

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



Esebolig afd. 40

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 40

LBF afd. nr. 33

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	13	534,8	1	13,0
	2 rum	69	4.478,8	1	69,0
	3 rum	63	5.004,9	1	63,0
	4 rum	14	1.423,8	1	14,0
Boliger i alt		159	11.442,3		159,0
Garager/carporte		17		1/5	3,4
Lejemålsoplysninger i alt		176	11.442,3		162,4

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	176	11.442,3	08-03-1984	01-04-1986
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	176	11.442,3		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Ja	Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Nej
Gæsteværelse	Nej	Bad	Nej
Matrikelnr./tekst:		Vaskeri	Maskinvaskeri
1 PF Sønderris, Guldager	272530	Kildesortering af affald	Uden for boligen
1 RD Sønderris, Guldager	280290	Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 962

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 26

Forhøjelse pr. m² i %: 2,9

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 301.668

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført 93 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens §37b om kollektive råderetsarbejder. Der har i regnskabsåret været en tilgang på 5 moderniseringer med en udgift på i alt kr. 237.483,05

* 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. 107.365,16.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 483.121,95. Heraf er kr. 125.300 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 - flere uforudsete udgifter i forbindelse med reparationer og rensning af kloak og brønde, udskifting af tagbeklædning i forbindelse med vandskader mv., rensning af stoppede afløb og flere udgifter vedrørende belysning og varmeinstallationer.
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - der har været flere udgifter til forbrug.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- 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 203.4 Drift af møde/selskabslokaler - der har været flere udlejninger end budgetteret.

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)	376.273,88
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	132.824,68
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	243.449,20

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 120.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 4,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 19 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,9% - mod tidligere år 20, 23 og 25 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	3.326.973,11	3.362.800	3.356.100
106		Ejendomsskatter	520.526,50	526.200	533.000
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	628.630,90	623.200	612.100
109		Renovation	395.622,25	379.200	407.500
110		Forsikring	141.697,44	148.600	145.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	67.529,02	57.100	70.900
		3. Målerpasning m.v.	36.102,72	51.000	48.400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	590.324,02	590.300	590.300
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	107.508,82	109.500	109.600
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.507.941,67	2.505.100	2.537.700
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	941.600,61	943.400	1.014.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	569.468,25	390.000	405.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	780.351,91	2.464.047	3.708.473
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-780.351,91	-2.464.047	-3.708.473
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	39.537,23	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-39.537,23	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	125.863,88	118.800	125.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	82.928,08	88.000	86.000
119	4	Diverse udgifter	44.833,40	76.300	66.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.764.694,22	1.616.500	1.698.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	2.962.600,00	2.962.600	3.208.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	40.000,00	40.000	40.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	70.000,00	70.000	70.000
124.8		HENLÆGGESELSER I ALT	3.072.600,00	3.072.600	3.318.100
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.672.209,00	10.557.000	10.910.500
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	288.633,00	275.300	284.200
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	665.523,34		
		2. Renter m.v.	-40.815,10		
		3. Administrationsbidrag	46.888,60		
		4. Ydelsesstøtte	33.175,05	671.400	675.600
129		1. Tab ved lejeledighed	40.528,14		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-40.528,14	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	111.416,00		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-61.712,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-49.704,00	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	132.824,68	0	147.900
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	4.558,94	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.130.788,51	946.700	1.107.700
139		UDGIFTER I ALT	11.802.997,51	11.503.700	12.018.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	107.365,16		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	11.910.362,67	11.503.700	12.018.200

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	10.706.964,00	10.707.200	11.009.100
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	288.633,00	275.300	284.200
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	68.774,00	69.500	69.900
		7. Garager	51.000,00	51.000	51.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	376.273,88	112.600	295.800
		Renter Kollektiv råderet	83.306,67	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	92.642,68	92.500	96.900
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	103.400,00	75.000	86.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	120.600,00	120.600	125.300
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	11.891.594,23	11.503.700	12.018.200
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	18.768,44	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	18.768,44	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	11.910.362,67	11.503.700	12.018.200

