

Boligorganisation:

Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 27

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 27

Afdeling 27 Kallesbjergvej 20A-28K

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	14	837,2	1	14,0
	3 rum	20	1.484,0	1	20,0
	4 rum	6	531,0	1	6,0
Lejemålsoplysninger i alt		40	2.852,2		40,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		40	2.853,0	19-06-1980, 06-02-1981	10-09-1981
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		40	2.853,0		
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus		Ja	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler		Ja	Komfur	Ja	
Gæsteværelse		Ja	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:		BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Maskinvaskeri
174 Q Rindby By Nordby		49243		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.: 36

Forhøjelse pr. m² i %: 3,97

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 102.552

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 26 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 2 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 94.400,00.

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

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 21.244,18.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -79.891,18. Heraf er underskudsafvikling på kr. 19.500 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - da prisen på opkrævningen var højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - grundet uforudsete udgifter på reparation af tagrender, døre, vinduer samt varmeinstallationer.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 og 111.3 Målerpasning vand og varme - der har samlet på målerpasning været en besparelse. Det skyldes en ny måde at opkræve på, samt ny lovgivning, der foreskriver at en del af udgiften i stedet skal medtages i forbrugsregnskabet.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203.9 Overført fra opsamlet resultat - da der ikke kunne overføres fra resultatkontoen pga. sidste års underskud.

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)	77.710,38
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>27.431,76</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	50.278,62

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 11 flytninger - svarende til en flytteprocent på 27,5% - mod tidligere år 5, 0 og 9 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	910.930,52	910.900	910.900
106		Ejendomsskatter	176.523,72	176.500	183.400
107		Målerpasning - vand	3.483,38	7.800	7.700
109		Renovation	136.036,05	132.000	90.800
110		Forsikring	32.543,89	34.000	33.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.085,07	1.900	1.300
		3. Målerpasning m.v.	1.017,59	4.600	3.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	145.400,00	145.400	145.400
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	26.480,00	27.000	27.000
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	543.569,70	549.200	512.900
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	207.159,17	218.200	233.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	194.706,99	130.000	155.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	441.010,87	309.485	620.347
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-441.010,87	-309.485	-620.347
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	34.146,58	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-18.962,40	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	21.023,15	20.600	24.000
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	2.958,20	4.100	6.100
		Andel viceværtfaciliteter	10.780,84	11.700	11.300
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	27.598,16	28.800	28.800
119	4	Diverse udgifter	12.588,91	12.500	23.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	491.999,60	425.900	482.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	814.300,00	814.300	846.800
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	3.000,00	3.000	15.700
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	15.500,00	15.500	2.800
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	832.800,00	832.800	865.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.779.299,82	2.718.800	2.771.100
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	56.541,85		
		2. Renter m.v.	7.818,77		
		3. Administrationsbidrag	675,65	63.800	63.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	55.432,00	39.900	50.400
129		1. Tab ved lejeledighed	7.784,05		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-7.784,05	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	27.431,76	0	35.800
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	19.500
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	1.090,68	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	148.990,71	103.700	169.300
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.928.290,53	2.822.500	2.940.400

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	2.686.680,00	2.686.700	2.753.700
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	92.183,00	80.900	91.400
		Særlig forh. i forbr. lejemål - Råderet (fornyelse/forsikring)	1.015,00	0	0
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	77.710,38	25.000	71.500
		Renter Kollektiv råderet	24.519,25	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	12.450,00	14.600	12.100
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	2.544,65	3.600	2.700
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	7.308,31	10.000	9.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	1.700	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.904.410,59	2.822.500	2.940.400
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.635,76	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.635,76	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.907.046,35	2.822.500	2.940.400
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	21.244,18		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	2.928.290,53	2.822.500	2.940.400

