

**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. 10

## Afdeling 10 Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger 4 rum	65	7.540,0	1	65,0
<b>Boliger i alt</b>	<b>65</b>	<b>7.540,0</b>		<b>65,0</b>
Garager/carporte	9		1/5	1,8
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>74</b>	<b>7.540,0</b>		<b>66,8</b>
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	74	7.540,0		01-01-1971
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	74	7.540,0		
<b>Beboerfaciliteter:</b>			<b>Tekniske installationer m.v.:</b>	
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>		Vaskeri	Vaskemaskine i lejlighed
3 GT Sædding By	81654		Kildesortering af affald	Inde i boligen
			Vandmåling	Individuel
			Varmemåling	Individuel
			El-måling	Individuel
			Varmeforsyning	Fjernvarme

### Regnskab for 2023/2024

<b>Lejeoplysninger for boligen:</b>	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	658
<b>Lejeregulering i året:</b>	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-23
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	47
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	7,88
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	357.240

#### Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 16 badrenoveringer 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. 152.400,00. Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.24 på kr. 5.321,00.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 98.318,35.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -282.195,38. Heraf er underskudsafvikling på kr. 61.300 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 106 Ejendomsskatter - årets opkrævning af grundskyld/ejendomsskat er ud fra vurderingsstyrelsens foreløbige vurdering, denne har vist sig at være højere end budgetteret
- Konto 110 Forsikring - det er især udgiften til bygningsforsikring der er steget væsentligt, da den følger "byggeomkostningsindekset for boliger" dette har medført højere udgift end budgetteret
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation af kloak, skader på varmeanlæg og reparationer heraf samt indvendig vedligeholdelse
- Konto 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder - pga. rentestigninger grundet flexlån

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 114 Renholdelse - der har samlet set været besparelse på renholdelse, bl.a. grundet færre udgifter til vinduespolering. Dog har der været højere udgifter til ekstern viceværthjælp grundet ekstraordinære udgifter til ukrudtsbekæmpelse

### 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)	167.801,41
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	118.434,24
<b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>	<b>49.367,17</b>

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 54.400,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 14 flytninger - svarende til en flytteprocent på 21,5% - mod tidligere år 3, 7 og 1 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. )
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>777.774,79</b>	<b>778.700</b>	<b>781.100</b>
106		Ejendomsskatter	404.306,18	396.000	414.100
107		Målerpasning - vand	5.455,00	6.400	5.700
109		Renovation	185.298,95	186.000	190.100
110		Forsikring	102.338,92	96.600	107.900
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	15.681,70	26.000	20.100
		3. Målerpasning m.v.	28.748,93	27.600	30.000
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	231.061,20	231.100	242.800
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	44.154,80	44.800	45.000
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>1.037.045,68</b>	<b>1.034.500</b>	<b>1.075.700</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	390.064,26	413.800	431.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	345.766,68	240.000	240.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	1.659.002,59	937.142	953.313
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.659.002,59	0,00	-937.142
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	163.995,52	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-163.995,52	0,00	0
119	4	Diverse udgifter	14.714,24	17.500	17.300
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>750.545,18</b>	<b>671.300</b>	<b>689.100</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.200.500,00	1.200.500	1.291.700
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	8.600,00	8.600	8.600
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.209.100,00</b>	<b>1.209.100</b>	<b>1.300.300</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>3.774.465,65</b>	<b>3.693.600</b>	<b>3.846.200</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	836.851,07		
		2. Renter m.v.	365.766,59		
		3. Administrationsbidrag	36.887,05	1.193.000	1.238.600
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	29.004,00	22.600	25.600
		2. Fraflyttet lejers godtgj. forbedr.	544,88	0	0
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	42.828,14		
		2. Renter m.v.	574,26		
		3. Administrationsbidrag	2.700,00	46.000	46.000
		4. Ydelsesstøtte	1.218,88		
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	118.434,24	0	0
133		<b>Afvikling af:</b>			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	54.400,00	54.400	61.300
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.489.209,11</b>	<b>1.316.000</b>	<b>1.371.500</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>5.263.674,76</b>	<b>5.009.600</b>	<b>5.217.700</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2023/2024**

