

Boligorganisation:

Esebolig*

Nygårdsvej 37

6700 Esbjerg

Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 58

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune

Torvegade 74

6700 Esbjerg

Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 58

LBF afd. nr. 63

Kallesbjergvej 30A-32H

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	8	522,4	1	8,0
	3 rum	5	384,6	1	5,0
	4 rum	3	282,8	1	3,0
Lejemålsoplysninger i alt		16	1.189,8		16,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		16	1.190,0	14-04-1997	01-01-1998
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		16	1.190,0		
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus		Nej	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler		Ja	Komfur	Ja	
Gæsteværelse		Ja	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:		BBR-ejendomsnr.:		Vaskeri	Vaskemaskine i lejlighed
176B Rindby By, Nordby		56134		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.): 992**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 36Forhøjelse pr. m² i %: 3,8

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 43.272

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 overskud på kr. 11.741,76.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -74.864,72. Heraf er underskudsafvikling på kr. 28.900 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 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.

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - da prisen på opkrævningen var højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - der har været flere uforudsete udgifter end budgetteret.

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)	28.302,10
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	9.990,64
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	18.311,46

Overførsler og tilskud:

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 4.000,00.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 2 flytninger - svarende til en flytteprocent på 12,5% - mod tidligere år 2, 1 og 2 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	643.856,04	644.400	650.000
106		Ejendomsskatter	33.243,10	33.200	35.500
107		Målerpasning - vand	1.327,00	4.900	3.000
109		Renovation	55.341,51	52.800	36.400
110		Forsikring	11.993,75	12.500	12.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.929,48	3.800	3.600
		3. Målerpasning m.v.	430,55	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	194.017,39	196.200	181.400
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	74.875,83	79.000	84.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	46.618,46	42.500	46.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	76.854,67	164.520	141.785
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-76.854,67	-164.520	-141.785
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	5.449,03	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.449,03	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.183,30	2.500	2.500
		Andel viceværtfaciliteter	3.877,51	4.200	4.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	11.039,28	12.000	11.900
119	4	Diverse udgifter	3.194,83	4.700	4.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	140.789,21	144.900	153.800
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	202.600,00	202.600	212.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000,00	5.000	4.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	3.000,00	3.000	4.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	210.600,00	210.600	220.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.189.262,64	1.196.100	1.205.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	7.191,80		
		2. Renter m.v.	125,20		
		3. Administrationsbidrag	0,00	7.300	7.300
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	9.990,64	0	10.000
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	28.900
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	393,39	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	17.701,03	7.300	46.200
139		UDGIFTER I ALT	1.206.963,67	1.203.400	1.252.000
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	11.741,76		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.218.705,43	1.203.400	1.252.000

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	1.180.572,00	1.180.500	1.227.100
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	28.302,10	8.700	19.900
203		Andre ordinære indtægter :			
		1. Tilskud fra foreningen	4.000,00	4.000	0
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.017,84	1.200	1.100
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	3.241,69	4.000	3.900
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	5.000	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.217.133,63	1.203.400	1.252.000
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.571,80	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.571,80	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.218.705,43	1.203.400	1.252.000

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:	13.642.177,58	13.642.177,58
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	9.050.000	
		2. heraf grundværdi kr.	2.069.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.671.702,49	5.572.249,99
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	19.313.880,07	19.214.427,57
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energirenovering dispositionsfondslån	5.328,30	12.520,10
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	19.319.208,37	19.226.947,67
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	71.959,57	64.342,91
		4. Fraflytninger	67.047,23	67.075,78
		6. Andre debitorer	0,00	406,13
		7. Forudbetalte udgifter	21.950,87	24.096,41
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	956.615,61	830.839,46
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.117.573,28	986.760,69
310		AKTIVER I ALT	20.436.781,65	20.213.708,36
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	910.888,75	775.152,78
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	29.985,51	30.434,54
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	14.797,47	11.797,47
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	955.671,73	817.384,79
407	10	Opsamlet resultat	-74.864,72	-86.606,48
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	880.807,01	730.778,31
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	954.940,00	954.940,00
		Realkredit Danmark	7.173.543,68	7.528.649,18
409		Beboerindskud	273.000,00	273.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.912.396,39	10.457.838,39
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	19.313.880,07	19.214.427,57
413		Andre lån :		
		Lån energirenovering dispositionsfondslån	5.328,30	12.520,10
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	10.560,00	6.670,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	19.329.768,37	19.233.617,67
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	53.437,00	53.588,50
421	12	Skyldige omkostninger	163.749,27	188.463,88
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	9.020,00	7.260,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	226.206,27	249.312,38
430		PASSIVER I ALT	20.436.781,65	20.213.708,36

