

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

**Tilsynsførende kommune:**

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 26

LBF afd. nr. 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	30	1.921,8	1	30,0
	3 rum	36	3.078,0	1	36,0
	4 rum	12	1.220,4	1	12,0
Lejemålsoplysninger i alt		78	6.220,2		78,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		78	6.256,0	16-03-1980	15-03-1981
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i tæt/lavt byggeri		78	6.220,2		
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	Maskinvaskeri
3 GÆ Sædding By		261679		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.): 838

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-11-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 4

Forhøjelse pr. m² i %: 0,48

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 24.336

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 44 køkkenrenoveringer i ht. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 93.326,71

* 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. 44.523,87.

Beløbet er overført til afvikling af underfinansiering på p-pladser kt. 303.13.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

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

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation på hegn, mure, låger og porte samt kloakanlæg og afløb.
- Konto 124 Andre henlæggelser - Forrentning af reguleringskonto (svarende til renten for afdelingen, der er højere end forventet).
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - faldende støtte er årsag til højere udgifter.

Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Huslejeindtægter - pga. forhøjelse af huslejen efter tidspunkt for budgetteringen, da der er etableret parkeringspladser. 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)	296.551,19
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>104.682,57</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	191.868,62

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 245.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 11 flytninger - svarende til en flytteprocent på 14,1% - mod tidligere år 12, 9 og 8 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	1.412.703,00	1.412.700	1.412.700
106		Ejendomsskatter	265.676,40	265.700	265.700
107		Målerpasning - vand	6.552,06	8.600	7.600
109		Renovation	240.453,08	229.400	240.300
110		Forsikring	68.730,42	71.800	70.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	13.287,42	22.200	14.100
		3. Målerpasning m.v.	18.964,18	28.500	26.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	283.530,00	283.500	283.500
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejermålsenhed	51.636,00	52.600	52.700
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	968.829,56	982.300	980.200
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	436.063,94	436.200	468.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	236.467,06	185.000	190.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	456.104,39	771.705	1.017.605
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-456.104,39	-771.705	-1.017.605
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	38.045,05	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-38.045,05	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	52.982,78	44.800	46.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af vaskeplads (vand)	3.977,53	1.800	0
119	4	Diverse udgifter	21.320,50	27.700	25.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	750.811,81	695.500	730.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.192.300,00	1.192.300	1.216.100
124	5	Andre henlæggelser	38.378,59	0	0
124.8		HENLÆGSELSE I ALT	1.230.678,59	1.192.300	1.216.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.363.022,96	4.282.800	4.339.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	583.576,32		
		2. Renter m.v.	137.581,97		
		3. Administrationsbidrag	41.823,30	765.900	752.700
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	146.184,58	111.100	119.500
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	1.356.850,68		
		2. Renter m.v.	-92.566,40		
		3. Administrationsbidrag	104.816,72		
		4. Ydelsesstøtte	181.871,38	1.500.000	1.525.000
129		1. Tab ved lejeledighed	1.605,16		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.605,16	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	74.718,79		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-29.640,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-45.078,79	0	0
131		Andre renter:			
		1. Renter af mellemregning	0,00	0	0
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	104.682,57	0	122.300
134	6	Korrektioner vedr. tidligere år	2.037,60	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.566.858,72	2.377.000	2.519.500
139		UDGIFTER I ALT	6.929.881,68	6.659.800	6.858.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	44.523,87		
		2. Overført til opsamlet resultat	0,00		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.974.405,55	6.659.800	6.858.800

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	5.045.064,00	5.022.800	5.198.200
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	160.822,00	149.200	146.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	296.551,19	67.700	244.500
		Renter Kollektiv råderet	43.410,91	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	23.828,45	20.900	21.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	245.700,00	245.700	151.400
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.815.376,55	5.506.300	5.761.300
204	7	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.060.040,00	1.060.000	1.004.000
206	8	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	98.989,00	93.500	93.500
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.159.029,00	1.153.500	1.097.500
209		INDTÆGTER I ALT	6.974.405,55	6.659.800	6.858.800

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:	38.219.356,69	38.219.356,69
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	48.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.800.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	38.219.356,69	38.219.356,69
303	9	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Dispositionsfondslån energirenovring	76.080,63	85.017,86
		Helhedsplan (ustøttet)	13.633.066,56	14.125.354,37
		Parkeringspladser	131.011,55	193.250,00
		Individuel køkkenrenovering	89.607,42	171.958,70
		Individuel Køkkenrenovering til afskrivning	597.266,85	588.999,23
	10	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Helhedsplan (støttet)	31.423.367,47	32.780.218,15
304		Andre anlægsaktiver:		
		2. Midlertidige driftslån	3.348.060,00	0,00
		4. Særstøttelån	600.000,00	600.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	88.117.817,17	86.764.155,00
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	12.379,15	5.543,07
		2. Beboerindskud	12.941,00	26.714,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	657.951,99	633.638,16
		4. Fraflytninger	50.622,88	50.124,62
		6. Andre debitorer	2.273,31	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	129.827,46	127.143,65
307	11	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.279.814,82	8.621.392,54
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	10.145.810,61	9.464.556,04
310		AKTIVER I ALT	98.263.627,78	96.228.711,04

