

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



Esebolig afd. 55
Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 55
Østergade 19-21 m.fl.

LBF afd. nr. 51

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1 rum	3	159,9	1	3,0
	2 rum	23	1.556,5	1	23,0
	3 rum	13	1.088,3	1	13,0
	4 rum	1	110,0	1	1,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	3	104,7	1	3,0
	1½ og 2 rum	1	51,0	1	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		44	3.070,4		44,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	44	3.071,0	17-07-1990 / 05-09-1990 / 19-10-	01-07-1991 / 01-04-1992 / 01-01-1991
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	44	3.071,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja
Matrikelnr./tekst:		Vaskeri	Maskinvaskeri
BBR-ejendomsnr.:		Kildesortering af affald	Uden for boligen
304 Esbjerg Bygrunde	115672	Vandmåling	Kollektiv
470 Esbjerg Bygrunde	190585	Varmemåling	Individuel
948 A Ej. 1 Esbjerg Bygrunde	289034	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: 01-11-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 5

Forhøjelse pr. m² i %: 0,56

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 16.500

Eventualforpligtelser:

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

Der er i afdelingen udført i alt 8 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. 46.200,00

* 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. 113.133,82.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 126.593,56. Heraf er kr. 4.500 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 107 Vandafgift - afdelingen har et større vandforbrug end budgetteret.
- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 114.2 Trappevask - afdelingen har ved ordinær afdelingsmøde vedtaget ekstern trappevask, hvorfor der er flere udgifter på kto. 114.2, disse modsvares på kto. 201 Boligafgifter.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskatter - besparelserne skyldes de nye midlertidige ejendomsvurderinger som er kommet i 2024.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. mindre forbrugt end budgetteret.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 201.1 Boligafgifter - pga. varsling i forbindelse med ekstern trappevask.

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)	91.455,00
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	32.283,61
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	59.171,39

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 28.800,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,4% - mod tidligere år 8, 3 og 7 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	1.414.284,16	1.415.300	1.423.900
106		Ejendomsskatter	114.539,20	143.200	118.700
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	138.268,63	126.400	135.000
109		Renovation	111.590,34	108.300	114.900
110		Forsikring	34.502,36	36.000	35.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	30.632,42	30.500	30.800
		3. Målerpasning m.v.	12.394,38	17.700	16.900
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	159.940,00	159.900	159.900
		Administrationsgebyr - ekstra ydelser	5.089,00	5.100	5.100
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemaalshenhed	29.128,00	29.700	29.700
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	656.084,33	676.800	666.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	170.840,96	164.300	172.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	92.172,17	99.000	104.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	374.506,63	388.018	1.435.506
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-374.506,63	-388.018	-1.435.506
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	6.958,39	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-6.958,39	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	51.022,27	51.500	52.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	6.174,89	6.700	6.500
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	43,85	0	0
119	4	Diverse udgifter	17.834,64	48.200	23.100
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	338.088,78	369.700	358.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	508.400,00	508.400	583.700
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	5.000,00	5.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	528.400,00	528.400	603.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.936.857,27	2.990.200	3.052.500
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	35.866,21		
		2. Renter m.v.	8.327,35		
		3. Administrationsbidrag	2.975,47	47.200	46.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	30.186,00	11.600	28.100
129		1. Tab ved lejeledighed	1.025,25		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.025,25	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	812,70		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-812,70	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	32.283,61	0	28.400
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	638,58	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	110.277,22	58.800	103.300
139		UDGIFTER I ALT	3.047.134,49	3.049.000	3.155.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	113.133,82		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.160.268,31	3.049.000	3.155.800

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	2.827.361,00	2.812.200	2.896.200
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	30.186,00	11.600	28.100
		2. Almene ungdomsboliger	111.804,00	111.900	114.600
		7. Garager	10.800,00	10.800	10.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	91.455,00	28.700	56.700
		Renter Kollektiv råderet	15.865,99	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	26.401,68	27.000	26.900
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt p-vagt	505,32	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	28.800,00	28.800	4.500
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.143.178,99	3.031.000	3.137.800
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	17.089,32	18.000	18.000
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	17.089,32	18.000	18.000
209		INDTÆGTER I ALT	3.160.268,31	3.049.000	3.155.800

