

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 64

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 64

Afdeling 64 Grådybet 73E, Grådyb Kollegiet

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger	1 rum	44,6	1	1,0
	1½ og 2 rum	2.702,3	1	56,0
Lejemålsoplysninger i alt	57	2.746,9		57,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	57	2.747,0	11-06-2013	01-09-2014
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	57	2.747,0		
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	Fællesvaskeri	
22, Strandby, Esbjerg Jorder	322488	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
		Vandmåling	Individuel	
		Varmemåling	Individuel	
		El-måling	Individuel	
		Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	1.049
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01.10.2024
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	15
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,49%
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	42.348

* 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. 41.115,65.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 146.070,07. Heraf er kr. 35.000 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 105 Nettokapitaludgifter - reguleret ungdomsboligbidrag, der dækkes af forhøjede indtægter.
- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 114 Renholdelse - pga. generel besparelse.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. almindelige besparelser.
- Konto 118.3 Drift af møde- og selskabslokaler - pga. højere udgifter til rengøring.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 119.2 Rådighedsbeløb afdelingsbesyrelse - pga. ingen afdelingsbesyrelse.
- Konto 119.4 Fritidsudgifter - pga. ingen afdelingsbestyrelse.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 201.2 Tillæg - pga. ekstra indtægt - modsvarer tomgang og manglende ungdomsboligbidrag.
- Konto 203.39 Andre ordinære indtægter - pga. færre indtægter vedr. P-vagt ordning 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)	27.245,99
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	9.617,83
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	17.628,16

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 6.500,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 20,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 23 flytninger - svarende til en flytteprocent på 40,4% - mod tidligere år 28, 30 og 40 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	1.538.125,00	1.467.400	1.453.600
106		Ejendomsskatter	12.778,86	12.800	16.100
107		Målerpasning - vand	4.810,37	6.100	6.100
109		Renovation	137.528,63	128.100	142.100
110		Forsikring	31.314,98	32.800	32.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	167.209,32	200.200	197.000
		3. Målerpasning m.v.	12.928,20	19.200	17.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	207.195,00	207.200	207.200
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	37.734,00	38.400	38.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	631.499,36	664.800	676.400
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	227.710,17	230.100	230.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	68.753,37	75.000	78.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	306.900,64	331.618	193.502
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-306.900,64	-331.618	-193.502
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	2.670,68	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.670,68	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	56.088,72	58.300	59.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	33.305,78	30.900	34.200
119	4	Diverse udgifter	26.036,13	37.900	39.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	411.894,17	432.200	441.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	376.900,00	376.900	410.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	20.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	386.900,00	386.900	440.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.968.418,53	2.951.300	3.011.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	115.061,26		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-115.061,26	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.048,08		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.048,08	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	9.617,83	0	12.900
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	732,33	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	10.350,16	0	12.900
139		UDGIFTER I ALT	2.978.768,69	2.951.300	3.023.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	41.115,65		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.019.884,34	2.951.300	3.023.900

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 :			
		2. Almene ungdomsboliger	2.881.152,00	2.881.000	2.907.100
		Lejetillæg (udenfor berettiget personkreds)	31.739,00	0	0
		Tomgangstillæg (mgl. Ungdomsboligbidrag)	17.974,10	0	0
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	27.245,99	7.700	25.800
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	43.828,87	45.800	45.700
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægt p-vagt	4.647,50	10.000	10.000
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	0,00	300	300
		6. Overført fra opsamlet resultat	6.500,00	6.500	35.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.013.087,46	2.951.300	3.023.900
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	6.796,88	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.796,88	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	3.019.884,34	2.951.300	3.023.900

