

Boligorganisation:
Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 3

Side 1

Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 3

LBF afd. nr. 3

Palnatokes Alle, Jagtvej, Hermodsvej

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	25	1.747,5	1	25,0
	3 rum	80	6.245,1	1	80,0
	4 rum	27	2.335,4	1	27,0
Boliger i alt		132	10.328,0		132,0
Garager/carporte		31		1/5	6,2
Lejemålsoplysninger i alt		163	10.328,0		138,2

Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		132	10.328,0		01-01-1961 / 01-01-1962
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		132	10.328,0		

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
4 FX Jerne	122261	Kildesortering af affald	Inde i boligen
4 FY Jerne	158193	Vandmåling	Individuel
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 712

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 11

Forhøjelse pr. m² i %: 1,63

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 117.660

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 1 køkkenrenovering 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. 49.900,94.

Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.25 på kr. 26.258,00.

* 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. 115.298,59.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 308.690,03. Heraf er kr. 64.500 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 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver øgede udgifter.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.

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)	274.021,63
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	96.729,64
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	177.291,99

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 30.200,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 2 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 6,8% - mod tidligere år 19, 11 og 12 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	337.137,12	337.100	337.100
106		Ejendomsskatter	235.357,43	235.400	250.900
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	757,51	1.300	1.000
		Målerpasning - vand	11.234,60	11.200	11.300
109		Renovation	390.577,95	368.400	402.300
110		Forsikring	131.981,55	138.200	135.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	103.037,12	101.900	100.900
		3. Målerpasning m.v.	29.995,60	41.100	38.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	502.356,96	502.400	502.400
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejermålsenhed	91.488,36	93.100	93.300
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	16.900,00	16.900	16.900
		2. G-indskud	830.113,03	832.500	844.300
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.363.800,11	2.362.400	2.417.900
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	869.989,68	866.500	904.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	262.725,95	255.000	260.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	419.655,81	1.694.792	2.906.066
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-419.655,81	-1.694.792	-2.906.066
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	22.165,54	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-22.165,54	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	78.621,19	80.100	80.100
119	4	Diverse udgifter	42.998,02	39.300	39.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.254.334,84	1.240.900	1.284.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.676.700,00	1.676.700	1.743.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000,00	50.000	70.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	20.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.736.700,00	1.736.700	1.833.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.691.972,07	5.677.100	5.872.400
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.208.669,12		
		2. Renter m.v.	557.033,41		
		3. Administrationsbidrag	103.557,67	1.875.800	1.880.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	2.232,00	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed	13.948,57		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-13.948,57	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	38.938,24		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-38.938,24	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	96.729,64	0	100.300
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	2.990,19	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.971.212,03	1.875.800	1.980.400
139		UDGIFTER I ALT	7.663.184,10	7.552.900	7.852.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	115.298,59		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.778.482,69	7.552.900	7.852.800

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	7.343.964,00	7.343.800	7.468.700
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	2.232,00	0	0
		7. Garager	93.000,00	93.000	93.000
		9. Merleje	-21.252,00	-21.300	-21.300
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	274.021,63	64.200	200.500
		Renter Kollektiv råderetsslån	1.610,94	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	45.937,61	43.000	47.400
		5. Indeksoverskud	1,00	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	30.200,00	30.200	64.500
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.769.715,18	7.552.900	7.852.800
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	8.767,51	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	8.767,51	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	7.778.482,69	7.552.900	7.852.800

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:	7.892.777,14	7.892.777,14
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	61.600.000	
		2. heraf grundværdi kr.	8.604.200	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	7.892.777,14	7.892.777,14
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energiforbedring (3 og 4)	68.547,04	94.660,44
		Isolering (3)	953.901,05	1.026.238,66
		Tagrenovering (4)	4.334.573,54	4.560.447,61
		Køkken/bad (3)	7.025.862,80	7.393.262,61
		Udskiftning altandøre m.m. (3)	899.535,28	970.374,73
		Facaderenovering - brystninge (3)	1.091.130,48	1.142.084,59
		Tagudskiftning (3)	2.332.448,58	2.422.172,57
		Porttelefonanlæg (4)	660.421,31	707.602,18
		Tagudskiftning (4)	1.753.033,57	1.817.024,34
		Facaderenovering - brystninge (4)	736.976,03	773.522,02
		Individuel renovering (afskrivning)	49.279,88	0,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.798.486,70	28.800.166,89
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	6.872,94	27.746,37
		2. Beboerindskud	0,00	5.249,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	955.794,14	982.180,81
		4. Fraflytninger	8.109,38	0,00
		6. Andre debitorer	693,75	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	167.684,42	155.357,48
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.306.890,57	7.705.437,54
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	10.446.045,20	8.875.971,20
310		AKTIVER I ALT	38.244.531,90	37.676.138,09

