

Boligorganisation:

Esebolig*

Nygårdsvej 37

6700 Esbjerg

Telefon 76 13 50 50

**ESEBOLIG**

Vores boligforening

Esebolig afd. 53

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune

Torvegade 74

6700 Esbjerg

Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

**Afdeling 53
Ringen 71-79**

LBF afd. nr. 49

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger 2 rum	9	597,0	1	9,0
3 rum	9	750,0	1	9,0
Almene ungdomsboliger 1 rum	4	140,0	1	4,0
Lejemålsoplysninger i alt	22	1.487,0		22,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	22	1.487,0	02-05-1989	01-07-1990
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	22	1.487,0		
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	
2 AP 0002 Rørkær	286760	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.): 948**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-01-25

Forhøjelse pr. m² i kr.: 78Forhøjelse pr. m² i %: 9,26

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 115.788

Eventualforpligtelser:

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

Der er tinglyste vedtægter for "Ejerforeningen Esbjerg Mølle" med sikkerhedsstillelse jvf. §18 for indtil kr. 25.000.

Der er i afdelingen udført i alt 11 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive

råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 1 modernisering med udgifter for i alt kr. 48.450,37

* Med virkning fra 27. november 2025 har Boligforeningen Ungdomsbo skiftet navn til Esebolig.

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 15.325,70.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 57.668,41. Heraf er kr. 24.300 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. rep. af vinduer, flere gange vand i kælderen, samt reparationer i varmerum.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Vandafgift - pga. faldende forbrug på vand.
- 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.
- Konto 125 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder - pga. afdelingen har ved ordinær afdelingsmøde vedtaget porttelefon, hvorfor der er flere udgifter, disse modsvares på kto. 201 Boligafgifter.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 201.1 Boligafgifter - pga. varsling i forbindelse med porttelefon.

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)	38.574,78
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	13.616,90
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	24.957,88

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 18.900,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 3 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 1 flytninger - svarende til en flytteprocent på 4,5% - mod tidligere år 4, 4 og 3 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	617.292,04	617.300	617.300
106		Ejendomsskatter	59.265,52	59.300	62.000
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	55.763,59	65.000	66.400
109		Renovation	54.707,79	51.100	56.300
110		Forsikring	18.660,07	19.400	19.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	34.420,66	35.100	34.000
		3. Målerpasning m.v.	5.554,79	7.100	6.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	79.970,00	80.000	80.000
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	14.564,00	14.800	14.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	342.906,42	351.800	359.500
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	62.285,95	67.700	71.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	115.563,60	54.000	55.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	346.023,30	346.188	150.755
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-346.023,30	-346.188	-150.755
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	13.161,45	12.300	13.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	3.182,70	3.500	3.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	0,00	1.000	0
119	4	Diverse udgifter	7.432,35	17.700	9.400
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	201.626,05	156.200	152.500
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	265.300,00	265.300	297.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	265.300,00	265.300	297.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.427.124,51	1.390.600	1.426.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	13.882,61		
		2. Renter m.v.	7.774,72		
		3. Administrationsbidrag	689,86	7.400	29.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	43.178,00	39.600	43.900
129		1. Tab ved lejeledighed	24.282,32		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-24.282,32	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	13.616,90	0	14.500
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	328,74	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	79.470,83	47.000	87.800
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.506.595,34	1.437.600	1.514.100

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	1.264.185,00	1.250.500	1.294.700
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	43.178,00	39.600	43.900
		2. Almene ungdomsboliger	96.564,00	93.500	99.600
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	38.574,78	11.000	29.000
		Renter Kollektiv råderet	12.929,82	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	10.659,00	8.100	6.600
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	1.000,00	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	18.900,00	18.900	24.300
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.485.990,60	1.422.600	1.499.100
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	5.279,04	15.000	15.000
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.279,04	15.000	15.000
209		INDTÆGTER I ALT	1.491.269,64	1.437.600	1.514.100
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	15.325,70		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.506.595,34	1.437.600	1.514.100