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:	17.499.071,00	17.499.071,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	16.400.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.902.000	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	7.597.981,92	7.597.981,92
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	25.097.052,92	25.097.052,92
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Vinduer	206.689,74	226.034,99
		Individuel køkkenrenovering	53.302,93	89.252,17
		Individuel Køkkenrenovering (afskrivning)	392.265,50	328.778,25
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.749.311,09	25.741.118,33
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,00	18.286,00
		2. Beboerindskud	0,00	12.300,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	130.814,13	122.097,18
		4. Fraflytninger	11.702,70	10.857,54
		6. Andre debitorer	3.428,12	13.601,25
		7. Forudbetalte udgifter	77.935,48	83.581,24
307	8	Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	0,00	1.444,60
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.460.041,63	1.974.713,26
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.683.922,06	2.236.881,07
310		AKTIVER I ALT	28.433.233,15	27.977.999,40
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.577.265,06	2.176.544,17
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0,00	15.962,40
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	59.231,53	43.731,53
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	2.636.496,59	2.236.238,10
407	10	Opsamlet resultat	-79.891,18	-58.647,00
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.556.605,41	2.177.591,10
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.995.005,00	3.995.005,00
409		Beboerindskud	472.800,00	472.800,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.629.247,92	20.629.247,92
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	25.097.052,92	25.097.052,92
413		Andre lån :		
		Lån vinduer, RD kr. 376.000	206.689,74	226.034,99
		Lån individuel køkkenrenovering, Nordea	53.302,93	89.252,17
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	184.461,00	149.712,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	25.541.506,59	25.562.052,08
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	108.412,00	104.195,00
421	12	Skyldige omkostninger	226.709,15	67.012,72
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	12.600,00
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0,00	54.548,50
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	335.121,15	238.356,22
430		PASSIVER I ALT	28.433.233,15	27.977.999,40

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				0,00	303.643,52
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden				0,00	607.287,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00	910.930,52
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					910.930,52
114	2	Renholdelse				Resultat	*) Budget
		Ejendomsfunktionærer				206.433,92	217.500,00
		Diverse (vagtordning m.v)				725,25	700,00
		I alt				207.159,17	218.200,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser				kt. 115	kt. 116
		1. Terræn				50.827,21	14.795,80
		2. Bygning, klimaskærm				26.452,27	6.871,51
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				20.920,96	237.514,05
		4. Bygning, fælles indvendig				3.437,50	2.725,00
		5. Bygning, tekniske installationer				56.481,20	130.846,26
		6. Materiel				36.587,85	48.258,25
		I alt				194.706,99	441.010,87
119	4	Diverse udgifter				Resultat	*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				7.048,00	6.700,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				4.444,45	4.500,00
		Fælles fritidsaktiviteter				900,46	1.300,00
		Diverse udgifter				196,00	0,00
		I alt				12.588,91	12.500,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kvrt. 2024					1.090,68
		I alt					1.090,68
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab					2.635,76
		I alt					2.635,76
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :					
		Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	226.034,99	0,00	-19.345,25	0,00	206.689,74
		Kt. 303.16	89.252,17	0,00	-35.949,24	0,00	53.302,93
		Kt. 303.17	328.778,25	94.400,00	-5.668,75	-25.244,00	392.265,50
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					2.435.441,21
		4. Øvrige beholdninger					24.600,42
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					2.460.041,63
401	9	Henlæggelser:					
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	2.176.544,17	-441.010,87	814.300,00	27.431,76	2.577.265,06
402-407	10	Henlæggelser:					
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	15.962,40	-18.962,40	3.000,00	0,00	0,00
		Kt. 405	43.731,53	0,00	15.500,00	0,00	59.231,53
		Kt. 407	-58.647,00	0,00	0,00	-21.244,18	-79.891,18

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	11	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	1.012.819,60
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	1.623.676,99
		Saldo ultimo	2.636.496,59
421	12	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		5% Kommune-lån (lejeart 122)	-800,00 -800,00
		Feriepengeforpligtigelse	5.720,84 6.563,55
		Mobilepay leje fællesfac.	7.170,00 3.110,00
		Skyldige kreditorer	214.618,31 58.139,17
		Skyldige omkostninger i alt	226.709,15 67.012,72
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Mellemregning indflyttere	0,00 54.548,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	0,00 54.548,50

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget		Regnskab
Kontonr.		indev. år		indev. år
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter	11.600,00		11.376,51
	TotalCare	9.000,00		9.646,64
	Udgifter i alt	20.600,00		21.023,15
203.2	Indtægt fællesvaskeri	14.600,00		12.450,00
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-6.000,00		-8.573,15
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	23.800,00		26.523,17
	Rengøring og udlejningsomkostninger	3.000,00		1.074,99
	Vedligeholdelse	500,00		0,00
	Diverse	1.500,00		0,00
	Udgifter i alt	28.800,00		27.598,16
203.4	Lejeindtægter	10.000,00		7.308,31
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-18.800,00		-20.289,85
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	2.544,65	2.958,20	-413,55
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	10.780,84	-10.780,84
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	2.544,65	13.739,04	-11.194,39

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.

Nordby, 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.
