

Boligorganisation:

Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 10

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 10

Afdeling 10 Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger 4 rum	65	7.540,0	1	65,0
Boliger i alt	65	7.540,0		65,0
Garager/carporte	9		1/5	1,8
Lejemålsoplysninger i alt	74	7.540,0		66,8
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	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 m²		
Boliger i etagebyggeri	74	7.540,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	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 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 687

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 26

Forhøjelse pr. m² i %: 3,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 195.000

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 17 badrenoveringer 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. 86.200,00
Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.25 på kr. 4.160,00.

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

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 122.328,08.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -343.223,46. Der er indregnet en underskudsafvikling på kr. 73.600 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 115 Alm. vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation af kloak, tagbelægning, indervægge, gulvbelægning samt vand- og varmeanlæg.

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 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder - pga. rentebesparelser grundet flexlån

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)	69.593,23
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>24.566,41</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	45.026,82

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 7,7% - mod tidligere år 14, 3 og 7 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	779.574,15	781.100	782.500
106		Ejendomsskatter	419.879,62	414.100	430.500
107		Målerpasning - vand	5.390,94	5.700	5.700
109		Renovation	197.636,89	190.100	198.500
110		Forsikring	103.234,28	107.900	106.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	17.052,12	20.100	19.600
		3. Målerpasning m.v.	23.015,30	30.000	28.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	242.818,04	242.800	242.800
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	44.221,64	45.000	45.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.073.248,83	1.075.700	1.096.800
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	426.306,51	431.800	457.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	430.989,71	240.000	255.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	821.100,97	953.313	886.618
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-821.100,97	-953.313	-886.618
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	45.149,48	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-45.149,48	0	0
119	4	Diverse udgifter	15.410,17	17.300	18.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	872.706,39	689.100	730.100
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.291.700,00	1.291.700	1.355.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0,00	0	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	8.600,00	8.600	8.600
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.300.300,00	1.300.300	1.378.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.025.829,37	3.846.200	3.988.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	877.073,05		
		2. Renter m.v.	297.268,47		
		3. Administrationsbidrag	34.460,84		
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	44.481,00	25.600	39.200
		2. Fraflyttet lejers godtgj. forbedr.	1.114,57	0	1.200
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	42.925,35		
		2. Renter m.v.	477,05		
		3. Administrationsbidrag	2.700,00		
		4. Ydelsesstøtte	2.082,30		
130		1. Tab ved fraflytninger	62.064,00		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-25.384,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-36.680,00		
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	24.566,41	0	31.000
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	61.300,00	61.300	73.600
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	1.828,41	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.390.277,45	1.371.500	1.426.400
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.416.106,82	5.217.700	5.414.400

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	5.087.160,00	5.087.300	5.239.200
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	86.877,00	71.400	85.000
		7. Garager	27.000,00	27.000	27.000
		8. Særlig forh. i forbdr. lejemål (Alm. råderet)	1.114,57	0	1.200
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	69.593,23	32.000	62.000
		Renter Kollektiv råderet	17.449,82	0	0
		Renter Alm. råderet	145,43	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.289.340,05	5.217.700	5.414.400
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	4.438,69	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.438,69	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	5.293.778,74	5.217.700	5.414.400
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	122.328,08		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	5.416.106,82	5.217.700	5.414.400

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:	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	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	20.451.683,10	20.451.683,10
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Renovering tag m.m.	1.905.157,64	2.253.506,91
		Køkkenrenovering	1.419.229,74	1.555.665,02
		Altanrækværker	896.017,01	937.344,60
		Facaderenovering	6.737.400,73	7.048.154,25
		Individuel bad-renovering	62.217,61	102.425,00
		Individuel bad-renovering (til afskrivning)	367.646,82	308.478,00
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Miljøforbedring	183.522,43	226.447,78
	9	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål (råderet)	4.241,12	5.355,69
304		Andre anlægsaktiver:		
		2. Midlertidige driftslån	309.354,16	309.354,16
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	32.336.470,36	33.198.414,51
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	38.908,00	15.869,00
		2. Beboerindskud	16.017,00	26.017,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.314.163,13	1.291.703,34
		7. Forudbetalte udgifter	159.751,84	155.510,62
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.762.016,34	1.395.953,81
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.290.856,31	2.885.053,77
310		AKTIVER I ALT	35.627.326,67	36.083.468,28
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.760.874,31	1.265.708,87
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30.928,50	76.077,98
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	59.153,83	75.937,83
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	1.850.956,64	1.417.724,68
407	12	Opsamlet resultat	-343.223,46	-282.195,38
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.507.733,18	1.135.529,30
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Nykredit	244.660,55	444.101,31
409		Beboerindskud	806.000,00	806.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	19.401.022,55	19.201.581,79
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	20.451.683,10	20.451.683,10
413		Andre lån :		
		Lån renovering tag m.m. Nykredit kr. 4.806.000	1.905.157,64	2.253.506,91
		Lån køkkenrenovering RD kr. 2.742.000	1.419.229,74	1.555.665,02
		Lån altanrækværk, RD kr. 1.555.000	896.017,01	937.344,60
		Lån facaderenovering, RD kr. 11.700.000	6.737.400,73	7.048.154,25
		Lån individuel bad-renovering, Nordea	62.217,61	102.425,00
		Lån miljøforbedring Nykredit kr. 1.000.000	183.522,43	226.447,78
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	571.986,00	545.382,00
415		Driftsstøttelån:		
		2. Midlertidige driftslån	309.354,16	309.354,16
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	32.536.568,42	33.429.962,82
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.387.204,00	1.340.426,50
421	14	Skyldige omkostninger	148.591,61	110.161,89
422		Mellemregning med fraflyttere	5.309,46	13.975,77
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	41.920,00	53.412,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.583.025,07	1.517.976,16
430		PASSIVER I ALT	35.627.326,67	36.083.468,28

