

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



Esebolig afd. 35

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

LBF afd. nr. 35

Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	4	169,6	1	4,0
	2 rum	20	1.373,2	1	20,0
	3 rum	9	745,1	1	9,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	10	301,7	1	10,0
	1½ og 2 rum	2	72,8	1	2,0
Lejemålsoplysninger i alt		45	2.662,4		45,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	45	2.663,0	13-04-1986, 15-09-1989	01-04-1988, 01-10-1990
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	45	2.663,0		

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
461 A Esbjerg Bygrunde	116792	Kildesortering af affald	Uden for boligen
460 E Esbjerg Bygrunde	116857	Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 969

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 28

Forhøjelse pr. m² i %: 3

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 73.332

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 17 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 3 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 107.610,31

* 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. 62.921,80.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 198.688,57. Heraf er kr. 45.300 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 115 Alm. vedligeholdelse - pga. skader på loftet i porten (forsikringssag), reparation af porttelefon 10.944, samt reparation kloakdæksel og flisebelægning på sunket P-plads.
- Konto 118.2 Drift af møde- og selskabslokaler - grundet flere udgifter til forbrug.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Vandafgift - pga. mindre forbrug i forhold til 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 118.1 Drift af fællesvaskeri - grundet lavere udgifter til forbrug.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - netværksomlægning giver besparelser driften.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter kollektiv råderet - pga. præsentation af råderetsrenter.

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)	27.057,79
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	9.551,40
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	17.506,39

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 33.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 16 flytninger - svarende til en flytteprocent på 35,6% - mod tidligere år 10, 6 og 10 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	1.017.121,06	1.017.200	1.017.200
106		Ejendomsskatter	120.063,84	120.100	127.500
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	115.657,64	140.100	132.500
109		Renovation	110.715,49	103.300	107.300
110		Forsikring	32.064,71	33.500	33.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	41.561,11	53.600	47.600
		2. El til ungdomsboliger	14.433,71	18.000	18.000
		3. Målerpasning m.v.	11.733,53	15.800	15.000
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. lejermålsenhed	29.790,00	30.300	30.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	659.595,03	698.300	695.000
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	146.472,43	154.200	162.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	105.072,08	82.000	84.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	435.851,70	255.980	405.500
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-435.851,70	-255.980	-405.500
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	18.821,26	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-18.821,26	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	44.100,41	52.500	49.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	7.329,18	8.000	7.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	8.614,11	3.300	4.000
119	4	Diverse udgifter	12.518,98	26.600	18.600
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	324.107,19	326.600	326.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	529.800,00	529.800	615.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	17.400,00	17.400	15.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	547.200,00	547.200	630.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.548.023,28	2.589.300	2.668.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	54.246,00	45.600	45.600
129		1. Tab ved lejeledighed	6.672,13		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-6.672,13	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	9.551,40	0	14.200
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	752,07	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	64.549,47	45.600	59.800
139		UDGIFTER I ALT	2.612.572,75	2.634.900	2.728.400
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	62.921,80		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.675.494,55	2.634.900	2.728.400

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	2.182.284,00	2.182.300	2.240.600
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	53.877,00	45.600	45.600
		2. Almene ungdomsboliger	339.024,00	338.900	348.100
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	27.057,79	12.400	28.400
		Renter Kollektiv råderet	17.467,30	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	19.250,80	21.200	19.900
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt p-vagt	0,00	800	500
		6. Overført fra opsamlet resultat	33.700,00	33.700	45.300
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.672.660,89	2.634.900	2.728.400
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.833,66	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.833,66	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.675.494,55	2.634.900	2.728.400

