

Boligorganisation:

Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 20

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 52

Afdeling 20 Torvegade 49

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	17	924,0	1	17,0
	2 rum	30	2.108,0	1	30,0
Boliger i alt		47	3.032,0		47,0
Erhvervslejemål		3	159,5	1 pr. påbeg. 60 m²	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		50	3.191,5		51,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	50	3.192,0		01-07-1983
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	50	3.191,5		

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	Maskinvaskeri
460 B Esbjerg Bygrunde	176477	Kildesortering af affald	Inde i boligen
		Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 855

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 18

Forhøjelse pr. m² i %: 2,17

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 54.204

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 11 køkkenrenoveringer 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. 33.662,50.

* 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. 38.193,74.

Beløbet er overført til afvikling af underfinansiering på videoovervågning kt. 303.12.

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 elevator.

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 højere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Huslejeindtægter - pga. forhøjelse af huslejen efter tidspunkt for budgetteringen, da der er etableret videoovervågning. Dette blev vedtaget på afdelingsmødet i 2024.

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)	62.265,07
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>21.979,57</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	40.285,50

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 49.500,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 13,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 8 flytninger - svarende til en flytteprocent på 17,0% - mod tidligere år 11, 14 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	962.010,00	962.000	962.000
106		Ejendomsskatter	58.580,59	58.600	68.500
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	130.475,36	124.600	130.200
109		Renovation	114.324,85	106.200	108.500
110		Forsikring	37.290,32	39.000	38.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	39.136,68	44.000	40.600
		3. Målerpasning m.v.	12.271,13	17.200	16.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	185.385,00	185.400	185.400
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	33.762,00	34.400	34.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	631.225,93	629.400	642.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	231.980,17	239.400	254.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	87.692,32	83.000	90.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	408.798,57	266.571	378.905
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-408.798,57	0,00	-378.905
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	10.295,69	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-10.295,69	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	45.477,51	48.200	46.700
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	6.679,18	7.200	7.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.485,59	3.300	5.400
119	4	Diverse udgifter	16.162,92	22.100	15.400
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	395.477,69	403.200	418.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	667.300,00	667.300	700.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	682.300,00	682.300	715.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.671.013,62	2.676.900	2.737.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	65.239,11		
		2. Renter m.v.	15.147,09		
		3. Administrationsbidrag	5.412,26	85.600	85.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	69.571,67	54.600	65.500
129		1. Tab ved lejeledighed	85.484,31		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-85.484,31	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	36.503,70		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-19.380,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-17.123,70	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	21.979,57	0	33.200
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	692,97	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	178.042,67	140.200	184.300
139		UDGIFTER I ALT	2.849.056,29	2.817.100	2.921.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	38.193,74		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.887.250,03	2.817.100	2.921.900

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	2.548.444,00	2.544.400	2.632.900
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	39.930,00	29.800	40.700
		4. Erhverv	134.832,00	138.300	139.200
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	62.265,07	24.100	66.300
		Renter Kollektiv råderet	16.558,13	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	31.693,80	31.000	31.600
		6. Overført fra opsamlet resultat	49.500,00	49.500	11.200
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.883.223,00	2.817.100	2.921.900
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	4.027,03	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.027,03	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.887.250,03	2.817.100	2.921.900

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:	15.544.310,00	15.544.310,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	20.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.968.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.929.853,01	5.929.853,01
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	21.474.163,01	21.474.163,01
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduer	1.763.267,09	1.828.506,20
		Forbedringsarb. 2 (primo)	29.589,59	0,00
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	325.927,64	315.637,01
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning af erhverv til boliger	121.907,76	146.707,76
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	23.714.855,09	23.765.013,98
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	4.313,11	28.969,97
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	186.534,23	193.393,60
		4. Fraflytninger	5.336,67	0,00
		6. Andre debitorer	57.135,01	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	46.384,45	43.544,81
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.999.191,39	1.818.327,12
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.298.894,86	2.084.235,50
310		AKTIVER I ALT	26.013.749,95	25.849.249,48
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.671.866,44	1.391.385,44
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	22.250,04	22.545,73
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	10.473,48	24.853,48
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	1.704.589,96	1.438.784,65
407	11	Opsamlet resultat	33.564,27	83.064,27
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.738.154,23	1.521.848,92
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.474.163,01	21.474.163,01
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	21.474.163,01	21.474.163,01
413		Andre lån :		
		Lån vinduer RD kr. 2.130.000	1.763.267,09	1.828.506,20
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	670.311,00	692.802,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	23.907.741,10	23.995.471,21
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	232.816,00	207.716,00
421	13	Skyldige omkostninger	60.021,87	87.324,98
422		Mellemregning med fraflyttere	22.906,95	0,00
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	52.109,80	36.888,37
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	367.854,62	331.929,35
430		PASSIVER I ALT	26.013.749,95	25.849.249,48

