

Boligorganisation:
Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 29
Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 29

LBF afd. nr. 029

Fyrparken 98-162, 164-290, 340-500

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	21	932,4	1	21,0
	2 rum	53	3.673,8	1	53,0
	3 rum	82	6.877,1	1	82,0
	4 rum	29	2.766,6	1	29,0
Boliger i alt		185	14.249,9		185,0
Garager/carporte		28		1/5	5,6
Lejemålsoplysninger i alt		213	14.249,9		190,6

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	213	14.250,0	20-05-1981, 30-08-1982, 08-03-	01-05-1983, 01-04-1984, 01-04-1985
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	213	14.250,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Ja	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri
3 ID Sædding By	266131	Kildesortering af affald	Uden for boligen
3 IF Sædding By	267936	Vandmåling	Individuel
3 IG Sædding By	272433	Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 808

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 29

Forhøjelse pr. m² i %: 3,86

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 410.916

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 121 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. 50.200,00.

Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.25 på kr. 56.308,00.

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

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 84.087,65.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 298.781,40. Heraf er kr. 71.600 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

- Konto 111.1 El til fællesarealer - Ved opsætning af nye elmålere i afdelingen viser det sig at en større del af afdelingens elforbrug i stedet vedrører vaskeriet og bogføres fremadrettet på konto 118 drift af fælles vaskeri.
- 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 kloakanlæg, facadebeklædning, indervægge, afløb, varmeinstallationer samt ventilationsanlæg.

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)	302.436,44
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	106.760,06
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	195.676,38

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 59.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 16 flytninger - svarende til en flytteprocent på 8,6% - mod tidligere år 12, 11 og 12 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	3.960.499,52	3.960.500	3.960.500
106		Ejendomsskatter	953.789,76	953.900	953.900
107		Målerpasning - vand	15.592,25	15.900	15.800
109		Renovation	580.485,83	552.000	595.500
110		Forsikring	160.718,64	167.900	165.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	20.483,25	51.100	39.500
		3. Målerpasning m.v.	34.473,91	50.900	46.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	692.830,98	692.800	692.800
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	126.177,18	128.500	128.700
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.604.551,80	2.633.000	2.658.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	1.004.358,24	1.003.800	1.078.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	579.766,84	450.000	459.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.419.289,45	2.275.263	885.334
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.419.289,45	-2.275.263	-885.334
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	82.331,05	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-82.331,05	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	59.746,52	49.900	51.500
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	37.939,76	33.500	38.500
119	4	Diverse udgifter	61.549,02	64.000	70.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.743.360,38	1.601.200	1.698.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	3.011.600,00	3.011.600	3.208.100
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	73.900
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	3.011.600,00	3.011.600	3.282.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	11.320.011,70	11.206.300	11.598.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	269.833,18		
		2. Renter m.v.	41.958,30		
		3. Administrationsbidrag	3.293,50	315.100	314.900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	223.440,00	200.300	209.200
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	60.455,47		
		2. Renter m.v.	11.438,53		
		3. Administrationsbidrag	2.000,20	74.000	73.600
130		1. Tab ved fraflytninger	40.743,35		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-48.861,60	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	106.760,06	0	136.000
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	4.675,93	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	715.736,92	589.400	733.700
139		UDGIFTER I ALT	12.035.748,62	11.795.700	12.332.300
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	84.087,65		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	12.119.836,27	11.795.700	12.332.300

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftiger & lejer :			
		1. Almene familieboliger	11.057.952,00	11.058.400	11.387.800
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	451.692,00	442.800	451.700
		7. Garager	100.800,00	100.800	100.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	302.436,44	91.100	272.000
		Renter Kollektiv råderet	74.022,99	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	26.870,39	23.500	23.900
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	31.600,00	19.500	24.500
		6. Overført fra opsamlet resultat	59.600,00	59.600	71.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	12.104.973,82	11.795.700	12.332.300
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	14.862,45	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	14.862,45	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	12.119.836,27	11.795.700	12.332.300

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:	77.887.175,00	77.887.175,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	111.400.000	
		2. heraf grundværdi kr.	41.222.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	29.253.038,81	29.253.038,81
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	107.140.213,81	107.140.213,81
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduesudskiftning	1.064.724,76	1.117.598,29
		Individuel køkkenrenovering (afskr.)	1.049.392,33	1.148.609,34
		Individuel køkkenrenovering	259.040,41	476.000,06
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning festsal	628.870,80	689.326,27
	9	Igangværende byggesag:	3.525.157,35	0,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	113.667.399,46	110.571.747,77
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	11.265,23	5.815,10
		2. Beboerindskud	18.170,00	13.903,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.889.256,47	1.934.748,42
		4. Fraflytninger	32.074,16	27.945,63
		6. Andre debitorer	4.776,68	3.310,88
		7. Forudbetalte udgifter	386.146,23	385.106,33
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.814.882,18	7.598.039,76
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.156.570,95	9.968.869,12
310		AKTIVER I ALT	121.823.970,41	120.540.616,89
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	8.924.932,18	7.225.861,57
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	168.374,69	250.705,74
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	99.875,00	140.618,35
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	9.193.181,87	7.617.185,66
407	12	Opsamlet resultat	298.781,40	274.293,75
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	9.491.963,27	7.891.479,41
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	16.990.532,00	16.990.532,00
409		Beboerindskud	1.608.250,00	1.608.250,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	88.541.431,81	88.541.431,81
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	107.140.213,81	107.140.213,81
413		Andre lån :		
		Lån vinduer, RD kr. 1.383.000	1.064.724,76	1.117.598,29
		lån individuel køkkenrenovering, Nordea	259.040,41	476.000,06
		Lån ombygning festsal, RD kr. 1.215.000	628.870,80	689.326,27
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.066.264,00	997.769,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	110.159.113,78	110.420.907,43
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.844.916,00	1.705.829,00
421	14	Skyldige omkostninger	280.730,07	474.323,14
422		Mellemregning med fraflyttere	18.170,51	584,00
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	37.195,03	47.493,91
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.181.011,61	2.228.230,05
430		PASSIVER I ALT	121.832.088,66	120.540.616,89

