

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. 56

Afdeling 56 Lodsvej og Lærkevej

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene familieboliger	2 rum 3 rum	9 18	635,6 1.607,0	1 1	9,0 18,0
Lejemålsoplysninger i alt	27	2.242,6		27,0	

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	27	2.243,0	24-09-1991 / 12-08-1992 / 18-06-	01-09-1992 / 01-02-1993 / 15-05-2008 /
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	27	2.243,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Ingen
218B Odden By, Nordby	46015	Kildesortering af affald	Uden for boligen
218C Odden By, Nordby	54816	Vandmåling	Individuel
388U Odden by, Nordby	55340	Varmemåling	Individuel
234F Odden By, Nordby	59745	El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Varmepumpe/fjernvarme

Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	911
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-11-23
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	17
Forhøjelse pr. m ² i %:	2,09
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	38.340

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Der er i alt udført 3 forbedringer i ht. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. Der har ikke været tilgang i regnskabsåret. Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.24 på kr. 40.354,00.

Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 8.962,00.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -40.497,25. Heraf er underskudsafvikling på kr. 4.500 allerede indregnet i budgettet for 2024/25. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - Låneydelserne stiger pga. den høje indeksering af beboerbetalingen og dermed lavere støtte
- Konto 109 Renovation - da prisen på både bolig- og tømningssbidraget var højere end forventet
- Konto 111 Afdelingens energiforbrug - der er i år været flere udgifter grundet periodeforskydning af omkostninger til Brunata
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - grundet uforudsete udgifter til saltning og ukrudtsbekæmpelse samt reparation på vandinstallationer, plankeværk og traktorer

Til gengæld har der i regnskabsåret været 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 119 Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Huslejeindtægter - pga. forhøjelse af huslejen i forbindelse med etablering af varmepumper, dette blev vedtaget på ekstraordinært afdelingensmøde i 2023. Indtægten modsvares dog af flere henlæggelser på planlagt og periodisk vedligeholdelse og ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder

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)	94.903,37
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	66.982,80
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	27.920,57

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 18.100,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,1% - mod tidligere år 5, 2 og 1 flytning.

*)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	1.034.791,26	1.019.000	1.020.300
106		Ejendomsskatter	71.376,20	93.300	65.400
107		Målerpasning - vand	6.150,00	7.000	6.500
109		Renovation	103.362,70	98.800	89.100
110		Forsikring	24.200,65	23.000	25.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.226,33	3.700	2.500
		3. Målerpasning m.v.	6.995,85	4.000	7.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	93.393,00	93.400	98.100
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	17.847,00	18.100	18.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	345.551,73	361.300	332.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	130.580,08	121.500	134.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	102.654,70	51.000	58.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	205.952,09	271.925	591.725
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-205.952,09	0,00	-591.725
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	19.000,56	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-19.000,56	0,00	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	3.213,84	2.500	2.500
		Andel viceværtfaciliteter	6.207,23	7.200	7.200
119	4	Diverse udgifter	9.674,55	14.600	14.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	252.330,40	196.800	216.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	287.500,00	287.500	372.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	7.500,00	7.500	7.500
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	295.000,00	295.000	380.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.927.673,39	1.872.100	1.949.700
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	7.255,89		
		2. Renter m.v.	1.815,66		
		3. Administrationsbidrag	0,00	0	9.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	11.340,00	12.200	12.200
		2. Fraflyttet lejers godtgj. forbedr.	3.516,00	2.400	2.400
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	66.982,80	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	4.500
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	90.910,35	14.600	28.200
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.018.583,74	1.886.700	1.977.900

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	1.872.549,00	1.837.400	1.946.000
	Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	12.240,00	12.200	12.200
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (Alm. råderet)	3.516,00	2.400	2.400
202	Renter:			
	Renter af mellemregning	94.903,37	15.100	15.300
	Renter Kollektiv råderet	5.431,00	0	0
	Renter Alm. råderet	1.086,69	0	0
203	Andre ordinære indtægter :			
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
	Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.795,68	1.500	2.000
	6. Overført fra opsamlet resultat	18.100,00	18.100	0
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.009.621,74	1.886.700	1.977.900
209	INDTÆGTER I ALT	2.009.621,74	1.886.700	1.977.900
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	8.962,00		
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	2.018.583,74	1.886.700	1.977.900

