

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 1

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 1

Afdeling 1

Toftsvej 24-46

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	6	284,1	1	6,0
	3 rum	57	3.821,6	1	57,0
	4 rum	12	954,0	1	12,0
Boliger i alt		75	5.059,7		75,0
Garager/carporte		20		1/5	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		95	5.059,7		79,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	75	5.060,0		01-01-1950

Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	75	5.060,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri
Gammelby 5 AL	175942	Kildesortering af affald	Inde i boligen
		Vandmåling	Individuel
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 824

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 28

Forhøjelse pr. m² i %: 3,5

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 141.084

Eventualforpligtelser:

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

* Med virkning fra 27. november 2025 har Boligforeningen Ungdomsbo skiftet navn til Esebolig.

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 103.039,36.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 65.984,27. Heraf er kr. 0 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 114 Renholdelse - bl.a. besparelse pga. trappevask, der i sommerhalvåret er nedsat til hver 14. dag. Derudover besparelser på ejendomsfunktionærer.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - bl.a. pga. selvrisko ved forsikringsskade.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Igen i år har der været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,11% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	90.034,17
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	31.782,06
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	58.252,11

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 4.500,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 14 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,7% - mod tidligere år 9, 7 og 6 flytninger.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	95.992,53	96.000	96.000
106		Ejendomsskatter	216.920,44	222.600	246.900
107		Målerpasning - vand	6.303,25	6.200	6.300
109		Renovation	182.770,81	173.000	187.900
110		Forsikring	77.902,50	81.400	80.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	109.684,25	119.700	108.700
		3. Målerpasning m.v.	16.568,71	22.100	20.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	287.165,00	287.200	287.200
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejermålsenhed	52.298,00	53.200	53.300
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	7.320,00	7.300	7.300
		2. G-indskud	406.697,50	407.800	413.700
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.383.630,46	1.400.500	1.432.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	558.661,66	624.100	658.900
115	3	Almindelig vedligeholdelse	186.155,51	130.000	150.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	351.937,11	2.297.121	605.317
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-351.937,11	-2.297.121	-605.317
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	42.569,30	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-42.569,30	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	111.483,08	119.700	119.400
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	21.068,58	22.900	22.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.969,97	12.000	11.400
119	4	Diverse udgifter	53.222,36	75.100	41.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	938.561,16	983.800	1.003.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	907.200,00	907.200	975.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	907.200,00	907.200	975.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.325.384,15	3.387.500	3.507.100
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	785.086,62		
		2. Renter m.v.	111.194,19		
		3. Administrationsbidrag	39.087,74	928.000	936.000
129		1. Tab ved lejeledighed	28.944,07		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-28.944,07	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	80.572,40		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-30.020,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-50.552,40	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	31.782,06	0	22.600
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	4.500,00	4.500	12.400
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	2.132,52	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	973.783,13	932.500	971.000
139		UDGIFTER I ALT	4.299.167,28	4.320.000	4.478.100
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	103.039,36		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.402.206,64	4.320.000	4.478.100

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER:			
		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	4.169.700,00	4.169.900	4.291.400
		7. Garager	54.000,00	54.000	54.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	90.034,17	23.500	45.100
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	84.315,74	72.600	87.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.398.049,91	4.320.000	4.478.100
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	4.156,73	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.156,73	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	4.402.206,64	4.320.000	4.478.100

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	2.661.135,00	2.661.135,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	38.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	7.858.800	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	2.661.135,00	2.661.135,00
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Køkkener	1.621.964,42	2.006.301,87
		Renovering	1.780.595,71	1.895.715,21
		Renovering badeværelser	1.859.383,11	2.063.284,03
		Hjemfaldspligt	1.136.684,29	1.193.543,63
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.059.762,53	9.819.979,74
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	51.972,76	11.041,91
		2. Beboerindskud	2.609,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	617.859,48	638.826,62
		4. Fraflytninger	45.075,69	79.506,51
		6. Andre debitorer	1.157,20	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	102.253,08	103.438,48
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.931.812,33	2.227.234,97
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.752.739,54	3.060.048,49
310		AKTIVER I ALT	12.812.502,07	12.880.028,23
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.898.231,51	1.311.186,56
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	59.407,44	101.976,74
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	77.665,37	107.685,37
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	2.035.304,32	1.520.848,67
407	10	Opsamlet resultat	65.984,27	-41.555,09
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.101.288,59	1.479.293,58
409		Beboerindskud	65.664,00	65.664,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.595.471,00	2.595.471,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	2.661.135,00	2.661.135,00
413		Andre lån :		
		Lån køkkener, Nykredit kr. 3.845.000	1.621.964,42	2.006.301,87
		Lån renovering, RD kr. 3.775.000	1.780.595,71	1.895.715,21
		Lån badeværelser, RD kr. 3.107.000	1.859.383,11	2.063.284,03
		Lån hjemfaldspligt, RD kr. 2.037.000	1.136.684,29	1.193.543,63
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	899.229,00	869.006,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	9.958.991,53	10.688.985,74
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	583.526,50	541.863,00
421	12	Skyldige omkostninger	164.171,08	166.182,47
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.524,37	3.703,44
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	752.221,95	711.748,91
430		PASSIVER I ALT	12.812.502,07	12.880.028,23

