

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



Esebolig afd. 44

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 44 Islandsgade 54-62

LBF afd. nr. 44

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	2	97,0	1	2,0
	2 rum	10	670,4	1	10,0
	3 rum	6	488,8	1	6,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	6	180,0	1	6,0
Lejemålsoplysninger i alt		24	1.436,2		24,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		24	1.437,0	19-12-1985	01-07-1987
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		24	1.437,0		
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	
178 0001 Esbjerg Bygrunde 279276			Kildesortering af affald	Uden for boligen	
			Vandmåling	Kollektiv	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 998

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 17

Forhøjelse pr. m² i %: 1,74

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 24.360

Eventualforpligtelser:

Tinglyste vedtægter for "Ejerforeningen Trianglen" med sikkerhedsstillelse indtil kr. 30.000. Tinglyst deklaration for deltagelse i viceværtfaciliteter, afd. 83.

Der er i afdelingen udført i alt 3 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. 119.822,38.

* 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. 20.466,34.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 70.514,66. Heraf er kr. 16.700 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 - afdelingen har haft flere uforudsete udgifter i forbindelse med reparation af tagsten og stoppede afløb mv.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 El til fællesarealer - besparelser i forhold til budgetteret forbrug.
- Konto 111.2 El til ungdomsboliger - besparelser i forhold til budgetteret forbrug.
- 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 206.1 Andel fællesudgifter - flere udgifter til ejerforeningsandelen, som afdelingen får refunderet.

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)	52.281,95
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	18.455,53
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	33.826,42

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 10.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 7 flytninger - svarende til en flytteprocent på 29,2% - mod tidligere år 5, 4 og 6 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	537.144,04	537.100	537.100
106		Ejendomsskatter	72.874,65	72.900	73.500
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	70.967,66	70.100	72.500
109		Renovation	63.135,72	59.300	65.000
110		Forsikring	20.703,80	21.600	21.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	41.900,13	45.200	44.400
		2. El til ungdomsboliger	7.117,99	9.300	9.300
		3. Målerpasning m.v.	5.161,98	6.300	6.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	87.240,00	87.200	87.200
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejermålsenhed	15.888,00	16.200	16.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	404.989,93	408.100	415.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	119.680,56	120.700	126.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	67.072,86	48.000	51.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	310.268,10	556.718	339.956
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-310.268,10	-556.718	-339.956
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	7.722,67	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-7.722,67	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	16.128,21	14.000	13.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	2.263,76	2.500	2.400
119	4	Diverse udgifter	7.328,42	16.400	8.200
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	212.473,81	201.600	201.900
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	340.200,00	340.200	383.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	5.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	9.000,00	9.000	9.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	354.200,00	354.200	397.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.508.807,78	1.501.000	1.551.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	2.960,00	0	0
		2. Fraflyttet lejers godtgj. forbedr.	1.512,00	1.500	1.500
129		1. Tab ved lejeledighed	7.486,24		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-7.486,24	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	391,17		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-391,17	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	18.455,53	0	18.100
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	239,37	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	23.166,90	1.500	19.600
139		UDGIFTER I ALT	1.531.974,68	1.502.500	1.571.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	20.466,34		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.552.441,02	1.502.500	1.571.200

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	1.236.456,00	1.236.500	1.270.900
		Særlig forh. i forbdr. lejemål (Kollektiv råderet)	2.960,00	0	0
		2. Almene ungdomsboliger	189.504,00	189.500	194.800
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	3.872,00	3.900	3.900
		8. Særlig forh. i forbdr. lejemål (Alm. råderet)	1.512,00	1.500	1.500
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	52.281,95	14.100	36.200
		Renter Kollektiv råderetslån	2.156,18	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	13.469,40	9.400	10.200
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt p-vagt	556,56	5.000	5.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	10.600,00	10.600	16.700
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.513.368,09	1.470.500	1.539.200
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	39.072,93	32.000	32.000
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	39.072,93	32.000	32.000
209		INDTÆGTER I ALT	1.552.441,02	1.502.500	1.571.200