Konto nr.	Note nr.	Resultat 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)
<b>INDTÆGTER :</b>				
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>				
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
	1. Almene familieboliger	4.892.160,00	4.892.000	5.087.300
	Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	71.400,00	71.400	71.400
	7. Garager	27.000,00	27.000	27.000
	8. Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Alm. råderet)	544,88	0	0
202	<b>Renter:</b>			
	Renter af mellemregning	167.801,41	19.200	32.000
	Renter Alm. råderet	85,12	0	0
	Renter Kollektiv råderet	6.365,00	0	0
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>5.165.356,41</b>	<b>5.009.600</b>	<b>5.217.700</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>5.165.356,41</b>	<b>5.009.600</b>	<b>5.217.700</b>
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	98.318,35		
<b>220</b>	<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>5.263.674,76</b>	<b>5.009.600</b>	<b>5.217.700</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2024 (kr.)	Balance pr. 30.09.2023 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>	20.451.683,10	20.451.683,10
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	41.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	15.658.000	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>20.451.683,10</b>	<b>20.451.683,10</b>
303	5	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Renovering tag m.m.	2.253.506,91	2.597.414,93
		Køkkenrenovering	1.555.665,02	1.689.784,49
		Altanrækværker	937.344,60	975.030,92
		Facaderenovering	7.048.154,25	7.331.528,14
		Individuel bad-renovering	102.425,00	140.188,37
		Individuel bad-renovering (til afskrivning)	308.478,00	178.717,00
	6	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Miljøforbedring	226.447,78	269.275,92
	7	<b>3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål (råderet)</b>	5.355,69	0,00
304		<b>Andre anlægsaktiver:</b>		
		2. Midlertidige driftslån	309.354,16	309.354,16
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>33.198.414,51</b>	<b>33.942.977,03</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	15.869,00	0,00
		2. Beboerindskud	26.017,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.291.703,34	1.124.245,71
		6. Andre debitorer	0,00	430,00
		7. Forudbetalte udgifter	155.510,62	150.950,85
307	8	<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.395.953,81	3.157.091,76
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.885.053,77</b>	<b>4.432.718,32</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>36.083.468,28</b>	<b>38.375.695,35</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.265.708,87	1.605.777,22
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	76.077,98	240.073,50
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	75.937,83	67.337,83
<b>406.9</b>	<b>11</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.417.724,68</b>	<b>1.913.188,55</b>
407	10	Opsamlet resultat	-282.195,38	-238.277,03
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>1.135.529,30</b>	<b>1.674.911,52</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Nykredit	444.101,31	642.914,34
409		Beboerindskud	806.000,00	806.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	19.201.581,79	19.002.768,76
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>20.451.683,10</b>	<b>20.451.683,10</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån renovering tag m.m. Nykredit kr. 4.806.000	2.253.506,91	2.597.414,93
		Lån køkkenrenovering RD kr. 2.742.000	1.555.665,02	1.689.784,49
		Lån altanrækværk, RD kr. 1.555.000	937.344,60	975.030,92
		Lån facaderenovering, RD kr. 11.700.000	7.048.154,25	7.331.528,14
		Lån individuel bad-renovering, Nordea	102.425,00	140.188,37
		Lån miljøforbedring Nykredit kr. 1.000.000	226.447,78	269.275,92
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	545.382,00	487.588,00
415		<b>Driftsstøttelån:</b>		
		2. Midlertidige driftslån	309.354,16	309.354,16
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>33.429.962,82</b>	<b>34.251.848,03</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.340.426,50	1.446.906,00
421	12	Skyldige omkostninger	110.161,89	998.598,45
422		Mellemregning med fraflyttere	13.975,77	0,00
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	53.412,00	3.431,35
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>1.517.976,16</b>	<b>2.448.935,80</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>36.083.468,28</b>	<b>38.375.695,35</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>						
							<b>Nominallån</b>	
							<b>Indekslån</b>	
<b>101.1</b>		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)					198.813,03	
