

Boligorganisation:

Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 11

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 11

Afdeling 11 Sneumvej 37-107

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	4	197,6	1	4,0
	2 rum	10	700,0	1	10,0
	3 rum	10	852,0	1	10,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	4	119,2	1	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		28	1.868,8		28,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	28	18.869,0	13-07-1990	01-01-1992
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	28	1.869,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri
50 A Tjæreborg By	288038	Kildesortering af affald	Uden for boligen
		Vandmåling	Individuel
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 879

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 25

Forhøjelse pr. m² i %: 2,87

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 45.840

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. 13.441,05.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -6.473,21.

Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud vil der i 2025/26 ikke blive overført kr. 19.900 fra det opsamlede underskud som budgetteret.

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 - tagsten, hærværk og fugtskade.

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)	75.586,18
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>26.681,92</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	48.904,26

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 53.000,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 53.000,00.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 10,7% - mod tidligere år 3, 4 og 4 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	725.639,49	726.300	740.200
106		Ejendomsskatter	71.945,28	71.900	71.900
107		Målerpasning - vand	2.488,13	3.800	2.700
109		Renovation	86.820,20	81.700	88.800
110		Forsikring	20.983,20	21.900	21.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	33.685,43	35.300	34.500
		3. Målerpasning m.v.	8.527,40	11.500	10.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	101.780,00	101.800	101.800
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemaalshenhed	18.536,00	18.900	18.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	364.765,64	366.800	371.000
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	165.201,41	153.900	168.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	64.445,09	42.000	43.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	596.466,65	507.949	460.024
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-596.466,65	-507.949	-460.024
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	15.542,13	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-15.542,13	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	29.138,79	33.400	30.900
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	7.849,14	9.000	8.500
		Andel viceværtfaciliteter	1.647,39	1.800	1.700
119	4	Diverse udgifter	8.743,09	19.300	11.400
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	277.024,91	259.400	264.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	330.000,00	330.000	360.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	0
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	10.900
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	345.000,00	345.000	370.900
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.712.430,04	1.697.500	1.746.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	4.301,20		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-4.301,20	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	29.765,60		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-10.640,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-19.125,60	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	26.681,92	0	27.700
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	53.000,00	53.000	19.900
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	181,08	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	79.863,00	53.000	47.600
139		UDGIFTER I ALT	1.792.293,04	1.750.500	1.794.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	13.441,05		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.805.734,09	1.750.500	1.794.200

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER: Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	1.550.736,00	1.550.700	1.589.100
		2. Almene ungdomsboliger	91.776,00	91.800	94.100
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	75.586,18	20.200	55.400
203		Andre ordinære indtægter :			
		1. Tilskud fra foreningen	53.000,00	53.000	19.900
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	10.371,60	11.800	12.700
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	7.760,00	9.000	9.000
		Andel fællesfaciliteters drift (Kapitalindtægt)	14.000,00	14.000	14.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.803.229,78	1.750.500	1.794.200
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.504,31	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.504,31	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.805.734,09	1.750.500	1.794.200

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:	15.413.353,00	15.413.353,00
		1. kontantværdi pr. 01.01.2024 kr.	17.600.000	
		2. heraf grundværdi kr.	3.828.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.553.546,30	7.462.022,31
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	22.966.899,30	22.875.375,31
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	22.966.899,30	22.875.375,31
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	2.711,90	2.560,00
		2. Beboerindskud	0,00	11.400,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	258.328,89	267.082,05
		4. Fraflytninger	698,68	29.589,06
		7. Forudbetalte udgifter	41.617,29	41.209,62
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.517.450,81	2.450.473,76
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.820.807,57	2.802.314,49
310		AKTIVER I ALT	25.787.706,87	25.677.689,80
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.985.040,05	2.224.824,78
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20.550,25	31.092,38
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	10.412,87	11.052,87
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	2.016.003,17	2.266.970,03
407	9	Opsamlet resultat	-6.473,21	-72.914,26
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.009.529,96	2.194.055,77
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	616.534,00	616.534,00
		Realkredit Danmark	6.538.811,15	6.990.512,59
409		Beboerindskud	285.000,00	285.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.526.554,15	14.983.328,72
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	22.966.899,30	22.875.375,31
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	101.875,00	86.735,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	23.068.774,30	22.962.110,31
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	241.713,00	223.561,00
421	11	Skyldige omkostninger	424.726,62	277.582,72
422		Mellemregning med fraflyttere	2.255,49	0,00
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	40.707,50	20.380,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	709.402,61	521.523,72
430		PASSIVER I ALT	25.787.706,87	25.677.689,80

