

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 12

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 12

Afdeling 12 Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	5	216,0	1	5,0
	2 rum	25	1.540,0	1	25,0
	3 rum	8	733,5	1	8,0
	4 rum	8	949,5	1	8,0
Lejemålsoplysninger i alt		46	3.439,0		46,0

Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		46	3.439,0	03-08-1971 / 03-12-2018	01-01-1973 / 01-10-2020

Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i tæt/lavt byggeri		46	3.439,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:		Vaskeri	Vaskemaskine i lejligheden
BBR-ejendomsnr.:		Kildesortering af affald	Uden for boligen
40V, Tjæreborg By, Tjæreborg	97771	Vandmåling	Individuel
4 AM Tjæreborg By	147116	Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 865

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24
 Forhøjelse pr. m² i kr.: 31
 Forhøjelse pr. m² i %: 3,82
 Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 107.040

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Der er i afdelingen udført i alt 21 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 4 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 208.499,47

* 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. 8.902,77.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -11.311,09. Heraf er underskudsafvikling på kr. 6.700 allerede indregnet 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.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

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

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203.9 Overført fra opsamlet resultat - da der ikke kunne overføres fra resultatkontoen pga. sidste års underskud.

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)	71.973,15
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>25.406,52</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	46.566,63

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 3 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 19,6% - mod tidligere år 6, 9 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	710.842,43	697.700	701.300
106		Ejendomsskatter	135.307,06	135.300	136.000
107		Målerpasning - vand	3.400,44	4.000	3.600
109		Renovation	141.902,42	135.200	146.200
110		Forsikring	35.409,05	37.000	36.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	10.498,06	11.600	9.800
		3. Målerpasning m.v.	10.605,04	13.300	12.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	167.210,00	167.200	167.200
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	30.452,00	31.000	31.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	554.784,07	554.600	563.200
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	248.517,67	232.100	254.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	70.823,95	75.000	78.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	791.184,45	445.898	664.951
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-791.184,45	-445.898	-664.951
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	29.081,99	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-20.316,98	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel kapitaludgifter, fælles faciliteter	14.000,00	14.000	14.000
		Andel viceværthfaciliteter	2.992,19	3.200	3.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.552,99	6.500	9.400
119	4	Diverse udgifter	9.190,91	11.200	11.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	361.842,72	342.000	370.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	501.200,00	501.200	530.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	521.200,00	521.200	545.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.148.669,22	2.115.500	2.180.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	75.501,77		
		2. Renter m.v.	28.833,83		
		3. Administrationsbidrag	2.159,75		
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	44.868,00	38.000	40.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	573.509,92		
		2. Renter m.v.	271.160,94		
		3. Administrationsbidrag	21.336,96		
		4. Ydelsesstøtte	-79.531,24		
129		1. Tab ved lejeledighed	22.808,47		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-22.808,47	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	24.470,97		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-17.480,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-6.990,97	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	25.406,52	0	29.600
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	6.700
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	318,69	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	963.565,14	933.700	979.200
139		UDGIFTER I ALT	3.112.234,36	3.049.200	3.159.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	8.902,77		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.121.137,13	3.049.200	3.159.200

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	2.910.612,00	2.910.700	3.018.900
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	61.846,00	57.900	59.900
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	71.973,15	23.900	59.200
		Renter Kollektiv råderet	20.724,62	8.400	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	6.300,00	6.000	6.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	13.000	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.071.455,77	3.019.900	3.144.000
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	29.419,00	29.300	15.200
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	20.262,36	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	49.681,36	29.300	15.200
209		INDTÆGTER I ALT	3.121.137,13	3.049.200	3.159.200

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:	22.259.130,00	22.259.130,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	27.250.000	
		2. heraf grundværdi kr.	6.453.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	544.022,22	544.022,22
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	22.803.152,22	22.803.152,22
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Renovering VVS og el-anlæg m.m.	944.585,55	989.553,44
		Individuel køkkenrenovering	16.577,16	34.027,70
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	444.213,42	259.857,33
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Bygningsskade	9.331.914,89	9.776.169,58
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	33.540.443,24	33.862.760,27
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	32.306,53	22.142,60
		2. Beboerindskud	6.992,00	6.992,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	367.732,53	361.921,16
		4. Fraflytninger	105.665,97	106.573,22
		7. Forudbetalte udgifter	71.128,11	69.429,58
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.828.555,22	2.203.100,37
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.412.380,36	2.770.158,93
310		AKTIVER I ALT	35.952.823,60	36.632.919,20
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.538.557,59	1.803.135,52
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0,00	10.316,98
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	32.462,71	39.942,71
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	1.571.020,30	1.853.395,21
407	12	Opsamlet resultat	-11.311,09	-20.213,86
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.559.709,21	1.833.181,35
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.514.578,00	1.514.578,00
		Nykredit	9.017.357,51	9.411.066,75
409		Beboerindskud	434.328,00	434.328,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.836.888,71	11.443.179,47
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	22.803.152,22	22.803.152,22
413		Andre lån :		
		Lån renovering VVS, Nykredit kr. 1.600.000	944.585,55	989.553,44
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	16.577,16	34.027,70
		Lån bygningsskade, Nykredit kr. 15.807.000	9.331.914,89	9.776.169,58
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	416.310,00	381.409,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	33.512.539,82	33.984.311,94
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	368.078,50	339.640,00
421	14	Skyldige omkostninger	461.955,82	455.084,91
422		Mellemregning med fraflyttere	16.387,75	0,00
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	34.152,50	20.701,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	880.574,57	815.425,91
430		PASSIVER I ALT	35.952.823,60	36.632.919,20