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:	82.590.200,00	82.590.200,00
		1. kontantværdi pr. 01.01.2020 kr.	106.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	19.860.400	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	25.545.059,50	25.545.059,50
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	108.135.259,50	108.135.259,50
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Individuel Køkkenrenovering	1.544.594,67	1.512.437,95
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Facaderenovering §91	11.922.521,74	12.588.045,08
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	121.602.375,91	122.235.742,53
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	6.321,29	7.369,90
		2. Beboerindskud	27.800,00	12.030,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.159.422,30	1.248.820,31
		4. Fraflytninger	56.140,13	147.965,40
		6. Andre debitorer	3.994,79	13.404,82
		7. Forudbetalte udgifter	237.582,80	234.392,65
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	12.488.873,42	9.843.729,16
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	13.980.134,73	11.507.712,24
310		AKTIVER I ALT	135.582.510,64	133.743.454,77
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	12.279.719,32	9.964.646,55
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	162.714,46	162.251,69
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	18.431,48	10.143,48
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	12.460.865,26	10.137.041,72
407	11	Opsamlet resultat	483.121,95	496.356,79
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	12.943.987,21	10.633.398,51
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	14.866.235,00	14.866.235,00
409		Beboerindskud	1.609.430,00	1.609.430,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	91.659.594,50	91.659.594,50
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	108.135.259,50	108.135.259,50
413		Andre lån :		
		Lån facaderenovering §91 - RD kr. 16.124.000	11.922.521,74	12.588.045,08
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	964.529,00	924.147,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	121.022.310,24	121.647.451,58
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.156.973,00	1.054.676,00
421	13	Skyldige omkostninger	355.211,53	330.777,62
422		Mellemregning med fraflyttere	15.560,05	0,00
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	88.468,61	77.151,06
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.616.213,19	1.462.604,68
430		PASSIVER I ALT	135.582.510,64	133.743.454,77

NOTER

Konto Note

nr. 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 :					
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			0,00		639.143,11
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		2.687.830,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		3.326.973,11
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					3.326.973,11
114	2	Renholdelse			Resultat		*) Budget
		Ejendomsfunktionærer			924.972,06		940.600,00
		Pasning af udearealer			13.684,05		0,00
		Diverse (vagtordning m.v)			2.944,50		2.800,00
		I alt			941.600,61		943.400,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116
		1. Terræn			135.201,20		60.098,78
		2. Bygning, klimaskærm			73.173,21		0,00
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			71.511,71		517.513,49
		4. Bygning, fælles indvendig			7.014,58		0,00
		5. Bygning, tekniske installationer			164.714,39		124.578,32
		6. Materiel			117.853,16		78.161,32
		I alt			569.468,25		780.351,91
119	4	Diverse udgifter			Resultat		*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			28.015,80		26.700,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			868,00		12.000,00
		Fritidsaktiviteter i afdelingen					
		Fælles varme			6.758,24		14.300,00
		Fælles fritidsaktiviteter			3.612,40		5.100,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			5.578,96		17.700,00
		Diverse udgifter			0,00		500,00
		I alt			44.833,40		76.300,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024					4.558,94
		I alt					4.558,94
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab					9.360,06
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					9.408,38
		I alt					18.768,44
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :					
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
							Saldo ultimo
		Kt. 303.17	1.512.437,95	237.483,05	0,00	-5.897,33	-199.429,00
							1.544.594,67
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:					
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
							Saldo ultimo
		Kt. 303.20	12.588.045,08	0,00	0,00	-665.523,34	0,00
							11.922.521,74
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					12.363.984,69
		4. Øvrige beholdninger					124.888,73
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					12.488.873,42
401	10	Henlæggelser:					
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	9.964.646,55	-780.351,91	2.962.600,00	132.824,68	12.279.719,32

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	162.251,69	-39.537,23	40.000,00	0,00	0,00	162.714,46
		Kt. 405	10.143,48	-61.712,00	70.000,00	0,00	0,00	18.431,48
		Kt. 407	496.356,79	0,00	0,00	-120.600,00	107.365,16	483.121,95
406.9	12	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						3.742.264,54
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						8.718.600,72
		Saldo ultimo						12.460.865,26
421	13	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					26.543,23	25.717,21
		Periodeafgrænsning					29.604,57	0,00
		Periodisering gadebelysning					64.023,68	64.023,68
		Mobilepay leje fællesfac.					13.550,00	11.550,00
		Skyldige kreditorer					209.377,05	217.373,73
		Skyldig fritid					12.113,00	12.113,00
		Skyldige omkostninger i alt					355.211,53	330.777,62
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					645,61	11.284,06
		Depositum erhverv					8.691,00	8.691,00
		Depositum råderet (reetablering)					500,00	0,00
		Mellemregning indflyttere					78.632,00	57.176,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					88.468,61	77.151,06

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	34.000,00	42.962,31
	Rengøring	10.000,00	7.862,50
	TotalCare	74.800,00	75.039,07
	Udgifter i alt	118.800,00	125.863,88
203.2	Indtægt fællesvaskeri	92.500,00	92.642,68
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-26.300,00	-33.221,20
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	45.000,00	31.826,69
	Rengøring og udlejningsomkostninger	30.000,00	40.934,59
	Telefonomkostninger	0,00	900,00
	Vedligeholdelse	3.000,00	9.266,80
	Diverse	10.000,00	0,00
	Udgifter i alt	88.000,00	82.928,08
203.4	Lejeindtægter	75.000,00	103.400,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-13.000,00	20.471,92

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.