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:						
		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					0,00	1.320.166,52
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden					0,00	2.640.333,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					0,00	3.960.499,52
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						3.960.499,52
114	2	Renholdelse					Resultat	*) Budget
		Ejendomsfunktionærer					952.548,61	965.900,00
		Pasning af udearealer					48.353,83	34.700,00
		Diverse (vagtordning m.v)					3.455,80	3.200,00
		I alt					1.004.358,24	1.003.800,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					kt. 115	kt. 116
		1. Terræn					67.651,44	42.211,44
		2. Bygning, klimaskærm					70.287,41	85.032,05
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					60.271,72	593.027,33
		4. Bygning, fælles indvendig					2.415,68	51.950,74
		5. Bygning, tekniske installationer					220.162,38	555.885,16
		6. Materiel					158.978,21	91.182,73
		I alt					579.766,84	1.419.289,45
119	4	Diverse udgifter					Resultat	*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					35.597,00	33.100,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					6.527,41	10.600,00
		Fritidsaktiviteter i afdelingen						
		Tilskud til forbrug vedr. aktiviteter i festsalen					5.676,84	8.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter					4.498,77	6.400,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)					9.249,00	5.900,00
		I alt					61.549,02	64.000,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						4.675,93
		I alt						4.675,93
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						11.436,86
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer						3.425,59
		I alt						14.862,45
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.12	1.117.598,29	0,00	0,00	-52.873,53	0,00	1.064.724,76
		Kt. 303.15	1.148.609,34	50.200,00	0,00	-5.348,01	-144.069,00	1.049.392,33
		Kt. 303.16	476.000,06	0,00	0,00	-216.959,65	0,00	259.040,41
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	689.326,27	0,00	0,00	-60.455,47	0,00	628.870,80
303.1-2	9	Igangværende byggesager:						
			Saldo primo	Tilgang/ tilskud	Afdrag	Nedskrivning byggesum	Overført til endelig aktiv*	Saldo ultimo
		Kt. 303.28	0,00	3.525.157,35	0,00	0,00	0,00	3.525.157,35
306/307	10	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						5.756.733,36
		4. Øvrige beholdninger						58.148,82
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						5.814.882,18

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
401	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	7.225.861,57	-1.419.289,45	3.011.600,00	106.760,06	8.924.932,18	
402-407	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	250.705,74	-82.331,05	0,00	0,00	0,00	168.374,69
		Kt. 405	140.618,35	-40.743,35	0,00	0,00	0,00	99.875,00
		Kt. 407	274.293,75	0,00	0,00	-59.600,00	84.087,65	298.781,40
406.9	13	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						446.748,33
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						8.746.433,54
		Saldo ultimo						9.193.181,87
421	14	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					27.360,32	26.435,76
		Periodeafgrænsning					13.987,20	177,40
		Periodisering gadebelysning					45.799,20	45.799,20
		Ændringsgebyr renovation (beboere)					0,00	375,00
		Mobilepay leje fællesfac.					12.500,00	10.900,00
		Skyldige kreditorer					178.393,47	390.635,78
		Skyldige kreditorer vedr. byggesag					2.689,88	0,00
		Skyldige omkostninger i alt					280.730,07	474.323,14
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					3.255,03	0,91
		Depositum råderet (reetablering)					2.200,00	2.200,00
		Mellemregning indflyttere					31.740,00	45.293,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					37.195,03	47.493,91

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri (fælles med afd. 26):			
	Forbrugsafgifter		22.000,00	28.494,20
	Rengøring		9.500,00	9.540,00
	TotalCare		18.400,00	21.712,32
	Udgifter i alt		49.900,00	59.746,52
203.2	Indtægt fællesvaskeri		23.500,00	26.870,39
	Over-/underskud af fællesvaskeri		-26.400,00	-32.876,13
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter		17.500,00	21.370,83
	Rengøring og udlejningsomkostninger		14.000,00	14.100,00
	Vedligeholdelse		1.000,00	1.346,43
	Diverse		1.000,00	1.122,50
	Udgifter i alt		33.500,00	37.939,76
203.4	Lejeindtægter		19.500,00	31.600,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler		-14.000,00	-6.339,76

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.
