

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



Esebolig afd. 32

Side 1

Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 32 Nygårdsvej 41A-D m.fl.

LBF afd. nr. 32

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 2 rum	22	1.467,8	1	22,0
3 rum	16	1.307,2	1	16,0
Almene ungdomsboliger 1 rum	5	126,1	1	5,0
1½ og 2 rum	1	35,7	1	1,0
Boliger i alt	44	2.936,8		44,0
Garager/carporte	5		1/5	1,0
Lejemålsoplysninger i alt	49	2.936,8		45,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	49	2.937,0	26-09-1983	01-01-1985
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	49	2.937,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri
483 0001 Esbjerg Bygrunde	274770	Kildesortering af affald	Uden for boligen
483 0003 Esbjerg Bygrunde	283451	Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 944

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 27

Forhøjelse pr. m² i %: 2,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 78.504

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Afdelingen har hjemfaldsdeklaration ved videre salg.

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 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 70.931,25

* 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. 86.662,17.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 201.087,57. Heraf er kr. 38.100 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 højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 118.2 Drift af ladestander - udgifter til nyetableret ladestander.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Vandafgift - forbruget er mindre end budgetteret.
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - forbruget er mindre end budgetteret.
- Konto 111.3 Målerpasning - ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - i takt med udskiftning/omlægning af driftspersonale.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - forbruget er mindre end budgetteret.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter kollektiv råderet - da de ikke er budgetteret og der har været en tilgang af køkkenrenoveringer.
- Konto 203.2 Drift af fællesvaskeri - der har været flere indtægter i vaskeriet end budgetteret.
- Konto 203.3 Drift af ladestander - indtægter til nyetableret ladestander.

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)	30.528,18
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	10.776,45
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	19.751,73

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 30.900,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 8,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 8 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,2% - mod tidligere år 14, 4 og 7 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	1.050.703,60	1.050.700	1.050.700
106		Ejendomsskatter	133.266,90	133.300	141.000
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	108.151,77	124.800	120.700
109		Renovation	107.123,48	100.300	110.300
110		Forsikring	39.280,42	41.100	40.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	54.641,85	60.300	59.100
		3. Målerpasning m.v.	10.715,61	14.600	13.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	163.575,00	163.600	163.600
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	29.790,00	30.300	30.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	666.545,03	688.300	699.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	221.189,94	231.400	243.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	72.657,90	82.000	87.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	606.655,00	933.475	276.642
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-606.655,00	-933.475	-276.642
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	21.977,19	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-21.977,19	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	34.511,16	32.900	28.200
		2. Andel fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Drift af ladestander	4.788,22	0	0
		Andel viceværtfaciliteter	7.721,41	8.400	8.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	4.186,25	5.400	3.500
119	4	Diverse udgifter	11.326,16	23.500	15.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	356.381,04	383.600	385.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	605.700,00	605.700	770.400
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	2.000,00	2.000	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	607.700,00	607.700	770.400
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.681.329,67	2.730.300	2.906.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	33.522,61		
		2. Renter m.v.	10.782,07		
		3. Administrationsbidrag	2.184,37	46.400	46.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	60.834,00	57.300	57.300
129		1. Tab ved lejeledighed	48.861,60		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-48.861,60	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	38.344,77		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-17.100,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-21.244,77	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	10.776,45	0	23.800
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	1.272,12	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	119.371,62	103.700	127.500
139		UDGIFTER I ALT	2.800.701,29	2.834.000	3.033.500
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	86.662,17		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.887.363,46	2.834.000	3.033.500

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	2.572.608,00	2.572.800	2.701.000
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	60.742,50	57.300	57.300
		2. Almene ungdomsboliger	135.552,00	135.500	142.400
		7. Garager	4.500,00	4.500	4.500
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	30.528,18	14.100	47.500
		Renter Kollektiv råderet	22.267,55	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	24.000,72	17.800	14.600
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Ladestander indtægt	3.276,41	0	0
		Indtægt p-vagt	376,88	600	600
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	0,00	500	500
		6. Overført fra opsamlet resultat	30.900,00	30.900	65.100
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.884.752,24	2.834.000	3.033.500
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.611,22	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.611,22	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.887.363,46	2.834.000	3.033.500