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

		Nominallån		Indekslån			
1 Nettokapitaludgifter:							
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	31.997,53		0,00			
105.2	2. Andel til Landsbyggefonden	63.995,00		0,00			
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		95.992,53		0,00			
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				95.992,53			
2 Renholdelse		Resultat		*) Budget			
Ejendomsfunktionærer		393.864,09		425.300,00			
Pasning af udearealer		34.110,23		38.300,00			
Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring		129.255,00		159.100,00			
Diverse (vagtordning m.v)		1.432,34		1.400,00			
I alt		558.661,66		624.100,00			
3 Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115		kt. 116			
1. Terræn		33.451,24		26.886,96			
2. Bygning, klimaskærm		14.408,52		21.991,76			
3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		59.056,46		205.965,23			
4. Bygning, fælles indvendig		0,00		0,00			
5. Bygning, tekniske installationer		59.855,33		90.684,35			
6. Materiel		19.383,96		6.408,81			
I alt		186.155,51		351.937,11			
4 Diverse udgifter		Resultat		*) Budget			
Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		13.215,00		12.600,00			
Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		8.273,49		9.000,00			
Fritidsaktiviteter i afdelingen		3.899,19		4.000,00			
Fælles fritidsaktiviteter		1.597,40		2.300,00			
Advokatomkostninger m.v.		15.625,00		0,00			
Netværksomkostninger (digital kommunikation)		10.612,28		47.200,00			
I alt		53.222,36		75.100,00			
5 Korrektioner vedr. tidligere år							
Korrektioner vedr. tidligere år				2.132,52			
I alt				2.132,52			
6 Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år							
Korrektioner vedr. tidligere år				4.156,73			
I alt				4.156,73			
7 Forbedringsarbejder m.v. :		Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
Kt. 303.12		2.006.301,87	0,00	0,00	-384.337,45	0,00	1.621.964,42
Kt. 303.13		1.895.715,21	0,00	24.869,41	-139.988,91	0,00	1.780.595,71
Kt. 303.14		2.063.284,03	0,00	0,00	-203.900,92	0,00	1.859.383,11
Kt. 303.15		1.193.543,63	0,00	0,00	-56.859,34	0,00	1.136.684,29
8 Værdipapirer og likvide beholdninger							
1. Aktier						0,00	
2. Virksomhedsobligationer						0,00	
3. Stats- eller realkreditobligationer						2.902.494,21	
4. Øvrige beholdninger						29.318,12	
Værdipapirer og likvide beholdning i alt						2.931.812,33	
9 Henlæggelser:		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
Kt. 401		1.311.186,56	-351.937,11	907.200,00	31.782,06	1.898.231,51	
10 Henlæggelser:		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
Kt. 402		101.976,74	-42.569,30	0,00	0,00	0,00	59.407,44
Kt. 405		107.685,37	-30.020,00	0,00	0,00	0,00	77.665,37
Kt. 407		-41.555,09	0,00	4.500,00	0,00	103.039,36	65.984,27

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	11	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	213.002,07
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	1.822.302,25
		Saldo ultimo	2.035.304,32
421	12	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	11.187,76 12.832,92
		Periodeafgrænsning	20.000,00 0,00
		Periodisering gadebelysning	30.311,04 30.311,04
		Skyldige kreditorer	48.141,33 68.144,93
		Periodiserede prioritetsydelse	54.530,95 54.893,58
		Skyldige omkostninger i alt	164.171,08 166.182,47
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Forudbetalt leje	1.074,37 103,44
		Deposita - vaskeplads	2.550,00 2.550,00
		Depositum nøgler	900,00 1.050,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	4.524,37 3.703,44

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	62.500,00	57.478,36
	TotalCare	57.200,00	54.004,72
	Udgifter i alt	119.700,00	111.483,08
203.2	Indtægt fællesvaskeri	72.600,00	84.315,74
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-47.100,00	-27.167,34
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	12.000,00	7.969,97
	Udgifter i alt	12.000,00	7.969,97
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-12.000,00	-7.969,97
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	21.068,58 -21.068,58
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	21.068,58 -21.068,58

ANDRE PÅTEGNINGER

Forretningførers påtegning:

Foranstående årsregnskab for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 er aflagt i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

Esbjerg, den 22. januar 2026

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 22. januar 2026

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Line Tækker

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.