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år					
			Nominallån	Indekslån				
101.1	1	Nettokapitaludgifter:						
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	199.440,76	0,00				
101.2		Prioritetsrente	939,52	0,00				
101.3		Administrationsbidrag	13.206,00	0,00				
102.3		- Ydelsesstøtte	-15.500,65	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	193.829,52	0,00				
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden	387.659,00	0,00				
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype	779.574,15	0,00				
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT		779.574,15				
114	2	Renholdelse	Resultat	*) Budget				
		Ejendomsfunktionærer	371.565,88	377.400,00				
		Pasning af udearealer	17.529,47	12.200,00				
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring	36.000,00	41.100,00				
		Diverse (vagtordning m.v)	1.211,16	1.100,00				
		I alt	426.306,51	431.800,00				
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115	kt. 116				
		1. Terræn	51.604,86	105.676,86				
		2. Bygning, klimaskærm	39.000,59	60.952,67				
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	127.950,20	328.697,58				
		4. Bygning, fælles indvendig	947,28	0,00				
		5. Bygning, tekniske installationer	159.587,56	293.661,94				
		6. Materiel	51.899,22	32.111,92				
		I alt	430.989,71	821.100,97				
119	4	Diverse udgifter	Resultat	*) Budget				
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	11.453,00	10.900,00				
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	1.576,75	3.000,00				
		Fælles fritidsaktiviteter	2.380,42	3.400,00				
		I alt	15.410,17	17.300,00				
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024		1.828,41				
		I alt		1.828,41				
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Brunata EED		4.438,69				
		I alt		4.438,69				
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	2.253.506,91	0,00	0,00	-348.349,27	0,00	1.905.157,64
		Kt. 303.11	1.555.665,02	0,00	0,00	-136.435,28	0,00	1.419.229,74
		Kt. 303.12	937.344,60	0,00	0,00	-41.327,59	0,00	896.017,01
		Kt. 303.13	7.048.154,25	0,00	0,00	-310.753,52	0,00	6.737.400,73
		Kt. 303.16	102.425,00	0,00	0,00	-40.207,39	0,00	62.217,61
		Kt. 303.17	308.478,00	86.200,00	0,00	-4.392,18	-22.639,00	367.646,82
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	226.447,78	0,00	0,00	-42.925,35	0,00	183.522,43
303.4	9	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål:						
		Saldo primo		5.355,69				
		Afskrivning		-1.114,57				
		Saldo ultimo		4.241,12				

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

306/307 10 Værdipapirer og likvide beholdninger

1. Aktier	0,00
2. Virksomhedsobligationer	0,00
3. Stats- eller realkreditobligationer	1.744.396,18
4. Øvrige beholdninger	17.620,16

Værdipapirer og likvide beholdning i alt **1.762.016,34**

401	11 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
	Kt. 401	1.265.708,87	-821.100,97	1.291.700,00	24.566,41	1.760.874,31

402-407	12 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
	Kt. 402	76.077,98	-45.149,48	0,00	0,00	0,00	30.928,50
	Kt. 405	75.937,83	-25.384,00	8.600,00	0,00	0,00	59.153,83
	Kt. 407	-282.195,38	0,00	61.300,00	0,00	-122.328,08	-343.223,46

406.9 13 Henlæggelser i alt

1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	213.343,53
2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	1.637.613,11
Saldo ultimo	1.850.956,64

421	14 Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	10.655,06	10.318,31
	Periodeafgrænsning	5.484,90	0,00
	Periodisering gadebelysning	29.411,40	29.411,40
	Ændringsgebyr renovation (beboere)	0,00	750,00
	Skyldige kreditorer	101.040,25	67.682,18
	Udsmykning (Rejsegildepenge)	2.000,00	2.000,00
	Skyldige omkostninger i alt	148.591,61	110.161,89

423	15 Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
	Forudbetalt leje	544,00	2.970,00
	Depositum råderet (reetablering)	0,00	10.000,00
	Mellemregning indflyttere	41.376,00	40.442,00
	Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	41.920,00	53.412,00

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.