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:	21.688.523,00	21.688.523,00
		1. kontantværdi pr. 01.01.2020 kr.	20.100.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.904.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.016.271,00	7.016.271,00
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	28.704.794,00	28.704.794,00
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Altaner	707.133,95	740.656,56
		Individuel Køkkenrenovering (afskr.)	413.700,74	381.335,94
		Igangværende byggesag	290.078,58	0,00
304		Andre anlægsaktiver:		
		4. Særstøttelån	14.548,00	14.548,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	30.130.255,27	29.841.334,50
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	5.699,58	60,00
		2. Beboerindskud	0,00	12.300,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	272.917,01	304.449,14
		4. Fraflytninger	0,00	1.655,02
		6. Andre debitorer	300,00	7.435,73
		7. Forudbetalte udgifter	63.207,39	61.223,61
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	623.815,07	1.055.538,07
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	965.939,05	1.442.661,57
310		AKTIVER I ALT	31.096.194,32	31.283.996,07
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	753.523,62	743.702,17
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	129.968,34	151.945,53
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	49.360,89	64.460,89
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	932.852,85	960.108,59
407	10	Opsamlet resultat	201.087,57	145.325,40
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.133.940,42	1.105.433,99
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	4.566.162,00	4.566.162,00
409		Beboerindskud	408.800,00	408.800,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	23.729.832,00	23.729.832,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	28.704.794,00	28.704.794,00
413		Andre lån :		
		Lån altaner, RD kr. 909.000	707.133,95	740.656,56
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	216.697,00	188.832,00
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Staten	14.548,00	14.548,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.643.172,95	29.648.830,56
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	244.983,00	226.355,00
421	12	Skyldige omkostninger	26.811,45	230.916,35
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	9.309,17
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	47.286,50	63.151,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	319.080,95	529.731,52
430		PASSIVER I ALT	31.096.194,32	31.283.996,07

NOTER

Konto	Note
-------	------

nr.	nr. Specifikation
-----	-------------------

Indev. år

						Nominallån	Indekslån
	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	350.234,60
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden				0,00	700.469,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00	1.050.703,60
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.050.703,60
114	2	Renholdelse				Resultat	*) Budget
		Ejendomsfunktionærer				148.156,54	159.000,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring				72.217,50	69.400,00
		Diverse (vagttordning m.v)				815,90	800,00
		I alt				221.189,94	231.400,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser				kt. 115	kt. 116
		1. Terræn				10.385,16	67.308,30
		2. Bygning, klimaskærm				21.096,19	201.200,00
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				3.359,63	223.373,40
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00	6.666,53
		5. Bygning, tekniske installationer				26.561,98	104.957,98
		6. Materiel				11.254,94	3.148,79
		I alt				72.657,90	606.655,00
119	4	Diverse udgifter				Resultat	*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				7.752,80	7.400,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				0,00	3.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter				927,16	1.300,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)				2.646,20	11.800,00
		I alt				11.326,16	23.500,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Korrektioner vedr. tidligere år					1.272,12
		I alt					1.272,12
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		Korrektioner vedr. tidligere år					2.611,22
		I alt					2.611,22
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :					
		Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	740.656,56	0,00	-33.522,61	0,00	707.133,95
		Kt. 303.17	381.335,94	70.931,25	-4.420,45	-34.146,00	413.700,74
		Kt. 303.18	0,00	290.078,58	0,00	0,00	290.078,58
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					617.576,92
		4. Øvrige beholdninger					6.238,15
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					623.815,07
401	9	Henlæggelser:					
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	743.702,17	-606.655,00	605.700,00	10.776,45	753.523,62
402-407	10	Henlæggelser:					
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	151.945,53	-21.977,19	0,00	0,00	129.968,34
		Kt. 405	64.460,89	-17.100,00	2.000,00	0,00	49.360,89
		Kt. 407	145.325,40	0,00	0,00	86.662,17	201.087,57

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	11	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	217.005,41
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	715.847,44
		Saldo ultimo	932.852,85
421	12	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	4.249,61 4.800,57
		Periodisering gadebelysning	8.763,93 8.763,93
		Skyldige kreditorer	13.797,91 217.351,85
		Skyldige omkostninger i alt	26.811,45 230.916,35
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Forudbetalt leje	0,00 6.287,00
		Deposita	24.500,00 24.500,00
		Depositum nøgler	2.810,00 2.810,00
		Mellemregning indflyttere	19.976,50 29.554,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	47.286,50 63.151,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	22.000,00	19.300,00
	TotalCare	10.900,00	15.211,16
	Udgifter i alt	32.900,00	34.511,16
203.2	Indtægt fællesvaskeri	17.800,00	24.000,72
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-15.100,00	-10.510,44
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	5.400,00	4.186,25
	Udgifter i alt	5.400,00	4.186,25
203.4	Lejeindtægter	500,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-4.900,00	-4.186,25
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	7.721,41 -7.721,41
	Drift af ladestander	3.276,41	4.788,22 -1.511,81
	Indtægter vedr. parkeringsvagt (Parkzone)	376,88	0,00 376,88
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	3.653,29	12.509,63 -8.856,34

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.