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

				Nominallån	Indekslån			
101.1 101.2 101.3 104.3	1	Nettokapitaludgifter:						
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	543.225,43		
		Prioritetsrente			0,00	386.481,72		
		Periodisering af ydelse			0,00	1.837,64		
		Administrationsbidrag			0,00	17.664,44		
		- Ydelsesstøtte			0,00	-223.569,74		
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00	725.639,49			
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					725.639,49			
114	2	Renholdelse			Resultat	*) Budget		
		Ejendomsfunktionærer			35.972,56	37.400,00		
		Pasning af udearealer			128.721,18	116.000,00		
		Diverse (vagtordning m.v)			507,67	500,00		
		I alt			165.201,41	153.900,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			11.294,31	64.979,89		
		2. Bygning, klimaskærm			19.455,39	35.971,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			12.492,66	398.865,18		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			14.635,62	95.061,53		
		6. Materiel			6.567,11	1.589,05		
		I alt			64.445,09	596.466,65		
119	4	Diverse udgifter			Resultat	*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			4.933,60	4.700,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00	2.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			589,99	800,00		
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			3.219,50	11.800,00		
	I alt			8.743,09	19.300,00			
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024				181,08		
	I alt					181,08		
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab				2.236,20		
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				268,11		
	I alt					2.504,31		
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier				0,00		
		2. Virksomhedsobligationer				0,00		
		3. Stats- eller realkreditobligationer				2.492.276,30		
		4. Øvrige beholdninger				25.174,51		
	Værdipapirer og likvide beholdning i alt					2.517.450,81		
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	2.224.824,78	-596.466,65	330.000,00	26.681,92	1.985.040,05	
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	31.092,38	-15.542,13	5.000,00	0,00	0,00	20.550,25
		Kt. 405	11.052,87	-10.640,00	10.000,00	0,00	0,00	10.412,87
		Kt. 407	-72.914,26	0,00	53.000,00	0,00	13.441,05	-6.473,21
406.9	10	Henlæggelser I alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					269.167,93	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					1.746.835,24	
	Saldo ultimo						2.016.003,17	

NOTER

Konto nr.	Note nr. Specifikation		Indev. år
421	11 Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	1.077,97	1.135,70
	Skyldige kreditorer	241.435,62	96.071,63
	Periodiserede prioritetsydelse	182.213,03	180.375,39
	Skyldige omkostninger i alt	424.726,62	277.582,72
423	12 Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
	Forudbetalt leje	0,00	2.380,00
	Deposita	13.500,00	18.000,00
	Mellemregning indflyttere	27.207,50	0,00
	Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	40.707,50	20.380,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	15.000,00	10.459,76
	Rengøring	8.300,00	8.872,50
	TotalCare	8.600,00	7.867,78
	IT-omkostninger (modem)	1.500,00	1.938,75
	Udgifter i alt	33.400,00	29.138,79
203.2	Indtægt fællesvaskeri	11.800,00	10.371,60
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-21.600,00	-18.767,19
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	7.760,00	7.849,14
	Andel kapitaludgifter fællesfaciliteter (festsal o.lign.)	14.000,00	0,00
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	1.647,39
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	21.760,00	9.496,53
			Resultat
			-89,14
			14.000,00
			-1.647,39
			12.263,47

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.