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:	22.628.304,00	22.628.304,00
		1. kontantværdi pr. 01.01.2020 kr.	26.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.403.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.011.774,33	7.010.475,07
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.640.078,33	29.638.779,07
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Kollektiv råderet - køkken (afskrivning)	396.408,11	325.576,50
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	30.036.486,44	29.964.355,57
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	10.732,50	0,00
		2. Beboerindskud	11.200,00	9.105,50
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	170.157,75	180.651,03
		4. Fraflytninger	68.920,57	562,47
		7. Forudbetalte udgifter	60.944,80	61.201,24
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	623.573,65	628.745,10
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	945.529,27	880.265,34
310		AKTIVER I ALT	30.982.015,71	30.844.620,91
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	564.199,70	460.700,00
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	43.954,91	62.776,17
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	36.557,97	19.157,97
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	644.712,58	542.634,14
407	10	Opsamlet resultat	198.688,57	169.466,77
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	843.401,15	712.100,91
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.486.366,00	3.486.366,00
		Realkredit Danmark	92.568,76	99.487,16
409		Beboerindskud	385.600,00	385.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.675.543,57	25.667.325,91
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.640.078,33	29.638.779,07
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	132.013,00	109.111,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.772.091,33	29.747.890,07
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	194.066,00	184.362,50
421	12	Skyldige omkostninger	76.092,73	118.541,92
422		Mellemregning med fraflyttere	11.200,00	2.683,51
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	85.164,50	79.042,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	366.523,23	384.629,93
430		PASSIVER I ALT	30.982.015,71	30.844.620,91

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
					Nominallån			Indekslån
101.1	1	Nettokapitaludgifter:			0,00			8.217,66
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00			6.912,45
101.2		Prioritetsrente			0,00			18,87
101.3		Periodisering af ydelse			0,00			287,47
104.3		Administrationsbidrag			0,00			-7.986,47
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00			
		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			336.557,08			0,00
105.2	2.	Andel til Landsbyggefonden			673.114,00			0,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			1.009.671,08			7.449,98
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						1.017.121,06
114	2	Renholdelse			Resultat			*) Budget
		Ejendomsfunktionærer			141.099,03			151.200,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			4.557,50			0,00
		Diverse (vagtordning m.v)			815,90			800,00
		I alt			146.472,43			154.200,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115			kt. 116
		1. Terræn			19.612,43			123.666,22
		2. Bygning, klimaskærm			39.331,52			26.186,33
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			3.595,74			205.598,92
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00			0,00
		5. Bygning, tekniske installationer			31.282,99			77.297,44
		6. Materiel			11.249,40			3.102,79
		I alt			105.072,08			435.851,70
119	4	Diverse udgifter			Resultat			*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.929,00			7.600,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			1.103,25			6.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter			840,53			1.200,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			2.646,20			11.800,00
		I alt			12.518,98			26.600,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						752,07
		I alt						752,07
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						2.833,66
		I alt						2.833,66
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.17	325.576,50	107.610,31	0,00	-2.465,70	-34.313,00	396.408,11
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						617.337,91
		4. Øvrige beholdninger						6.235,74
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						623.573,65
401	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	460.700,00	-435.851,70	529.800,00	9.551,40		564.199,70
402-407	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	62.776,17	-18.821,26	0,00	0,00	0,00	43.954,91
		Kt. 405	19.157,97	0,00	17.400,00	0,00	0,00	36.557,97
		Kt. 407	169.466,77	0,00	0,00	-33.700,00	62.921,80	198.688,57

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	11	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	125.648,86
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	519.063,72
		Saldo ultimo	644.712,58
421	12	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	4.055,02 4.567,74
		Periodisering gadebelysning	4.722,24 4.722,24
		Periodisering forbrugsafgifter	2.303,85 0,00
		Skyldige kreditorer	63.140,88 107.400,07
		Periodiserede prioritetsydelser	1.870,74 1.851,87
		Skyldige omkostninger i alt	76.092,73 118.541,92
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Forudbetalt leje	3.011,50 0,00
		Deposita	51.600,00 56.300,00
		Depositum nøgler	200,00 200,00
		Mellemregning indflyttere	30.353,00 22.542,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	85.164,50 79.042,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	21.000,00	17.777,88
	Rengøring	13.500,00	14.490,00
	TotalCare	18.000,00	11.832,53
	Udgifter i alt	52.500,00	44.100,41
203.2	Indtægt fællesvaskeri	21.200,00	19.250,80
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-31.300,00	-24.849,61
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	3.300,00	8.614,11
	Udgifter i alt	3.300,00	8.614,11
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-3.300,00	-8.614,11
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	7.329,18 -7.329,18
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	7.329,18 -7.329,18

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.