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:	11.386.779,00	11.386.779,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	10.000.000	
		2. heraf grundværdi kr.	2.708.000	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	3.667.115,00	3.667.115,00
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	15.053.894,00	15.053.894,00
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Individuel køkkenrenovering (afskrivning)	119.018,56	0,00
	8	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål (råderet)	4.190,45	5.702,45
304		Andre anlægsaktiver:		
		4. Særstøttelån	25.050,00	25.050,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	15.202.153,01	15.084.646,45
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	7.551,44	7.662,76
		2. Beboerindskud	10.500,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	144.340,48	152.757,40
		4. Fraflytninger	37.303,21	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	16.740,00
		7. Forudbetalte udgifter	36.192,25	35.022,25
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.580.040,03	1.528.148,75
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.815.927,41	1.740.331,16
310		AKTIVER I ALT	17.018.080,42	16.824.977,61
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.442.636,58	1.394.249,15
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	39.292,72	42.015,39
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	23.347,31	14.738,48
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	1.505.276,61	1.451.003,02
407	11	Opsamlet resultat	70.514,66	60.648,32
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.575.791,27	1.511.651,34
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	2.133.242,00	2.133.242,00
409		Beboerindskud	199.600,00	199.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.721.052,00	12.721.052,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	15.053.894,00	15.053.894,00
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	78.006,00	68.604,00
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Staten	25.050,00	25.050,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	15.156.950,00	15.147.548,00
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	104.339,50	97.824,50
421	13	Skyldige omkostninger	125.957,65	40.853,77
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	55.042,00	27.100,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	285.339,15	165.778,27
430		PASSIVER I ALT	17.018.080,42	16.824.977,61

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				179.048,04	0,00	
105.2	2. Andel til Landsbyggefonden				358.096,00	0,00	
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				537.144,04	0,00		
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					537.144,04		
114 2 Renholdelse							
Ejendomsfunktionærer				46.002,91	48.700,00		
Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring				73.242,50	70.400,00		
Diverse (vagtordning m.v)				435,15	400,00		
I alt				119.680,56	120.700,00		
115-116 3 Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser							
				kt. 115	kt. 116		
1. Terræn				3.189,45	2.975,02		
2. Bygning, klimaskærm				36.365,26	126.903,75		
3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				1.681,82	145.706,44		
4. Bygning, fælles indvendig				0,00	0,00		
5. Bygning, tekniske installationer				19.859,88	33.220,98		
6. Materiel				5.976,45	1.461,91		
I alt				67.072,86	310.268,10		
119 4 Diverse udgifter							
				Resultat	*) Budget		
Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				4.228,80	4.000,00		
Fælles fritidsaktiviteter				453,42	600,00		
Netværksomkostninger (digital kommunikation)				2.646,20	11.800,00		
I alt				7.328,42	16.400,00		
134 5 Korrektioner vedr. tidligere år							
Samlet betaling 2.+3. kv. 2024					239,37		
I alt					239,37		
206 6 Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år							
EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab					704,93		
Andel fællesudgifter, erhverv					38.368,00		
I alt					39.072,93		
303.1 7 Forbedringsarbejder m.v. :							
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
Kt. 303.17		0,00	119.822,38	0,00	-803,82	0,00	119.018,56
303.4 8 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål:							
Saldo primo							5.702,45
Afskrivning							-1.512,00
Saldo ultimo							4.190,45
306/307 9 Værdipapirer og likvide beholdninger							
1. Aktier							0,00
2. Virksomhedsobligationer							0,00
3. Stats- eller realkreditobligationer							1.564.239,63
4. Øvrige beholdninger							15.800,40
Værdipapirer og likvide beholdning i alt							1.580.040,03
401 10 Henlæggelser:							
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
Kt. 401		1.394.249,15	-310.268,10	340.200,00	18.455,53		1.442.636,58
402-407 11 Henlæggelser:							
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
Kt. 402		42.015,39	-7.722,67	5.000,00	0,00	0,00	39.292,72
Kt. 405		14.738,48	-391,17	9.000,00	0,00	0,00	23.347,31
Kt. 407		60.648,32	0,00	0,00	-10.600,00	20.466,34	70.514,66

NOTER

Konto nr.	Note nr. Specifikation	Indev. år
406.9	12 Henlæggelser i alt	
	1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	293.461,88
	2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	1.211.814,73
	Saldo ultimo	1.505.276,61
421	13 Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	1.346,52 1.473,06
	Periodisering gadebelysning	7.264,64 7.264,64
	Periodisering forbrugsafgifter	73,83 0,00
	Skyldige kreditorer	115.381,66 12.086,07
	Skyldig til erhvervsdelen	1.891,00 20.030,00
	Skyldige omkostninger i alt	125.957,65 40.853,77
423	14 Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
	Forudbetalt leje	2.970,00 0,00
	Deposita	27.000,00 27.000,00
	Depositum nøgler	100,00 100,00
	Mellemregning indflyttere	24.972,00 0,00
	Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	55.042,00 27.100,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	7.500,00	6.600,00
	TotalCare	6.500,00	9.528,21
	Udgifter i alt	14.000,00	16.128,21
203.2	Indtægt fællesvaskeri	9.400,00	13.469,40
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-4.600,00	-2.658,81
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.263,76
	Indtægter vedr. parkeringsvagt (Parkzone)	556,56	0,00
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	556,56	2.263,76
			Resultat
			-2.263,76
			556,56
			-1.707,20

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.
