

Boligorganisation:

Esebolig*

Nygårdsvej 37

6700 Esbjerg

Telefon 76 13 50 50

**ESEBOLIG**
Vores boligforening

Esebolig afd. 81

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune

Torvegade 74

6700 Esbjerg

Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

LBF afd. nr. 363

**Afdeling 81
Spelmanns Toft 14 A-P**

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	5	357,0	1	5,0
	3 rum	3	250,0	1	3,0
	4 rum	2	204,0	1	2,0
Almene ældreboliger	2 rum	2	143,0	1	2,0
	3 rum	4	352,0	1	4,0
Lejemålsoplysninger i alt		16	1.306,0		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	1.306,0	16-06-2010	01-07-2012
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		16	1.306,0		
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	
34 AY Rindby by, Nordby		59834	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Jordvarme	

Regnskab for 2024/2025**Lejeoplysninger for boligen:**Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 1.017**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 39Forhøjelse pr. m² i %: 3,98

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 50.796

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. 32.714,91.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -17.952,54. Beløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 105 Lån - pga. mindre støtte end budgetteret.
- Konto 109 Renovation - da prisen på opkrævningen var højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - grundet uforudsete udgifter ifm. vandskade, reparation på terrassedøre 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.
- Konto 119 Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

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)	21.315,07
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	7.524,22
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	13.790,85

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 10.800,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 1 flytning - svarende til en flytteprocent på 6,3% - mod tidligere år 0, 6 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	845.532,17	826.200	846.400
106		Ejendomsskatter	13.319,67	13.300	15.500
107		Målerpasning - vand	1.327,00	1.500	1.500
109		Renovation	55.161,84	52.400	36.000
110		Forsikring	13.959,63	14.600	14.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		3. Målerpasning m.v.	1.829,10	8.000	7.400
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	174.349,24	178.800	163.700
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	76.073,02	80.300	85.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	79.999,16	46.000	48.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	364.134,99	321.176	179.847
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-364.134,99	-321.176	-179.847
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.183,30	1.500	2.500
		Andel viceværtfaciliteter	3.944,76	4.300	4.100
119	4	Diverse udgifter	3.599,96	5.300	5.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	164.800,20	137.400	145.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	202.000,00	202.000	220.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	202.000,00	202.000	220.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.386.681,61	1.344.400	1.375.500
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	3.527,21		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-3.527,21	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	4.024,66		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-4.024,66	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	7.524,22	0	6.200
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	400,05	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	7.924,27	0	6.200
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.394.605,88	1.344.400	1.381.700

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 :			
		1. Almene familieboliger	785.364,00	785.300	805.000
		3. Almene ældreboliger	542.328,00	542.400	555.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	21.315,07	4.700	12.400
203		Andre ordinære indtægter :			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m.moms)	1.017,84	1.200	1.100
		6. Overført fra opsamlet resultat	10.800,00	10.800	7.400
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.360.824,91	1.344.400	1.381.700
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.066,06	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.066,06	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.361.890,97	1.344.400	1.381.700
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	32.714,91		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.394.605,88	1.344.400	1.381.700

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.	6.250.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.739.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	24.265.732,43	24.265.732,43
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.265.732,43	24.265.732,43
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	9.295,00	0,00
		2. Beboerindskud	0,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	165.631,88	145.955,03
		4. Fraflytninger	0,00	3.055,58
		7. Forudbetalte udgifter	17.498,83	19.179,04
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	550.415,35	686.830,57
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	742.841,06	855.020,22
310		AKTIVER I ALT	25.008.573,49	25.120.752,65
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	431.554,97	586.165,74
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	28.278,02	28.278,02
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	21.975,34	26.000,00
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	481.808,33	640.443,76
407	9	Opsamlet resultat	-17.952,54	25.562,37
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	463.855,79	666.006,13
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.695.120,00	1.695.120,00
		Nykredit	12.606.608,80	13.371.006,68
409		Beboerindskud	484.000,00	484.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.480.003,63	8.715.605,75
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	24.265.732,43	24.265.732,43
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	24.265.732,43	24.265.732,43
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	163.623,00	160.235,00
421	11	Skyldige omkostninger	95.397,14	28.779,09
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	19.965,13	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	278.985,27	189.014,09
430		PASSIVER I ALT	25.008.573,49	25.120.752,65

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
					Nominallån		Indekslån
101.1	1	Nettokapitaludgifter:					
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			764.397,88		0,00
101.2		Prioritetsrente			22.400,84		0,00
		Periodisering af ydelse			0,00		1.337,32
101.3		Administrationsbidrag			59.497,24		0,00
102.3		- Ydelsesstøtte			-2.101,11		0,00
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					844.194,85		1.337,32
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT							845.532,17
114	2	Renholdelse			Resultat		*) Budget
		Ejendomsfunktionærer			75.782,92		80.000,00
		Diverse (vagtordning m.v)			290,10		300,00
I alt					76.073,02		80.300,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116
		1. Terræn			4.274,37		161.547,51
		2. Bygning, klimaskærm			25.467,76		9.397,64
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			21.950,24		34.387,75
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00		0,00
		5. Bygning, tekniske installationer			22.664,15		139.541,91
		6. Materiel			5.642,64		19.260,18
I alt					79.999,16		364.134,99
119	4	Diverse udgifter			Resultat		*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			2.819,20		2.700,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			368,45		2.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter			412,31		600,00
I alt					3.599,96		5.300,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024					400,05
I alt							400,05
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab					1.066,06
I alt							1.066,06
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					544.911,20
		4. Øvrige beholdninger					5.504,15
Værdipapirer og likvide beholdning i alt							550.415,35
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	586.165,74	-364.134,99	202.000,00	7.524,22	431.554,97
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat
		Kt. 402	28.278,02	0,00	0,00	0,00	28.278,02
		Kt. 405	26.000,00	-4.024,66	0,00	0,00	21.975,34
		Kt. 407	25.562,37	0,00	0,00	-10.800,00	-17.952,54
406.9	10	Henlæggelser i alt					
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					76.146,66
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					405.661,67
Saldo ultimo							481.808,33
421	11	Skyldige omkostninger			Indev. år		Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse			2.105,98		2.410,04
		Periodeafgrænsning			937,00		937,00
		Skyldige kreditorer			91.016,84		25.432,05
		Periodiserede prioritetsydelse			1.337,32		0,00
Skyldige omkostninger i alt					95.397,14		28.779,09

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	3.944,76	-3.944,76
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.017,84	5.128,06	-4.110,22

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.
