

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 9

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 9

Afdeling 9

Fyrparken 14-40

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	24	1.224,0	1	24,0
	2 rum	18	918,0	1	18,0
	3 rum	42	4.104,0	1	42,0
	4 rum	42	4.284,0	1	42,0
Boliger i alt		126	10.530,0		126,0
Garager/carporte		11		1/5	2,2
Lejemålsoplysninger i alt		137	10.530,0		128,2
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		137	10.530,0		01-01-1969
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		137	10.530,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:			
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja		
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Vaskemaskine i lejlighed/ fælles tørretumbler		
3 GS Sædding By	41180	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.): 617

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 18

Forhøjelse pr. m² i %: 2,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 188.160

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført individuelle badrenoveringer i 2 lejemål. I regnskabsåret har der ikke været tilgang.

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

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 5.189,35.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -70.606,35. Der er indregnet en underskudsafvikling på kr. 21.800 i budgettet for 2025/26. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

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 - da der er indført kollektiv trappevask.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation af belysningsanlæg, redskaber og maskiner samt vand- og varmeinstallationer.

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.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203 Andre ordinære indtægter - da gæsteværelserne ikke lejes ud, har der ikke været en indtægt i regnskabsåret. Der er dog fortsat nødt til at være varme på, hvilket medfører at der fortsat er udgifter til gæsteværelserne.

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)	253.039,69
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	89.323,01
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	163.716,68

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 98.300,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 0,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 12 flytninger - svarende til en flytteprocent på 9,5% - mod tidligere år 17, 13 og 20 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	1.074.870,55	1.074.900	1.075.900
106		Ejendomsskatter	288.913,73	291.500	307.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	970,99	2.000	1.500
		Målerpasning - vand	10.781,87	10.900	10.800
109		Renovation	418.326,15	393.100	430.500
110		Forsikring	148.911,33	155.600	153.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	139.757,99	141.100	164.400
		3. Målerpasning m.v.	42.639,81	53.500	50.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	466.006,96	466.000	466.000
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	84.868,36	86.400	86.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.621.177,19	1.620.100	1.690.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	790.879,07	757.200	849.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	419.256,56	350.000	360.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.167.655,80	1.217.060	1.092.444
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.167.655,80	0,00	-1.092.444
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	72.561,65	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-72.561,65	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	13.616,08	19.800	16.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	29.134,32	53.000	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	11.625,76	10.000	14.500
119	4	Diverse udgifter	46.880,77	83.100	54.400
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.311.392,56	1.273.100	1.295.100
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.842.500,00	1.842.500	1.916.200
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0,00	0	50.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	28.900,00	28.900	28.900
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.871.400,00	1.871.400	1.995.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.878.840,30	5.839.500	6.056.400
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	604.246,46		
		2. Renter m.v.	34.469,18		
		3. Administrationsbidrag	10.771,78	649.600	648.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	62.064,00	62.100	62.100
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	124.316,81		
		2. Renter m.v.	821,87		
		3. Administrationsbidrag	5.114,56		
		4. Ydelsesstøtte	-32.123,08	98.000	98.800
129		1. Tab ved lejeledighed	5.396,64		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-5.396,64	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	89.323,01	0	111.200
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	98.300,00	98.300	21.800
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	3.485,98	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.000.790,57	908.000	941.900
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.879.630,87	6.747.500	6.998.300

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	6.480.924,00	6.480.800	6.645.100
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	13.680,00	13.700	13.700
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	71.920,00	72.100	72.300
		7. Garager	33.000,00	33.000	33.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	253.039,69	79.700	222.300
		Renter Kollektiv råderet	3.547,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	9.515,60	15.200	11.900
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt, gæsteværelser	0,00	53.000	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.865.626,29	6.747.500	6.998.300
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	8.815,23	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	8.815,23	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	6.874.441,52	6.747.500	6.998.300
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	5.189,35		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	6.879.630,87	6.747.500	6.998.300

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:		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	60.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	10.762.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	23.702.069,24	23.702.069,24
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Udskiftning af låsesystem	341.497,75	389.881,75
		Facaderenovering m.m.	1.873.145,33	2.330.520,11
		Køkkenrenovering	1.339.330,24	1.486.201,92
		Badeværelser (kollektiv råderet)	60.710,00	70.843,00
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Miljøforbedring	686.109,23	810.426,04
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	28.002.861,79	28.789.942,06
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	7.800,00	22.840,50
		2. Beboerindskud	0,00	17.183,50
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.392.958,35	1.382.860,94
		4. Fraflytninger	132.912,77	175.111,91
		6. Andre debitorer	32.566,63	40.804,29
		7. Forudbetalte udgifter	183.144,67	172.120,99
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.390.148,17	7.154.447,86
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	10.139.530,59	8.965.369,99
310		AKTIVER I ALT	38.142.392,38	37.755.312,05
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	7.081.900,98	6.317.733,77
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	84.744,61	157.306,26
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	126.813,50	97.913,50
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	7.293.459,09	6.572.953,53
407	11	Opsamlet resultat	-70.606,35	-163.717,00
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	7.222.852,74	6.409.236,53
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	1.345.693,63	1.679.357,41
409		Beboerindskud	729.120,00	729.120,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.627.255,61	21.293.591,83
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	23.702.069,24	23.702.069,24
413		Andre lån :		
		Lån facaderenovering m.m., RD kr. 4.660.000	1.873.145,33	2.330.520,11
		Lån nye køkkener, R.D. 2.238.000	1.339.330,24	1.486.201,92
		Lån miljøforbedring RD kr. 1.524.000	686.109,23	810.426,04
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.218.991,00	1.140.115,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	28.819.645,04	29.469.332,31
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.436.079,50	1.379.605,50
421	13	Skyldige omkostninger	586.183,14	405.861,34
422		Mellemregning med fraflyttere	3.900,00	23.768,24
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	73.731,96	67.508,13
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.099.894,60	1.876.743,21
430		PASSIVER I ALT	38.142.392,38	37.755.312,05