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:	14.039.638,00	14.039.638,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	11.200.000	
		2. heraf grundværdi kr.	2.200.600	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	4.014.047,45	4.014.047,45
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	18.053.685,45	18.053.685,45
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Porttelefon	286.309,04	0,00
		Energirenovering	10.409,31	17.600,96
		Kollektiv råderet - køkkener	249.500,85	231.298,66
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	18.599.904,65	18.302.585,07
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	0,00	16.100,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	107.893,27	117.438,06
		4. Fraflytninger	730,26	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	68.006,26
		7. Forudbetalte udgifter	29.485,02	29.334,96
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.144.055,30	1.120.967,09
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.282.163,85	1.351.846,37
310		AKTIVER I ALT	19.882.068,50	19.654.431,44
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.161.716,83	1.228.823,23
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	33.440,21	33.440,21
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	27.605,98	27.605,98
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	1.222.763,02	1.289.869,42
407	10	Opsamlet resultat	57.668,41	91.894,11
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.280.431,43	1.381.763,53
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.145.872,00	1.145.872,00
409		Beboerindskud	254.600,00	254.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.653.213,45	16.653.213,45
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	18.053.685,45	18.053.685,45
413		Andre lån :		
		Lån Nykredit, kr. 293.000	286.309,04	0,00
		Energirenovering dispositionsfondslån	10.409,31	17.600,96
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	40.816,00	33.854,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	18.391.219,80	18.105.140,41
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	114.384,00	102.262,00
421	12	Skyldige omkostninger	74.833,27	44.065,50
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	21.200,00	21.200,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	210.417,27	167.527,50
430		PASSIVER I ALT	19.882.068,50	19.654.431,44

NOTER

Konto nr.	Note						Indev. år
					Nominallån	Indekslån	
	1	Nettokapitaludgifter:					
		Ydelse 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		205.764,04
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		411.528,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		617.292,04
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					617.292,04
114	2	Renholdelse					
		Ejendomsfunktionærer			Resultat	*) Budget	
		Diverse (vagtordning m.v)			61.887,07		66.200,00
		I alt			398,88		400,00
					62.285,95		67.700,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					
		1. Terræn			kt. 115	kt. 116	
		2. Bygning, klimaskærm			12.155,01		109.419,16
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			35.551,30		172.978,06
		4. Bygning, fælles indvendig			44.647,45		17.706,20
		5. Bygning, tekniske installationer			0,00		0,00
		6. Materiel			17.849,73		44.449,90
		I alt			5.360,11		1.469,98
					115.563,60		346.023,30
119	4	Diverse udgifter					
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			Resultat	*) Budget	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			3.876,40		3.700,00
		Fælles fritidsaktiviteter			440,30		1.500,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			469,45		700,00
		I alt			2.646,20		11.800,00
					7.432,35		17.700,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kvrt. 2024					328,74
		I alt					328,74
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		Korrektioner vedr. tidligere år					
		Ejerforeningsregnskab 2023			3.649,00		
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab			1.020,94		4.669,94
		Diverse indtægter					178,10
		Andel fællesudgifter, erhverv					431,00
		I alt					5.279,04
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :					
		Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	0,00	293.000,00	0,00	-6.690,96	0,00
		Kt. 303.11	17.600,96	0,00	0,00	-7.191,65	0,00
		Kt. 303.17	231.298,66	48.450,37	0,00	-1.018,18	-29.230,00
							286.309,04
							10.409,31
							249.500,85
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.132.614,75
		4. Øvrige beholdninger					11.440,55
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					1.144.055,30
401	9	Henlæggelser:					
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.228.823,23	-346.023,30	265.300,00	13.616,90	1.161.716,83
402-407	10	Henlæggelser:					
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	33.440,21	0,00	0,00	0,00	33.440,21
		Kt. 405	27.605,98	0,00	0,00	0,00	27.605,98
		Kt. 407	91.894,11	0,00	0,00	-18.900,00	57.668,41
						-15.325,70	

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	11	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	142.366,37
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	1.080.396,65
		Saldo ultimo	1.222.763,02
421	12	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	1.783,79 1.999,66
		Periodisering forbrugsafgifter	555,44 0,00
		Skyldige kreditorer	59.364,04 32.855,84
		Udsmykning (Rejsegildepenge)	500,00 500,00
		Skyldig til erhvervsdelen	12.630,00 8.710,00
		Skyldige omkostninger i alt	74.833,27 44.065,50
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Deposita	21.200,00 21.200,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	21.200,00 21.200,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	7.000,00	5.800,00
	TotalCare	5.300,00	7.361,45
	Udgifter i alt	12.300,00	13.161,45
203.2	Indtægt fællesvaskeri	8.100,00	10.659,00
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-4.200,00	-2.502,45
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Rengøring og udlejningsomkostninger	700,00	0,00
	Vedligeholdelse	300,00	0,00
	Udgifter i alt	1.000,00	0,00
203.4	Lejeindtægter	1.000,00	1.000,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	0,00	1.000,00
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	3.182,70 -3.182,70
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	3.182,70 -3.182,70

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.
