

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 57

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 157

Afdeling 57

Nørby Pedersens Toft 30-60

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 3 rum	9	932,0	1	9,0
4 rum	7	724,0	1	7,0
Lejemålsoplysninger i alt	16	1.656,0		16,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeskæb/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	16	1.656,0	19-02-2018	01-04-2019
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	16	1.656,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Mulighed for tilslutning i bolig	
70ax Rindby By, Nordby	59924	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
		Vandmåling	Individuel	
		Varmemåling	Individuel	
		El-måling	Individuel	
		Varmeforsyning	Varmepumpe	

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 1.004

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 34

Forhøjelse pr. m² i %: 3,54

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 56.832

Eventualforpligtelser:

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

* 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. 68.183,43.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -73.076,39. Heraf er underskudsafvikling på kr. 1.600 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 105 Nettokapitaludgifter - store stigninger i nettoprisindekset giver stor støtteaftrapning og dermed højere ydelser på lån. Derudover indbetales til nybyggerifonden.
- Konto 109 Renovation - da prisen på opkrævningen var højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - grundet uforudsete udgifter til fejlsøgning og reparation på 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.
- Konto 111.1 El til fællesarealer - pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret.
- Konto 119 Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

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)	19.489,93
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	6.879,95
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	12.609,98

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,8% - mod tidligere år 1, 1 og 0 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	1.040.387,96	1.028.200	1.045.300
106		Ejendomsskatter	80.950,00	81.000	81.000
107		Målerpasning - vand	1.327,00	5.000	3.000
109		Renovation	54.107,51	51.800	35.700
110		Forsikring	16.383,58	17.200	16.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	3.651,49	7.600	4.400
		3. Målerpasning m.v.	422,60	0	1.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	58.160,00	58.200	58.200
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	10.592,00	10.800	10.800
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	245.594,18	251.600	231.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	100.617,55	107.100	114.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	171.712,85	30.000	38.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	117.692,93	95.398	192.200
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-117.692,93	0,00	-192.200
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	12.822,25	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-12.822,25	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.183,30	1.600	2.500
		Andel viceværtfaciliteter	5.323,18	5.800	5.600
119	4	Diverse udgifter	9.613,36	13.400	13.100
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	288.450,24	157.900	173.800
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	235.500,00	235.500	252.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	3.000,00	3.000	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	238.500,00	238.500	252.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.812.932,38	1.676.200	1.702.700
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	6.879,95	0	7.900
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	1.600
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	536,22	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	7.416,17	0	9.500
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.820.348,55	1.676.200	1.712.200

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER: Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	1.662.528,00	1.662.500	1.695.300
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	19.489,93	6.700	15.800
203		Andre ordinære indtægter :			
		1. Tilskud fra foreningen	68.000,00	0	0
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.017,84	1.700	1.100
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	5.300	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.751.035,77	1.676.200	1.712.200
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.129,35	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.129,35	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.752.165,12	1.676.200	1.712.200
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	68.183,43		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.820.348,55	1.676.200	1.712.200

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.	11.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	2.684.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	32.347.749,00	32.347.749,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	32.347.749,00	32.347.749,00
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	9.885,00	9.799,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	102.277,60	93.395,30
		4. Fraflytninger	19.748,77	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	6.744,38
		7. Forudbetalte udgifter	33.679,76	36.466,91
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	433.627,93	348.808,17
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	599.219,06	495.213,76
310		AKTIVER I ALT	32.946.968,06	32.842.962,76
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	464.309,21	339.622,19
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	21.549,15	31.371,40
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	24.000,00	24.000,00
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	509.858,36	394.993,59
407	9	Opsamlet resultat	-73.076,39	-4.892,96
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	436.781,97	390.100,63
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	3.234.800,00	3.234.800,00
		Realkredit Danmark	22.232.838,47	23.194.606,07
409		Beboerindskud	646.960,00	646.960,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.233.150,53	5.271.382,93
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	32.347.749,00	32.347.749,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	32.347.749,00	32.347.749,00
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	80.756,00	72.932,00
421	11	Skyldige omkostninger	46.747,23	32.181,13
422		Mellemregning med fraflyttere	34.933,86	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	162.437,09	105.113,13
430		PASSIVER I ALT	32.946.968,06	32.842.962,76

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
					Nominallån	Indekslån	
101.1	1	Nettokapitaludgifter:					
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			961.767,60	0,00	
101.2		Prioritetsrente			-10.841,68	0,00	
		Periodisering af ydelse			12.603,84	0,00	
101.3		Administrationsbidrag			76.858,20	0,00	
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					1.040.387,96	0,00	
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						1.040.387,96	
					Resultat	*) Budget	
114	2	Renholdelse					
		Ejendomsfunktionærer			100.327,45	106.800,00	
		Diverse (vagtordning m.v)			290,10	300,00	
I alt					100.617,55	107.100,00	
					kt. 115	kt. 116	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					
		1. Terræn			84.784,19	17.963,74	
		2. Bygning, klimaskærm			8.241,07	6.365,01	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			5.361,57	42.378,25	
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer			67.663,89	31.564,11	
		6. Materiel			5.662,13	19.421,82	
I alt					171.712,85	117.692,93	
					Resultat	*) Budget	
119	4	Diverse udgifter					
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			2.819,20	2.700,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			3.958,55	7.000,00	
		Fritidsaktiviteter i afdelingen			2.145,80	2.500,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			522,81	700,00	
		Advokatomkostninger m.v.			167,00	0,00	
		Diverse udgifter			0,00	500,00	
I alt					9.613,36	13.400,00	
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024				536,22	
I alt						536,22	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab				1.129,35	
I alt						1.129,35	
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier				0,00	
		2. Virksomhedsobligationer				0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer				429.291,65	
		4. Øvrige beholdninger				4.336,28	
Værdipapirer og likvide beholdning i alt						433.627,93	
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	339.622,19	-117.692,93	235.500,00	6.879,95	464.309,21
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat
		Kt. 402	31.371,40	-12.822,25	3.000,00	0,00	21.549,15
		Kt. 405	24.000,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00
		Kt. 407	-4.892,96	0,00	0,00	0,00	-73.076,39
406.9	10	Henlæggelser I alt					
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år				68.764,61	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år				441.093,75	
Saldo ultimo						509.858,36	

NOTER

Konto nr.	Note nr. Specifikation		Indev. år
421	11 Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	2.789,82	3.218,38
	Periodeafgrænsning	4.860,00	0,00
	Periodisering forbrugsafgifter	326,70	324,26
	Ændringsgebyr renovation (beboere)	0,00	426,82
	Skyldige kreditorer	11.157,47	13.202,27
	Periodiserede prioritetsydelse	27.613,24	15.009,40
	Skyldige omkostninger i alt	46.747,23	32.181,13

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER				
Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	1.017,84	1.183,30	-165,46
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	5.323,18	-5.323,18
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.017,84	6.506,48	-5.488,64

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.