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:	61.886.000,00	61.886.000,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	16.700.000	
		2. heraf grundværdi kr.	397.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	61.886.000,00	61.886.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	61.886.000,00	61.886.000,00
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	60,00	7.550,20
		2. Beboerindskud	44.608,00	21.808,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	207.349,81	206.194,14
		4. Fraflytninger	33.155,22	10.786,33
		6. Andre debitorer	0,00	3.524,00
		7. Forudbetalte udgifter	43.976,52	40.802,05
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	815.870,09	675.928,00
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.145.019,64	966.592,72
310		AKTIVER I ALT	63.031.019,64	62.852.592,72
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	472.040,05	392.422,86
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	7.329,32	0,00
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	52.682,30	53.730,38
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	532.051,67	446.153,24
407	9	Opsamlet resultat	146.070,07	111.454,42
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	678.121,74	557.607,66
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	6.188.600,00	6.188.600,00
		Realkredit Danmark	34.663.330,59	36.513.181,49
409		Beboerindskud	1.237.720,00	1.237.720,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	19.796.349,41	17.946.498,51
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	61.886.000,00	61.886.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	61.886.000,00	61.886.000,00
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	190.860,50	175.839,00
421	11	Skyldige omkostninger	202.915,84	145.658,34
422		Mellemregning med fraflyttere	376,56	51.494,72
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	72.745,00	35.993,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	466.897,90	408.985,06
430		PASSIVER I ALT	63.031.019,64	62.852.592,72

NOTER

Konto nr.

Note nr.

Specifikation

Indev. år

101.1

1

Nettokapitaludgifter:

Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)

101.2

Prioritetsrente

101.3

Periodisering af ydelse

102.4

Administrationsbidrag

- Ungdomsboligbidrag

Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype

NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT

114

2

Renholdelse

Ejendomsfunktionærer

Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring

Diverse (vagtordning m.v)

I alt

115-116

3

Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser

1. Terræn

2. Bygning, klimaskærm

3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed

4. Bygning, fælles indvendig

5. Bygning, tekniske installationer

6. Materiel

I alt

119

4

Diverse udgifter

Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.

Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen

Fælles fritidsaktiviteter

Advokatomkostninger m.v.

Netværksomkostninger (digital kommunikation)

Diverse udgifter

I alt

134

5

Korrektioner vedr. tidligere år

Samlet betaling 2.+3. kv. 2024

I alt

206

6

Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år

EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab

I alt

306/307

7

Værdipapirer og likvide beholdninger

1. Aktier

2. Virksomhedsobligationer

3. Stats- eller realkreditobligationer

4. Øvrige beholdninger

Værdipapirer og likvide beholdning i alt

401

8

Henlæggelser:

Kt. 401

Saldo primo

Anvendt

Budget henlæggelse

Kursregulering

Saldo Ultimo

402-407

9

Henlæggelser:

Kt. 402

Kt. 405

Kt. 407

Saldo primo

Anvendt

Budget henlæggelse

Overført t. drift (203.6)

Årets resultat

Saldo Ultimo

406.9

10

Henlæggelser i alt

1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år

2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år

Saldo ultimo

NOTER

Konto Note

nr.	nr.	Specifikation	Indev. år	
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	8.996,02	2.492,06
		Periodeafgrænsning	41.652,53	45.879,00
		Periodisering forbrugsafgifter	16.931,12	13.307,38
		Skyldige kreditorer	93.549,98	83.979,90
		Periodiserede prioritetsydelse	41.786,19	0,00
		Skyldige omkostninger i alt	202.915,84	145.658,34
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	18.672,00	14.193,00
		Mellemregning indflyttere	54.073,00	21.800,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	72.745,00	35.993,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
Kontonr.				
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	19.000,00	17.770,32	
	Rengøring	7.800,00	7.997,50	
	TotalCare	27.900,00	26.864,90	
	IT-omkostninger (modem)	3.600,00	3.456,00	
	Udgifter i alt	58.300,00	56.088,72	
203.2	Indtægt fællesvaskeri	45.800,00	43.828,87	
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-12.500,00	-12.259,85	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	500,00	0,00	
	Rengøring og udlejningsomkostninger	28.900,00	33.305,78	
	Vedligeholdelse	1.000,00	0,00	
	Diverse	500,00	0,00	
	Udgifter i alt	30.900,00	33.305,78	
203.4	Lejeindtægter	300,00	0,00	
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-30.600,00	-33.305,78	
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Indtægter vedr. parkeringsvagt (Parkzone)	4.647,50	0,00	4.647,50
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	4.647,50	0,00	4.647,50

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.