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:		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	31.350.000	
		2. heraf grundværdi kr.	7.474.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	12.904.559,32	12.781.574,43
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	43.315.817,64	43.192.832,75
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduer	969.382,88	1.005.249,09
		Individuel køkkenren. (afskr.)	290.265,39	258.385,40
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	44.575.465,91	44.456.467,24
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	230.104,72	246.937,74
		4. Fraflytninger	936,99	788,60
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	27.330,09	0,00
		6. Andre debitorer	36.381,14	10.857,73
		7. Forudbetalte udgifter	58.814,76	60.439,06
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.931.525,27	2.747.253,93
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.285.092,97	3.066.277,06
310		AKTIVER I ALT	47.860.558,88	47.522.744,30
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.580.886,11	2.414.709,13
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	14.421,64	6.380,03
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	46.761,47	42.574,17
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	2.642.069,22	2.463.663,33
407	10	Opsamlet resultat	126.593,56	42.259,74
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.768.662,78	2.505.923,07
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.612.073,00	1.612.073,00
		Realkredit Danmark	8.790.067,72	9.389.934,22
409		Beboerindskud	580.100,00	580.100,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	32.333.576,92	31.610.725,53
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	43.315.817,64	43.192.832,75
413		Andre lån :		
		Lån forbedringsarbejder m.v. 1	969.382,88	1.005.249,09
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	73.286,00	68.127,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	44.358.486,52	44.266.208,84
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	286.788,00	237.102,00
421	12	Skyldige omkostninger	408.881,77	484.269,39
422		Mellemregning med fraflyttere	11.184,81	0,00
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	26.555,00	29.241,00
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	733.409,58	750.612,39
430		PASSIVER I ALT	47.860.558,88	47.522.744,30

NOTER

Konto Note

nr.	nr.	Specifikation						Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån				Indekslån
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		0,00				722.851,39
101.2		Prioritetsrente		0,00				439.129,58
		Periodisering af ydelse		0,00				2.340,47
101.3		Administrationsbidrag		0,00				22.077,64
104.3		- Ydelsesstøtte		0,00				-218.531,44
		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				148.805,52
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden		0,00				297.611,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		0,00				1.414.284,16
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						1.414.284,16
114	2	Renholdelse		Resultat				*) Budget
		Ejendomsfunktionærer		120.375,68				128.600,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring		49.667,50				32.700,00
		Diverse (vagtordning m.v)		797,78				800,00
		I alt		170.840,96				164.300,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115				kt. 116
		1. Terræn		6.596,11				8.009,50
		2. Bygning, klimaskærm		45.796,99				3.381,19
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		10.271,26				46.169,34
		4. Bygning, fælles indvendig		0,00				0,00
		5. Bygning, tekniske installationer		16.656,17				314.029,02
		6. Materiel		12.851,64				2.917,58
		I alt		92.172,17				374.506,63
119	4	Diverse udgifter		Resultat				*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		7.752,80				7.400,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		0,00				4.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter		969,34				1.400,00
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)		9.112,50				35.400,00
		I alt		17.834,64				48.200,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						638,58
		I alt						638,58
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Brunata EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						2.896,32
		Andel fællesudgifter, erhverv						14.193,00
		I alt						17.089,32
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.11	1.005.249,09	0,00	0,00	-35.866,21	0,00	969.382,88
		Kt. 303.17	258.385,40	46.200,00	0,00	-5.395,01	-8.925,00	290.265,39
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						2.902.210,02
		4. Øvrige beholdninger						29.315,25
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt						2.931.525,27
401	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	2.414.709,13	-374.506,63	508.400,00	32.283,61		2.580.886,11

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	6.380,03	-6.958,39	15.000,00	0,00	0,00	14.421,64
		Kt. 405	42.574,17	-812,70	5.000,00	0,00	0,00	46.761,47
		Kt. 407	42.259,74	0,00	0,00	-28.800,00	113.133,82	126.593,56
406.9	11	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						319.271,72
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						2.322.797,50
		Saldo ultimo						2.642.069,22
421	12	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.473,06	3.887,36
		Periodeafgrænsning					5.950,00	0,00
		Skyldige kreditorer					36.660,28	114.775,19
		Periodiserede prioritetsydelse					242.955,14	240.614,67
		Skyldig vedr. byggeri					-6.250,00	0,00
		Skyldig til erhvervsdelen					18.915,25	2.097,00
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Inspires					23.708,29	27.200,99
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Digital Center					27.583,01	31.512,29
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Audiphoni					55.886,74	64.181,89
		Skyldige omkostninger i alt					408.881,77	484.269,39
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					0,00	5.941,00
		Deposita					18.100,00	23.300,00
		Mellemregning indflyttere					8.455,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					26.555,00	29.241,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
Kontonr.				
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	23.200,00	20.624,47	
	Rengøring	6.200,00	6.552,50	
	TotalCare	22.100,00	23.845,30	
	Udgifter i alt	51.500,00	51.022,27	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	27.000,00	26.401,68	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-24.500,00	-24.620,59	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Diverse	0,00	43,85	
	Udgifter i alt	0,00	43,85	
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	0,00	-43,85	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.174,89	-6.174,89
	Indtægter vedr. parkeringsvagt (Parkzone)	505,32	0,00	505,32
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	505,32	6.174,89	-5.669,57

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.