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

				Nominallån	Indekslån		
1 Nettokapitaludgifter:							
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	454.558,00		
101.2	Prioritetsrente			0,00	236.965,89		
	Periodisering af ydelse			0,00	1.630,52		
101.3	Administrationsbidrag			0,00	16.424,51		
104.3	- Ydelsesstøtte			0,00	-65.722,88		
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				0,00	643.856,04		
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					643.856,04		
114	2 Renholdelse			Resultat	*) Budget		
	Ejendomsfunktionærer			74.585,73	78.700,00		
	Diverse (vagtordning m.v)			290,10	300,00		
I alt				74.875,83	79.000,00		
115-116	3 Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
	1. Terræn			16.070,75	4.143,32		
	2. Bygning, klimaskærm			6.748,93	2.370,01		
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			3.696,43	50.097,87		
	4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00		
	5. Bygning, tekniske installationer			14.460,67	991,16		
	6. Materiel			5.641,68	19.252,31		
I alt				46.618,46	76.854,67		
119	4 Diverse udgifter			Resultat	*) Budget		
	Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			2.819,20	2.700,00		
	Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00	1.500,00		
	Fælles fritidsaktiviteter			375,63	500,00		
I alt				3.194,83	4.700,00		
134	5 Korrektioner vedr. tidligere år						
	Samlet betaling 2.+3. kv. 2024				393,39		
I alt					393,39		
206	6 Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
	Korrektioner vedr. tidligere år:						
	EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab				1.077,90		
	Indgået på tidligere afskrevne fordringer				493,90		
I alt					1.571,80		
303.1	7 Forbedringsarbejder m.v. :	Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
	Kt. 303.10	12.520,10	0,00	0,00	-7.191,80	0,00	5.328,30
306/307	8 Værdipapirer og likvide beholdninger						
	1. Aktier						0,00
	2. Virksomhedsobligationer						0,00
	3. Stats- eller realkreditobligationer						947.049,45
	4. Øvrige beholdninger						9.566,16
Værdipapirer og likvide beholdning i alt							956.615,61
401	9 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
	Kt. 401	775.152,78	-76.854,67	202.600,00	9.990,64		910.888,75
402-407	10 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
	Kt. 402	30.434,54	-5.449,03	5.000,00	0,00	0,00	29.985,51
	Kt. 405	11.797,47	0,00	3.000,00	0,00	0,00	14.797,47
	Kt. 407	-86.606,48	0,00	0,00	0,00	11.741,76	-74.864,72

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	11	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	81.218,53
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	874.453,20
		Saldo ultimo	955.671,73
421	12	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	2.072,62 2.370,62
		Periodeafgrænsning	0,00 21.800,00
		Skyldige kreditorer	0,00 4.247,13
		Periodiserede prioritetsydelse	161.676,65 160.046,13
		Skyldige omkostninger i alt	163.749,27 188.463,88
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Forudbetalt leje	6.020,00 3.126,00
		1. termins husleje	0,00 4.134,00
		Depositum råderet (reetablering)	3.000,00 0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	9.020,00 7.260,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget		Regnskab
Kontonr.		indev. år	indev. år	indev. år
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter	9.500,00		10.609,27
	Rengøring og udlejningsomkostninger	1.500,00		430,01
	Vedligeholdelse	500,00		0,00
	Diverse	500,00		0,00
	Udgifter i alt	12.000,00		11.039,28
203.4	Lejeindtægter	4.000,00		3.241,69
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000,00		-7.797,59
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	3.877,51	-3.877,51
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.017,84	5.060,81	-4.042,97

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.
