

Boligorganisation:

Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 34

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 54

Afdeling 34 Storegade og Grundtvigs Alle

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	29	1.817,0	1	29,0
	3 rum	1	78,0	1	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		30	1.895,0		30,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		29	1.817,0		01-01-1981
Opført/overtaget uden støtte		1	78,0	15-02-2015	01-09-2015
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		30	1.895,0		
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		
1 MR Rørkær	51143	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
1 MS Rørkær	155372	Vandmåling	Individuel		
		Varmemåling	Individuel		
		El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 774

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 20

Forhøjelse pr. m² i %: 2,88

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 37.800

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83.

* 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. 31.074,90.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 101.905,28. Heraf er kr. 24.600 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Som følge af ombygning af erhvervslokale til 2 almene familieboliger, er der en del større afvigelser i forhold til det budgetterede. Der er bl.a. højere udgifter til kto. 105 lån og kto. 124 andre henlæggelser, hvor en del af lånet også er medtaget. Mens der er besparelser på kto. 112 bidrag til boligorganisationen. Under indtægterne er der indregnet større huslejeindtægt for almene boliger, mens husleje for erhverv er lavere.

Derudover har afdelingen i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - da elpriserne ikke er steget så meget som forventet.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 119.2 Diverse udgifter - rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen.
- Konto 119.8 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningssbidraget.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til bl.a. undersøgelse af undertag.
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - vaskerierne har haft højere udgifter til varme og samtidig har der været lavere indtægter fordi maskinerne er blevet brugt mindre.

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)	39.697,25
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	14.013,13
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	25.684,12

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 2.200,00 fra konto for opsamlet resultat.

På grund af ombygningen modtager afdelingen tilskud fra foreningen på kr. 59.710,47.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 2,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 6 flytninger - svarende til en flytteprocent på 20,0% - mod tidligere år 5, 4 og 4 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	111.137,59	80.000	170.100
106		Ejendomsskatter	35.868,14	36.400	39.900
107		Målerpasning - vand	2.736,94	3.900	3.200
109		Renovation	69.901,30	64.600	72.600
110		Forsikring	29.168,21	30.600	30.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	26.308,87	35.300	30.000
		3. Målerpasning m.v.	9.238,94	13.500	13.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	110.564,60	112.700	109.100
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	20.135,85	20.900	20.300
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	323.922,85	337.900	338.700
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	144.258,86	148.900	149.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	64.273,74	50.000	53.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	899.161,68	324.901	223.918
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-899.161,68	-324.901	-223.918
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	8.704,57	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-8.704,57	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	42.129,43	38.100	47.000
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	4.023,20	4.400	4.200
119	4	Diverse udgifter	17.220,47	38.100	15.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	271.905,70	279.500	270.100
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	476.000,00	476.000	509.300
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	3.000,00	3.000	11.600
124	5	Andre henlæggelser	22.095,47	0	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	501.095,47	479.000	520.900
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.208.061,61	1.176.400	1.299.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	20.900,00	20.900	20.900
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	326.002,43		
		2. Renter m.v.	6.564,65		
		3. Administrationsbidrag	9.204,00		
		4. Ydelsesstøtte	-25.955,03		
129		1. Tab ved lejeledighed	79.594,79		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-79.594,79	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	14.019,11	0	10.700
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		Afdrag (kt. 415.1)	209.262,73		
		Renter	134.614,13		
		Ydelsesstøtte	-343.876,86	0	0
134	6	Korrektioner vedr. tidligere år	5.953,69	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	356.688,85	339.300	357.400
139		UDGIFTER I ALT	1.564.750,46	1.515.700	1.657.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	31.074,90		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.595.825,36	1.515.700	1.657.200