<b>101.2</b>		Prioritetsrente					1.567,25	
<b>101.3</b>		Administrationsbidrag					13.206,00	
<b>102.3</b>		- Ydelsesstøtte					-17.300,01	
		<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :</b>						
<b>105.1</b>		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond					193.829,52	
<b>105.2</b>		2. Andel til Landsbyggefonden					387.659,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>					<b>777.774,79</b>	
							<b>0,00</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>777.774,79</b>	
<b>114</b>	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>					<b>Resultat</b>	
		Ejendomsfunktionærer					349.631,42	
		Pasning af udearealer					23.373,47	
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring					15.875,00	
		Diverse (vagtordning m.v)					1.184,37	
		<b>I alt</b>					<b>390.064,26</b>	
							<b>*) Budget</b>	
							360.200,00	
							11.800,00	
							40.800,00	
							1.000,00	
<b>115-116</b>	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>					<b>kt. 115</b>	
							<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn					102.237,67	
		2. Bygning, klimaskærm					26.065,93	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					44.276,47	
		4. Bygning, fælles indvendig					1.040,84	
		5. Bygning, tekniske installationer					131.614,21	
		6. Materiel					40.531,56	
		<b>I alt</b>					<b>345.766,68</b>	
							<b>1.659.002,59</b>	
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>					<b>Resultat</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					10.764,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					950,00	
		Fælles fritidsaktiviteter					3.000,24	
		<b>I alt</b>					<b>14.714,24</b>	
							<b>*) Budget</b>	
							11.100,00	
							3.000,00	
							3.400,00	
<b>303.1</b>	<b>5</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v. :</b>						
			<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/ Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Kt. 303.10	2.597.414,93	0,00	0,00	-343.908,02	0,00	2.253.506,91
		Kt. 303.11	1.689.784,49	0,00	0,00	-134.119,47	0,00	1.555.665,02
		Kt. 303.12	975.030,92	0,00	0,00	-37.686,32	0,00	937.344,60
		Kt. 303.13	7.331.528,14	0,00	0,00	-283.373,89	0,00	7.048.154,25
		Kt. 303.16	140.188,37	0,00	0,00	-37.763,37	0,00	102.425,00
		Kt. 303.17	178.717,00	152.400,00	0,00	0,00	-22.639,00	308.478,00
<b>303.2</b>	<b>6</b>	<b>Bygningsrenovering m.v.:</b>						
			<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/ Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Kt. 303.20	269.275,92	0,00	0,00	-42.828,14	0,00	226.447,78
<b>303.4</b>	<b>7</b>	<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål:</b>						
		Godtgørelser i året					5.900,57	
		Afskrivning					-544,88	
		<b>Saldo ultimo</b>					<b>5.355,69</b>	
<b>306/307</b>	<b>8</b>	<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>						
		1. Aktier					0,00	
		2. Virksomhedsobligationer					0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.368.034,73	
		4. Øvrige beholdninger					27.919,08	
		<b>Værdipapirer og likvide beholdning i alt</b>					<b>1.395.953,81</b>	
<b>401</b>	<b>9</b>	<b>Henlæggelser:</b>						
			<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>	<b>Saldo Ultimo</b>	
		Kt. 401	1.605.777,22	-1.659.002,59	1.200.500,00	118.434,24	1.265.708,87	

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
<b>402-407</b>	<b>10</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Overført t. drift (203.6)</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 402	240.073,50	-163.995,52	0,00	0,00	0,00	<b>76.077,98</b>
		Kt. 405	67.337,83	0,00	8.600,00	0,00	0,00	<b>75.937,83</b>
		Kt. 407	-238.277,03	0,00	54.400,00	0,00	-98.318,35	<b>-282.195,38</b>
<b>406.9</b>	<b>11</b>	<b>Henlæggelser I alt</b>						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						278.586,70
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.139.137,98
		<b>Saldo ultimo</b>						<b>1.417.724,68</b>
<b>421</b>	<b>12</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					10.318,31	9.014,29
		Periodisering gadebelysning					29.411,40	29.411,40
		Ændringsgebyr renovation (beboere)					750,00	0,00
		Skyldige kreditorer					67.682,18	958.172,76
		Udsmykning (Rejsegildepenge)					2.000,00	2.000,00
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>110.161,89</b>	<b>998.598,45</b>
<b>423</b>	<b>13</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje					2.970,00	3.431,35
		Depositum råderet (reetablering)					10.000,00	0,00
		Mellemregning indflyttere					40.442,00	0,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>53.412,00</b>	<b>3.431,35</b>

## 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.

---