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

			Nominallån	Indekslån				
	1	Nettokapitaludgifter:						
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	393.709,24	0,00				
101.2		Prioritetsrente	-42.262,24	0,00				
		Periodisering af ydelse	0,00	9.175,59				
101.3		Administrationsbidrag	29.710,80	0,00				
102.2		- Ydelsessikring	30.389,48	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	96.706,56	0,00				
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden	193.413,00	0,00				
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype	701.666,84	9.175,59				
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT		710.842,43				
114	2	Renholdelse	Resultat	*) Budget				
		Ejendomsfunktionærer	63.796,20	66.200,00				
		Pasning af udearealer	183.887,44	165.100,00				
		Diverse (vagtordning m.v)	834,03	800,00				
		I alt	248.517,67	232.100,00				
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115	kt. 116				
		1. Terræn	15.552,94	179.204,85				
		2. Bygning, klimaskærm	17.868,26	2.090,81				
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.529,83	421.498,69				
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00	0,00				
		5. Bygning, tekniske installationer	21.806,51	185.746,01				
		6. Materiel	10.066,41	2.644,09				
		I alt	70.823,95	791.184,45				
119	4	Diverse udgifter	Resultat	*) Budget				
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	8.105,20	7.700,00				
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0,00	2.000,00				
		Fælles fritidsaktiviteter	1.085,71	1.500,00				
		I alt	9.190,91	11.200,00				
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024		318,69				
		I alt		318,69				
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Huslejesikring		29.419,00				
		I alt		29.419,00				
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024. afregnes via forbrugsregnskab		1.762,36				
		Korrektion vedr. byggesagen Kærvej		18.500,00				
		I alt		20.262,36				
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :						
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.10	989.553,44	0,00	13.083,34	-58.051,23	0,00	944.585,55
		Kt. 303.16	34.027,70	0,00	0,00	-17.450,54	0,00	16.577,16
		Kt. 303.17	259.857,33	208.499,47	0,00	-5.316,38	-18.827,00	444.213,42
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:						
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.20	9.776.169,58	0,00	129.255,23	-573.509,92	0,00	9.331.914,89

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	1.810.269,67
4. Øvrige beholdninger	18.285,55
Værdipapirer og likvide beholdning i alt	1.828.555,22

401	11 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
	Kt. 401	1.803.135,52	-791.184,45	501.200,00	25.406,52	1.538.557,59

402-407	12 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
	Kt. 402	10.316,98	-20.316,98	10.000,00	0,00	0,00	0,00
	Kt. 405	39.942,71	-17.480,00	10.000,00	0,00	0,00	32.462,71
	Kt. 407	-20.213,86	0,00	0,00	0,00	8.902,77	-11.311,09

406.9 13 Henlæggelser i alt

1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	140.161,74
2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	1.430.858,56
Saldo ultimo	1.571.020,30

421	14 Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	1.912,73	2.018,46
	Periodeafgrænsning	0,00	132,35
	Periodisering forbrugsafgifter	75,35	69,28
	Mobilepay leje fællesfac.	0,00	300,00
	Skyldige kreditorer	223.847,14	227.616,75
	Periodiserede prioritetsydelse	236.120,60	224.948,07
	Skyldige omkostninger i alt	461.955,82	455.084,91

423	15 Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
	Forudbetalt leje	12.878,50	0,00
	Depositum nøgler	50,00	50,00
	Mellemregning indflyttere	21.224,00	20.651,00
	Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	34.152,50	20.701,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.	*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
----------	------------------------	-----------------------

118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	5.000,00	7.552,99
	Rengøring og udlejningsomkostninger	1.000,00	0,00
	Vedligeholdelse	500,00	0,00
	Udgifter i alt	6.500,00	7.552,99
203.4	Lejeindtægter	6.000,00	6.300,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-500,00	-1.252,99

118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Andel kapitaludgifter fællesfaciliteter (festsal o.lign.)	0,00	14.000,00	-14.000,00
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.992,19	-2.992,19
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	16.992,19	-16.992,19

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.
(Organisationsbestyrelsen indtræder som afdelingsbestyrelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen)
Esbjerg, den

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Line Tækker

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

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.