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:	24.460.617,87	24.460.617,87
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	11.900.000	
		2. heraf grundværdi kr.	3.704.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.437.651,01	5.292.845,20
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.898.268,88	29.753.463,07
303	5	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energiforbedringer	113.787,97	121.043,86
		Kollektiv råderet (carporte/udestuer) - afskrivning	53.185,79	59.094,79
	6	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål (råderet)	0,00	2.429,31
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	30.065.242,64	29.936.031,03
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,46	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	119.257,98	111.243,98
		6. Andre debitorer	225,00	241.800,00
		7. Forudbetalte udgifter	43.650,77	49.016,45
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.444.881,84	1.070.895,97
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.608.016,05	1.472.956,40
310		AKTIVER I ALT	31.673.258,69	31.408.987,43
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.302.346,40	1.153.815,69
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15.609,55	27.110,11
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	36.595,14	36.595,14
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	1.354.551,09	1.217.520,94
407	9	Opsamlet resultat	-40.497,25	-13.435,25
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.314.053,84	1.204.085,69
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.427.117,00	1.427.117,00
		Realkredit Danmark	11.384.336,73	12.092.924,64
409		Beboerindskud	492.581,00	492.581,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.594.234,15	15.740.840,43
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.898.268,88	29.753.463,07
413		Andre lån :		
		Lån Energiforbedring, kr. 121.043,86	113.787,97	121.043,86
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	60.930,00	59.901,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	30.072.986,85	29.934.407,93
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	99.094,50	98.628,00
421	11	Skyldige omkostninger	187.123,50	171.865,81
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	286.218,00	270.493,81
430		PASSIVER I ALT	31.673.258,69	31.408.987,43

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:						
							Nominallån	
							Indekslån	
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)					439.317,79	
101.2		Prioritetsrente					-26.597,87	
		Periodisering af ydelse					0,00	
101.3		Administrationsbidrag					30.464,12	
102.3		- Ydelsesstøtte					-35,68	
104.3		- Ydelsesstøtte					0,00	
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.3		3. Andel til Nybyggerifonden					10.926,15	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					454.074,51	
							580.716,75	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.034.791,26	
114	2	Renholdelse					Resultat	
		Ejendomsfunktionærer					130.101,38	
		Diverse (vagtordning m.v)					478,70	
		I alt					130.580,08	
							*) Budget	
							120.100,00	
							400,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	
		1. Terræn					27.080,87	
		2. Bygning, klimaskærm					8.023,60	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					22.371,65	
		4. Bygning, fælles indvendig					0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer					27.531,33	
		6. Materiel					17.647,25	
		I alt					102.654,70	
							kt. 116	
							5.976,68	
							109.936,74	
							78.160,05	
							0,00	
							7.579,69	
							4.298,93	
119	4	Diverse udgifter					Resultat	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					4.471,20	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					4.311,00	
		Fælles fritidsaktiviteter					892,35	
		I alt					9.674,55	
							*) Budget	
							4.600,00	
							9.000,00	
							1.000,00	
303.1	5	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	121.043,86	0,00	0,00	-7.255,89	0,00	113.787,97
		Kt. 303.17	59.094,79	0,00	0,00	0,00	-5.909,00	53.185,79
303.4	6	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål:						
		Saldo primo						2.429,31
		Afskrivning						-2.429,31
		Saldo ultimo						0,00
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						1.415.984,20
		4. Øvrige beholdninger						28.897,64
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.444.881,84
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.153.815,69	-205.952,09	287.500,00	66.982,80	1.302.346,40	
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	27.110,11	-19.000,56	7.500,00	0,00	0,00	15.609,55
		Kt. 405	36.595,14	0,00	0,00	0,00	0,00	36.595,14
		Kt. 407	-13.435,25	0,00	0,00	-18.100,00	-8.962,00	-40.497,25
406.9	10	Henlæggelser I alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						143.368,94
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.211.182,15
		Saldo ultimo						1.354.551,09

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation		Indev. år
421	11	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtigelse	Indev. år	Sidste år
		Ændringsgebyr renovation (beboere)	4.040,82	3.299,72
		Skyldige kreditorer	213,41	0,00
		Periodiserede prioritetsydelser	22.443,39	18.651,80
			160.425,88	149.914,29
		Skyldige omkostninger i alt	187.123,50	171.865,81

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER				
Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	1.795,68	3.213,84	-1.418,16
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.207,23	-6.207,23
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.795,68	9.421,07	-7.625,39

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.
