

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 46

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 65

Afdeling 46

Finsensgade 7

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	15	1.062,8	1	15,0
	3 rum	4	343,1	1	4,0
	4 rum	4	415,7	1	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		23	1.821,6		23,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		23	1.822,0	17-07-1997	01-01-1999
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		23	1.822,0		
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
488 Esbjerg Bygrunde		116741		Kildesortering af affald	Uden for boligen
				Vandmåling	Individuel
				Varmemåling	Individuel
				El-måling	Individuel
				Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 976

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 28

Forhøjelse pr. m² i %: 2,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 51.600

Eventualforpligtelser:

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

Der er i afdelingen mulighed for at få foretaget køkkenrenovering i h. t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder.

Ingen beboere har valgt at benytte sig af det endnu.

* 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. 32.206,91.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 65.532,27. Heraf er kr. 11.100 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 115 Alm. vedligeholdelse - pga. opretning af flisebelægning .

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 114.1 Ejendomsfunktionærer - i takt med udskiftning/omlægning af driftspersonale.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Indtægter:

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)	83.375,62
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	29.431,59
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	53.944,03

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 800,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 13,0% - mod tidligere år 5, 0 og 1 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	1.005.087,72	1.001.600	1.013.000
106		Ejendomsskatter	39.844,84	39.800	44.800
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	206,27	100	200
		Målerpasning - vand	1.990,50	2.200	2.100
109		Renovation	55.274,43	51.600	56.900
110		Forsikring	21.994,02	23.000	22.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	28.009,30	30.900	29.300
		3. Målerpasning m.v.	6.913,09	8.500	8.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	83.605,00	83.600	83.600
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	15.226,00	15.500	15.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	273.063,45	275.200	283.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	113.528,58	118.500	124.700
115	3	Almindelig vedligeholdelse	77.807,09	64.000	66.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	219.597,13	208.820	625.318
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-219.597,13	-208.820	-625.318
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	11.436,27	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-11.436,27	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	11.490,41	18.900	23.700
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	3.787,86	4.100	4.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	22.111,51	20.300	20.400
119	4	Diverse udgifter	19.293,57	27.800	19.700
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	248.019,02	253.600	258.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	284.100,00	284.100	303.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0,00	0	2.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	7.300
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	284.100,00	284.100	312.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.810.270,19	1.814.500	1.867.100
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
130		1. Tab ved fraflytninger	18.503,41		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-8.740,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-9.763,41	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	29.431,59	0	29.600
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	389,13	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	29.820,72	0	29.600
139		UDGIFTER I ALT	1.840.090,91	1.814.500	1.896.700
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	32.206,91		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.872.297,82	1.814.500	1.896.700

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER: Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	1.777.668,00	1.777.700	1.814.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	83.375,62	23.400	59.200
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	6.510,00	10.100	9.600
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.500,00	0	0
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	875,00	2.500	2.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	800,00	800	11.100
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.870.728,62	1.814.500	1.896.700
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.569,20	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.569,20	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.872.297,82	1.814.500	1.896.700

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:	21.182.385,00	21.182.385,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	32.500.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.390.800	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	8.486.577,13	8.330.367,78
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.668.962,13	29.512.752,78
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	29.668.962,13	29.512.752,78
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	183.346,08	202.218,94
		4. Fraflytninger	1.170,32	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	406,25
		7. Forudbetalte udgifter	26.148,37	24.570,04
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.734.991,46	2.588.411,71
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.945.656,23	2.815.606,94
310		AKTIVER I ALT	32.614.618,36	32.328.359,72
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.390.743,54	2.296.809,08
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	5.197,63	16.633,90
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	10.820,73	19.560,73
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	2.406.761,90	2.333.003,71
407	9	Opsamlet resultat	65.532,27	34.125,36
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.472.294,17	2.367.129,07
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.482.740,00	1.482.740,00
		Nykredit	11.269.710,74	11.822.957,60
409		Beboerindskud	423.645,00	423.645,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.492.866,39	15.783.410,18
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.668.962,13	29.512.752,78
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	11.676,00	3.827,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	29.680.638,13	29.516.579,78
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	174.049,00	168.611,00
421	11	Skyldige omkostninger	287.637,06	276.039,87
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	461.686,06	444.650,87
430		PASSIVER I ALT	32.614.618,36	32.328.359,72

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
					Nominallån			Indekslån
101.1	1	Nettokapitaludgifter:			0,00			709.456,21
101.2		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00			326.463,51
		Prioritetsrente			0,00			2.727,44
101.3		Periodisering af ydelse			0,00			25.795,40
104.3		Administrationsbidrag			0,00			-59.354,84
		- Ydelsesstøtte			0,00			
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					0,00			1.005.087,72
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT								1.005.087,72
114	2	Renholdelse			Resultat			*) Budget
		Ejendomsfunktionærer			72.896,55			78.200,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			40.215,00			38.700,00
		Diverse (vagtordning m.v)			417,03			400,00
I alt					113.528,58			118.500,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115			kt. 116
		1. Terræn			12.785,69			752,27
		2. Bygning, klimaskærm			15.832,49			1.727,50
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			2.092,42			124.490,23
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00			52.000,00
		5. Bygning, tekniske installationer			41.346,21			39.036,36
		6. Materiel			5.750,28			1.590,77
I alt					77.807,09			219.597,13
119	4	Diverse udgifter			Resultat			*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			4.052,60			3.900,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			8.423,73			9.000,00
		Fritidsaktiviteter i afdelingen			3.022,65			2.300,00
		Fælles fritidsaktiviteter			575,09			800,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			3.219,50			11.800,00
I alt					19.293,57			27.800,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						389,13
I alt								389,13
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab m.m.						1.172,55
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer						396,65
I alt								1.569,20
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						2.707.641,55
		4. Øvrige beholdninger						27.349,91
Værdipapirer og likvide beholdning i alt								2.734.991,46
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	2.296.809,08	-219.597,13	284.100,00	29.431,59		2.390.743,54
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	16.633,90	-11.436,27	0,00	0,00	0,00	5.197,63
		Kt. 405	19.560,73	-8.740,00	0,00	0,00	0,00	10.820,73
		Kt. 407	34.125,36	0,00	0,00	-800,00	32.206,91	65.532,27
406.9	10	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						302.907,58
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						2.103.854,32
Saldo ultimo								2.406.761,90

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	2.093,32	2.360,48
		Skyldige kreditorer	35.638,91	26.502,00
		Periodiserede prioritetsydelser	249.904,83	247.177,39
		Skyldige omkostninger i alt	287.637,06	276.039,87

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget	Regnskab	
Kontonr.		indev. år	indev. år	
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	14.400,00	8.302,35	
	TotalCare	4.500,00	3.188,06	
	Udgifter i alt	18.900,00	11.490,41	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	10.100,00	6.510,00	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-8.800,00	-4.980,41	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	9.300,00	9.835,51	
	Rengøring og udlejningsomkostninger	11.000,00	12.276,00	
	Udgifter i alt	20.300,00	22.111,51	
203.4	Lejeindtægter	2.500,00	875,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-17.800,00	-21.236,51	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	1.500,00	0,00	1.500,00
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	3.787,86	-3.787,86
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.500,00	3.787,86	-2.287,86

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.