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

		Indev. år	
		Nominallån	Indekslån
101.1 101.2 101.3	1 Nettokapitaludgifter:		
	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	333.663,78	0,00
	Prioritetsrente	8.253,14	0,00
	Administrationsbidrag	4.663,07	0,00
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	242.763,56	0,00
105.2	2. Andel til Landsbyggefonden	485.527,00	0,00
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		1.074.870,55	0,00
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT			1.074.870,55
114	2 Renholdelse	Resultat	*) Budget
	Ejendomsfunktionærer	708.484,05	719.300,00
	Pasning af udearealer	33.570,59	23.400,00
	Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring	46.500,00	12.300,00
	Diverse (vagtordning m.v)	2.324,43	2.200,00
I alt		790.879,07	757.200,00
115-116	3 Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115	kt. 116
	1. Terræn	32.445,42	175.021,10
	2. Bygning, klimaskærm	21.290,41	19.245,37
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	57.180,36	637.630,10
	4. Bygning, fælles indvendig	1.805,69	0,00
	5. Bygning, tekniske installationer	160.614,98	248.986,04
	6. Materiel	145.919,70	86.773,19
I alt		419.256,56	1.167.655,80
119	4 Diverse udgifter	Resultat	*) Budget
	Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	22.201,20	21.200,00
	Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	4.862,00	6.000,00
	Fritidsaktiviteter i afdelingen		
	Familiebanko	1.429,70	
	Sommerfest	2.185,50	4.000,00
	Fælles fritidsaktiviteter	3.324,38	4.700,00
Netværksomkostninger (digital kommunikation)		12.877,99	47.200,00
I alt		46.880,77	83.100,00
134	5 Korrektioner vedr. tidligere år		
	Samlet betaling 2.+3. kvrt. 2024		3.485,98
I alt			3.485,98
206	6 Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år		
	Brunata EED		8.815,23
I alt			8.815,23
303.1	7 Forbedringsarbejder m.v. :		
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud
			Indeks- regulering
		Afdrag	Afskrivning
			Saldo ultimo
	Kt. 303.10	389.881,75	0,00
	Kt. 303.12	2.330.520,11	0,00
	Kt. 303.14	1.486.201,92	0,00
	Kt. 303.17	70.843,00	0,00
303.2	8 Bygningsrenovering m.v.:		
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud
			Indeks- regulering
		Afdrag	Afskrivning
			Saldo ultimo
	Kt. 303.20	810.426,04	0,00

	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
Kt. 303.10	389.881,75	0,00	0,00	0,00	-48.384,00	341.497,75
Kt. 303.12	2.330.520,11	0,00	0,00	-457.374,78	0,00	1.873.145,33
Kt. 303.14	1.486.201,92	0,00	0,00	-146.871,68	0,00	1.339.330,24
Kt. 303.17	70.843,00	0,00	0,00	0,00	-10.133,00	60.710,00

	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
Kt. 303.20	810.426,04	0,00	0,00	-124.316,81	0,00	686.109,23

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

306/307 9 Værdipapirer og likvide beholdninger

1. Aktier	0,00
2. Virksomhedsobligationer	0,00
3. Stats- eller realkreditobligationer	8.306.246,69
4. Øvrige beholdninger	83.901,48
Værdipapirer og likvide beholdning i alt	8.390.148,17

401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	6.317.733,77	-1.167.655,80	1.842.500,00	89.323,01	7.081.900,98

402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	157.306,26	-72.561,65	0,00	0,00	0,00	84.744,61
		Kt. 405	97.913,50	0,00	28.900,00	0,00	0,00	126.813,50
		Kt. 407	-163.717,00	0,00	98.300,00	0,00	-5.189,35	-70.606,35

406.9 12 Henlæggelser i alt

1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	778.110,19
2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	6.515.348,90
Saldo ultimo	7.293.459,09

421	13	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	20.318,43	19.673,99
		Periodeafgrænsning	10.455,15	0,00
		Periodisering gadebelysning	17.951,12	17.951,12
		Periodisering forbrugsafgifter	84.000,00	155.072,08
		Mobilepay leje fællesfac.	2.025,00	2.025,00
		Skyldige kreditorer	451.433,44	211.139,15
		Skyldige omkostninger i alt	586.183,14	405.861,34

423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	6.976,96	0,63
		Depositum nøgler	3.880,00	3.880,00
		Depositum erhverv	13.750,00	13.750,00
		Mellemregning indflyttere	49.125,00	49.877,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	73.731,96	67.508,13

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri: Forbrugsafgifter TotalCare	11.000,00 8.800,00	8.165,86 5.450,22
	Udgifter i alt	19.800,00	13.616,08
203.2	Indtægt fællesvaskeri	15.200,00	9.515,60
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-4.600,00	-4.100,48
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler: Forbrugsafgifter	10.000,00	11.625,76
	Udgifter i alt	10.000,00	11.625,76
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-10.000,00	-11.625,76
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift: Drift af gæsteværelser	Indtægt 0,00	Udgift 29.134,32
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	29.134,32
			Resultat -29.134,32

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.
