08	976.300	1.030.900
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	5.139,70		
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.034.699,78	976.300	1.030.900

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:	11.737.253,94	11.737.253,94
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	7.150.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.537.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	4.900.781,59	4.735.394,37
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	16.638.035,53	16.472.648,31
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.638.035,53	16.472.648,31
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,00	2.333,00
		2. Beboerindskud	54,00	7.574,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	137.001,87	99.193,61
		4. Fraflytninger	17.815,50	3.645,93
		6. Andre debitorer	0,00	1.370,54
		7. Forudbetalte udgifter	19.629,81	211.358,08
307	6	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.178.939,59	1.071.734,05
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.353.440,77	1.397.209,21
310		AKTIVER I ALT	17.991.476,30	17.869.857,52
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	938.738,47	975.328,20
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	23.694,82	25.519,17
406.9	9	HENLÆGGELSER I ALT	962.433,29	1.000.847,37
407	8	Opsamlet resultat	928,99	3.968,69
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	963.362,28	1.004.816,06
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	821.660,00	821.660,00
		Realkredit Danmark	6.621.031,44	6.852.003,18
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.195.344,09	8.798.985,13
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	16.638.035,53	16.472.648,31
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	16.638.035,53	16.472.648,31
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	127.720,00	119.766,50
421	10	Skyldige omkostninger	115.524,40	120.283,25
422		Mellemregning med fraflyttere	10.224,08	0,00
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	136.610,01	152.343,40
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	390.078,49	392.393,15
430		PASSIVER I ALT	17.991.476,30	17.869.857,52

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:	Nominallån				Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	396.358,96		
101.2		Prioritetsrente			0,00	217.562,19		
		Periodisering af ydelse			0,00	642,57		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	15.151,54		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-263.856,23		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00	365.859,03		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				365.859,03		
114	2	Renholdelse	Resultat				*) Budget	
		Ejendomsfunktionærer			44.338,52	41.400,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			40.575,00	39.300,00		
		Diverse (vagtordning m.v)			407,78	700,00		
		I alt			85.321,30	81.700,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115				kt. 116	
		1. Terræn			2.746,13	111,04		
		2. Bygning, klimaskærm			3.408,00	144.149,66		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			6.730,80	88.526,89		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			17.870,90	18.935,83		
		6. Materiel			6.182,07	34.382,24		
		I alt			36.937,90	286.105,66		
119	4	Diverse udgifter	Resultat				*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			3.808,80	3.900,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			367,55	400,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			11.878,83	11.800,00		
		Diverse udgifter			0,00	500,00		
		I alt			16.055,18	16.600,00		
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Korrektion grundskyld tidl. år				14.238,34		
		I alt				14.238,34		
306/307	6	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier				0,00		
		2. Virksomhedsobligationer				0,00		
		3. Stats- eller realkreditobligationer				1.155.360,80		
		4. Øvrige beholdninger				23.578,79		
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt				1.178.939,59		
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	975.328,20	-286.105,66	204.900,00	44.615,93	938.738,47	
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 405	25.519,17	-1.824,35	0,00	0,00	0,00	23.694,82
		Kt. 407	3.968,69	0,00	2.100,00	0,00	-5.139,70	928,99
406.9	9	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					183.280,36	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					779.152,93	
		Saldo ultimo					962.433,29	
421	10	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					1.388,16	1.113,89
		Skyldige kreditorer					22.335,89	28.011,58
		Periodiserede prioritetsydelse					91.800,35	91.157,78
		Skyldige omkostninger i alt					115.524,40	120.283,25
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					3.770,01	4.179,40
		Deposita					132.840,00	138.615,00
		Mellemregning indflyttere					0,00	9.549,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					136.610,01	152.343,40

SPECIFIKATIONER**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	15.700,00	17.487,91	
	TotalCare	18.100,00	17.154,94	
	Udgifter i alt	33.800,00	34.642,85	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	25.700,00	24.634,80	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-8.100,00	-10.008,05	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	1.998,94	-1.998,94
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	1.998,94	-1.998,94

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.