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (kr.)
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	7.140.161,85	5.786.388,02
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45.981,46	18.147,00
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	110.226,34	139.164,58
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	7.296.369,65	5.943.699,60
407	10	Opsamlet resultat	308.690,03	223.591,44
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	7.605.059,68	6.167.291,04
409		Beboerindskud	340.620,00	340.620,00
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebem.	312.968,00	312.968,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.239.189,14	7.239.189,14
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	7.892.777,14	7.892.777,14
413		Andre lån :		
		Energiforbedring, kr. 123.000	68.547,04	94.660,44
		Lån Dispositionsfondslån, kr. 1.377.324,29	953.901,05	1.026.238,66
		Lån tagrenovering, RD kr. 7.841.500	4.334.573,54	4.560.447,61
		Lån køkken/bad, RD kr. 12.740.500	7.025.862,80	7.393.262,61
		Udskiftning altandøre, RD kr. 1.302.000	899.535,28	970.374,73
		Lån facaderenovering, RD kr. 1.398.000	1.091.130,48	1.142.084,59
		Lån tagrenovering, RD kr. 2.839.000	2.332.448,58	2.422.172,57
		Udskiftning altandøre, RD kr. 787.000	660.421,31	707.602,18
		Lån tagrenovering, RD kr. 2.140.000	1.753.033,57	1.817.024,34
		Lån facaderenovering, RD kr. 943.000	736.976,03	773.522,02
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.295.998,00	1.252.137,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.045.204,82	30.052.303,89
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.139.323,00	1.029.477,00
421	12	Skyldige omkostninger	401.369,90	399.650,86
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	6.112,56
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	32.322,50	50,74
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	21.252,00	21.252,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.594.267,40	1.456.543,16
430		PASSIVER I ALT	38.244.531,90	37.676.138,09

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
	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						0,00
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden						0,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype						0,00
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						337.137,12
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer						641.100,00
		Pasning af udearealer						14.000,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring						209.000,00
		Diverse (vagtordning m.v)						2.400,00
		I alt						866.500,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser						
		1. Terræn						19.155,18
		2. Bygning, klimaskærm						100.599,45
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed						187.648,54
		4. Bygning, fælles indvendig						0,00
		5. Bygning, tekniske installationer						96.838,53
		6. Materiel						15.414,11
		I alt						419.655,81
119	4	Diverse udgifter						
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.						22.200,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen						5.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter						4.600,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)						7.500,00
		I alt						39.300,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						2.990,19
		I alt						2.990,19
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						8.767,51
		I alt						8.767,51
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.10	94.660,44	0,00	0,00	-26.113,40	0,00	68.547,04
		Kt. 303.11	1.026.238,66	0,00	0,00	-72.337,61	0,00	953.901,05
		Kt. 303.12	4.560.447,61	0,00	60.170,54	-286.044,61	0,00	4.334.573,54
		Kt. 303.13	7.393.262,61	0,00	97.538,51	-464.938,32	0,00	7.025.862,80
		Kt. 303.14	970.374,73	0,00	0,00	-70.839,45	0,00	899.535,28
		Kt. 303.15	1.142.084,59	0,00	0,00	-50.954,11	0,00	1.091.130,48
		Kt. 303.16	2.422.172,57	0,00	0,00	-89.723,99	0,00	2.332.448,58
		Kt. 303.17	707.602,18	0,00	0,00	-47.180,87	0,00	660.421,31
		Kt. 303.18	1.817.024,34	0,00	0,00	-63.990,77	0,00	1.753.033,57
		Kt. 303.19	773.522,02	0,00	0,00	-36.545,99	0,00	736.976,03
		Kt. 303.37	0,00	49.900,94	0,00	-621,06	0,00	49.279,88
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						9.213.821,66
		4. Øvrige beholdninger						93.068,91
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						9.306.890,57
401	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	5.786.388,02	-419.655,81	1.676.700,00	96.729,64	7.140.161,85	

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	18.147,00	-22.165,54	50.000,00	0,00	0,00	45.981,46
		Kt. 405	139.164,58	-38.938,24	10.000,00	0,00	0,00	110.226,34
		Kt. 407	223.591,44	0,00	0,00	-30.200,00	115.298,59	308.690,03
406.9	11	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						870.223,99
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						6.426.145,67
		Saldo ultimo						7.296.369,65
421	12	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					21.582,79	18.601,57
		Skyldige kreditorer					58.954,19	58.326,34
		Periodiserede prioritetsydelse					320.832,92	322.722,95
		Skyldige omkostninger i alt					401.369,90	399.650,86
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					6.258,50	50,74
		Mellemregning indflyttere					26.064,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					32.322,50	50,74

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	35.000,00	31.286,36
	Rengøring	18.500,00	19.280,00
	TotalCare	26.600,00	28.054,83
	Udgifter i alt	80.100,00	78.621,19
203.2	Indtægt fællesvaskeri	43.000,00	45.937,61
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-37.100,00	-32.683,58

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.