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	1.418.032,00	1.351.100	1.495.100
		4. Erhverv	54.235,00	125.200	0
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	39.714,20	15.600	21.400
203		Andre ordinære indtægter :			
		1. Tilskud fra foreningen	59.710,47	0	97.000
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	18.533,01	21.600	19.100
		6. Overført fra opsamlet resultat	2.200,00	2.200	24.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.592.424,68	1.515.700	1.657.200
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	3.400,68	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.400,68	0	0
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.595.825,36	1.515.700	1.657.200

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:	4.795.868,58	2.070.132,68
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	16.150.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.301.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	4.795.868,58	2.070.132,68
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Ombygning erhverv til bolig	208.000,00	228.900,00
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning 1	93.961,01	203.324,99
		Ombygning 2	240.975,40	457.613,85
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	3.106.603,04	3.272.712,58
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.445.408,03	6.232.684,10
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	231.751,19	257.334,05
		4. Fraflytninger	14.934,31	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	26.250,00
		7. Forudbetalte udgifter	267.557,40	26.665,12
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.255.474,28	1.623.494,78
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.769.717,18	1.933.743,95
310		AKTIVER I ALT	10.215.125,21	8.166.428,05
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.227.203,68	1.636.346,25
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	54.025,56	62.730,13
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	11.060,03	8.060,03
406	13	Andre henlæggelser:		
		1. Afdragsfri periode	19.211,47	0,00
406.9	14	HENLÆGGELSER I ALT	1.311.500,74	1.707.136,41
407	12	Opsamlet resultat	101.905,28	73.030,38
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.413.406,02	1.780.166,79
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	236.720,00	0,00
		Realkredit Danmark	59.075,40	137.076,38
		Nykredit	2.625.796,82	0,00
409		Beboerindskud	174.180,00	115.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.700.096,36	1.584.792,20
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	4.795.868,58	1.836.868,58
413		Andre lån :		
		Lån ombygning 1, RD kr. 753.000	64.656,11	150.548,01
		Lån ombygning 1, RD kr. 338.000	29.304,90	52.776,98
		Lån ombygning 2, RD kr. 1.542.000	171.924,51	342.910,09
		Lån ombygning 2, RD kr. 435.000	69.050,89	114.703,76
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved gendlejlning	300.821,00	286.716,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	3.106.603,04	3.272.712,58
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	8.538.229,03	6.057.236,00
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	230.715,50	203.702,00
421	15	Skyldige omkostninger	22.432,88	125.222,86
423	16	Deposita og forudbetalt leje m.v.	10.341,78	100,40
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	263.490,16	329.025,26
430		PASSIVER I ALT	10.215.125,21	8.166.428,05

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

401	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.636.346,25	-899.161,68	476.000,00	14.019,11	1.227.203,68	
402-407	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	62.730,13	-8.704,57	0,00	0,00	0,00	54.025,56
		Kt. 405	8.060,03	0,00	3.000,00	0,00	0,00	11.060,03
		Kt. 407	73.030,38	0,00	0,00	-2.200,00	31.074,90	101.905,28
406	13	Henlæggelser	Saldo primo	Forbrugt i året	Ekstraord. henlæggelser	Årets henlæggelser	Årets rentetilskrivning	Saldo ultimo
		Afdragsfri periode	0,00	-2.884,00	0,00	22.095,47	0,00	19.211,47
406.9	14	Henlæggelser I alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						133.385,21
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.178.115,53
		Saldo ultimo						1.311.500,74
421	15	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					2.275,24	2.547,19
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	929,93
		Skyldige kreditorer					20.157,64	121.745,74
		Skyldige omkostninger i alt					22.432,88	125.222,86
423	16	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					10.241,78	0,40
		Depositum nøgler					100,00	100,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					10.341,78	100,40

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
118.1	Drift af vaskeri: Forbrugsafgifter TotalCare	22.500,00 15.600,00	28.670,72 13.458,71	
	Udgifter i alt	38.100,00	42.129,43	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	21.600,00	18.533,01	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-16.500,00	-23.596,42	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	4.023,20	-4.023,20
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	4.023,20	-4.023,20

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.