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

	1	Nettokapitaludgifter:			Nominallån		Indekslån
		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			320.670,00		0,00
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			641.340,00		0,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			962.010,00		0,00
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					962.010,00
114	2	Renholdelse			Resultat		*) Budget
		Ejendomsfunktionærer			131.020,48		139.800,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			100.035,00		96.200,00
		Diverse (vagtordning m.v)			924,69		900,00
		I alt			231.980,17		239.400,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116
		1. Terræn			5.778,44		27.210,02
		2. Bygning, klimaskærm			4.301,80		2.175,00
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			15.951,00		114.518,12
		4. Bygning, fælles indvendig			2.784,38		0,00
		5. Bygning, tekniske installationer			40.081,48		259.916,35
		6. Materiel			18.795,22		4.979,08
		I alt			87.692,32		408.798,57
119	4	Diverse udgifter			Resultat		*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			8.281,40		7.900,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			1.095,60		1.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter			957,22		1.400,00
		Advokatomkostninger m.v.			1.900,00		0,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			2.646,20		11.800,00
		Diverse udgifter			1.282,50		0,00
		I alt			16.162,92		22.100,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Korr. Samlet betaling tidl. år					692,97
		I alt					692,97
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab					4.027,03
		I alt					4.027,03
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :					
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
							Saldo ultimo
		Kt. 303.11	1.828.506,20	0,00	0,00	-65.239,11	0,00
		Kt. 303.12	0,00	72.625,00	0,00	0,00	-43.035,41
		Kt. 303.17	315.637,01	33.662,50	0,00	-4.131,87	-19.240,00
							1.763.267,09
							29.589,59
							325.927,64
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:					
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
							Saldo ultimo
		Kt. 303.20	146.707,76	0,00	0,00	0,00	-24.800,00
							121.907,76
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.979.199,48
		4. Øvrige beholdninger					19.991,91
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					1.999.191,39
401	10	Henlæggelser:					
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.391.385,44	-408.798,57	667.300,00	21.979,57	1.671.866,44

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	22.545,73	-10.295,69	10.000,00	0,00	0,00	22.250,04
		Kt. 405	24.853,48	-19.380,00	5.000,00	0,00	0,00	10.473,48
		Kt. 407	83.064,27	0,00	0,00	-49.500,00	0,00	33.564,27
406.9	12	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						467.408,79
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.237.181,17
		Saldo ultimo						1.704.589,96
421	13	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.788,42	4.225,66
		Mobilepay leje fællesfac.					2.500,00	2.200,00
		Skyldige kreditorer					53.733,45	80.899,32
		Skyldige omkostninger i alt					60.021,87	87.324,98
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					18.072,80	9.235,37
		Depositum gæsteværelser/festsal					1.250,00	1.250,00
		Depositum erhverv					14.703,00	26.403,00
		Mellemregning indflyttere					18.084,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					52.109,80	36.888,37

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri: Forbrugsafgifter TotalCare	27.500,00 20.700,00	23.465,25 22.012,26	
	Udgifter i alt	48.200,00	45.477,51	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	31.000,00	31.693,80	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-17.200,00	-13.783,71	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler: Forbrugsafgifter	3.300,00	7.485,59	
	Udgifter i alt	3.300,00	7.485,59	
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.300,00	-7.485,59	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.679,18	-6.679,18
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	6.679,18	-6.679,18

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.