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (kr.)
PASSIVER :				
401	12	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	6.643.049,07	5.802.170,89
402	13	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	246.614,66	284.659,71
405	13	Tab ved fraflytning m.v.	66.381,90	96.021,90
406	14	Andre henlæggelser: 3. Reguleringskonto (1)	1.852.458,19	1.907.579,60
406.9	15	HENLÆGGELSER I ALT	8.808.503,82	8.090.432,10
407	13	Opsamlet resultat	448.732,56	694.432,56
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	9.257.236,38	8.784.864,66
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	6.124.115,00	6.124.115,00
409		Beboerindskud	795.570,00	795.570,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	31.299.671,69	31.299.671,69
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	38.219.356,69	38.219.356,69
413		Andre lån :		
		Lån energiforbedring, dispositionsfonden	76.080,63	85.017,86
		Lån Helhedsplan Jyske Realkredit	13.633.066,56	14.125.354,37
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	89.607,42	171.958,70
		Lån Helhedsplan Jyske Realkredit	31.423.367,47	32.780.218,15
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	573.933,00	539.856,00
415		Driftsstøttelån:		
		2. Midlertidige driftslån	3.348.060,00	0,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (1)	200.000,00	200.000,00
		Særstøttelån - Kommunen (1)	200.000,00	200.000,00
		Særstøttelån - Jyske Realkredit	200.000,00	200.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	87.963.471,77	86.521.761,77
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	748.816,00	749.252,50
421	16	Skyldige omkostninger	235.657,27	172.546,74
422		Mellemregning med fraflyttere	616,36	285,37
423	17	Deposita og forudbetalt leje m.v.	57.830,00	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.042.919,63	922.084,61
430		PASSIVER I ALT	98.263.627,78	96.228.711,04

NOTER

Konto nr.	Note 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 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		1.412.703,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		1.412.703,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.412.703,00	
114	2	Renholdelse			Resultat		*) Budget	
		Ejendomsfunktionærer			414.480,40		420.700,00	
		Pasning af udearealer			20.169,30		14.200,00	
		Diverse (vagtordning m.v)			1.414,24		1.300,00	
		I alt			436.063,94		436.200,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn			38.484,30		48.442,23	
		2. Bygning, klimaskærm			20.502,82		55.147,58	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			42.464,40		246.757,25	
		4. Bygning, fælles indvendig			1.054,42		21.260,01	
		5. Bygning, tekniske installationer			70.237,49		44.601,44	
		6. Materiel			63.723,63		39.895,88	
		I alt			236.467,06		456.104,39	
119	4	Diverse udgifter			Resultat		*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			13.743,60		13.100,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			2.671,24		4.400,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Tilskud til forbrug ifm. aktiviteter i salen			2.323,16		4.500,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			1.963,75		2.800,00	
		Advokatomkostninger m.v.			0,00		2.000,00	
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			618,75		900,00	
		I alt			21.320,50		27.700,00	
124	5	Diverse henlæggelser:						
		Renter reguleringkonto (kt. 406.3)					38.378,59	
		I alt					38.378,59	
134	6	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Korr. Samlet betaling tidl. År					2.037,60	
		I alt					2.037,60	
204	7	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Løbende tilskud fra LBF (manko)					1.060.040,00	
		I alt					1.060.040,00	
206	8	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab m.m.					5.489,00	
		Ovf. fra reguleringskonto 406.3					93.500,00	
		I alt					98.989,00	
303.1	9	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	85.017,86	0,00	0,00	-8.937,23	0,00	76.080,63
		Kt. 303.12	14.125.354,37	0,00	0,00	-492.287,81	0,00	13.633.066,56
		Kt. 303.13	193.250,00	0,00	0,00	0,00	-62.238,45	131.011,55
		Kt. 303.16	171.958,70	0,00	0,00	-82.351,28	0,00	89.607,42
		Kt. 303.17	588.999,23	93.326,71	0,00	-3.450,09	-81.609,00	597.266,85
303.2	10	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.22	32.780.218,15	0,00	0,00	-1.356.850,68	0,00	31.423.367,47

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
306/307	11	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						9.187.016,67
		4. Øvrige beholdninger						92.798,15
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						9.279.814,82
401	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	5.802.170,89	-456.104,39	1.192.300,00	104.682,57		6.643.049,07
402-407	13	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	284.659,71	-38.045,05	0,00	0,00	0,00	246.614,66
		Kt. 405	96.021,90	-29.640,00	0,00	0,00	0,00	66.381,90
		Kt. 407	694.432,56	0,00	0,00	-245.700,00	0,00	448.732,56
406	14	Henlæggelser	Saldo primo	Forbrugt i året	Ekstraord. henlæggelser	Årets henlæggelser	Årets rentetilskrivning	Saldo ultimo
		Reguleringskt. (1)	1.907.579,60	-93.500,00	0,00	0,00	38.378,59	1.852.458,19
406.9	15	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						2.630.468,18
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						6.178.035,64
		Saldo ultimo						8.808.503,82
421	16	Skyldige omkostninger						
		Feriepengeforpligtigelse						Indev. år Sidste år
		Periodeafgrænsning						11.894,18 11.507,51
		Periodisering gadebelysning						133.774,38 107.272,77
		Ændringsgebyr renovation (beboere)						34.923,20 34.923,20
		Skyldige kreditorer						0,00 1.125,00
		Skyldige omkostninger i alt						55.065,51 17.718,26
423	17	Deposita og forudbetalt leje m.m.						
		Forudbetalt leje						Indev. år Sidste år
		Mellemregning indflyttere						1,00 0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt						57.829,00 0,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER					
Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri (fælles med afd. 29):				
	Forbrugsafgifter		20.000,00	25.268,45	
	Rengøring		8.500,00	8.460,00	
	TotalCare		16.300,00	19.254,33	
	Udgifter i alt		44.800,00	52.982,78	
203.2	Indtægt fællesvaskeri		20.900,00	23.828,45	
	Over-/underskud af fællesvaskeri		-23.900,00	-29.154,33	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat	
	Drift af vaskeplads	0,00	3.977,53	-3.977,53	
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	3.977,53	-3.977,53	

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.
