

Boligorganisation:
Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 17

Side 1

Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 17

LBF afd. nr. 17

Stenkrogen 11-73, Hedelundvej 102-152

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger 1 rum	54	1.880,0	1	54,0
1½ og 2 rum	20	933,0	1	20,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)	96	2.549,0	1	96,0
Lejemålsoplysninger i alt	170	5.362,0		170,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	170	5.362,0	22-05-1990	01-10-1991/ 01-07-1994

Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	170	5.362,0		

Beboerfaciliteter:

Beboerhus	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja
Gæsteværelse	Nej

Tekniske installationer m.v.:

Køleskab	Ja
Komfur	Ja
Bad	Ja
Vaskeri	Maskinvaskeri
Kildesortering af affald	Uden for boligen
Vandmåling	Individuel/Kollektiv
Varmemåling	Individuel/kollektiv
El-måling	Individuel/kollektiv
Varmeforsyning	Fjernvarme

Matrikelnr./tekst:

BBR-ejendomsnr.:

6CO Ej 1-24 Jerne, Esbjerg Jorder	283095	283222
	283109	283230
	283117	283249
	283125	283257
	283133	283265
	283141	283273
	283168	283281
	283176	283303
	283182	283311
	283184	283338
	283206	283346
	283214	283354
7 P Jerne	287708	

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 1.025

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 30

Forhøjelse pr. m² i %: 2,97

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 158.532

Eventualforpligtelser:

Hjemfaldspligt til Esbjerg Kommune pr. 01.11.2031 for Hedelundvej.

* 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. 357.351,30.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 1.011.720,70. Heraf er kr. 232.600 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 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - underskuddet i vaskerierne er højere pga. større driftsudgifter.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver øgede udgifter.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskat - pga. sag om revurdering af ejendomsskat - heri modregnes ekstraordinær udgift til sagsomkostninger (advokatsalær) konto 119.
- Konto 107 Vandafgift- og vandafledningsafgift - mindre forbrug pga. færre udlejninger.
- Konto 111 El og varme til ungdomsboliger - mindre forbrug pga. færre udlejninger.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 114 Renholdelse - pga. "udlån" af personale til anden afdeling pga. sygdom, samt refusion og generel besparelse.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - Mindre brugt end budgetteret.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 201.2 Møbleringstillæg - da der nu er færre møblerede værelser.

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)	230.556,23
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	81.386,35
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	149.169,88

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 135.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 545,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 81 flytninger - svarende til en flytteprocent på 47,6% - mod tidligere år 60, 83 og 90 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	1.109.677,90	1.110.400	1.125.600
106		Ejendomsskatter	173.474,43	185.900	195.400
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	110.717,80	208.800	218.300
		Målerpasning - vand	6.220,31	7.900	8.000
109		Renovation	247.421,83	235.700	252.800
110		Forsikring	57.685,98	59.100	58.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	16.193,01	4.500	14.200
		2. El til ungdomsboliger	120.160,27	164.600	164.600
		Varme til ungdomsboliger	408.966,45	493.000	489.500
		3. Målerpasning m.v.	16.615,05	23.900	22.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	617.950,00	618.000	618.000
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	112.540,00	114.600	114.800
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.907.945,13	2.136.000	2.176.700
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	758.294,38	825.000	771.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	190.767,95	232.000	235.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.226.297,18	706.777	780.433
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.226.297,18	0,00	-780.433
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	11.758,43	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-11.758,43	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	148.207,44	145.100	132.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af miljøstation	9.639,98	14.900	7.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	1.450,68	2.600	1.700
119	4	Diverse udgifter	42.501,74	37.100	46.500
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.150.862,17	1.256.700	1.194.200
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.294.100,00	1.294.100	1.345.900
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	35.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	25.000,00	25.000	83.500
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.334.100,00	1.334.100	1.464.400
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.502.585,20	5.837.200	5.960.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	1.530.389,00		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.530.389,00	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	15.479,24		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-15.479,24	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	81.405,66	0	102.100
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	45.399,95	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	126.805,61	0	102.100
139		UDGIFTER I ALT	5.629.390,81	5.837.200	6.063.000
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	357.351,30		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.986.742,11	5.837.200	6.063.000

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	2.425.092,00	2.425.300	2.425.100
		Enkeltværelser	3.073.536,00	3.073.500	3.073.500
		Møbleringstillæg v. møblerede værelser	30.750,00	34.200	34.200
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	230.610,93	79.000	204.100
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	82.164,84	88.600	92.500
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	0,00	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	135.600,00	135.600	232.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.977.753,77	5.837.200	6.063.000
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	8.988,34	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	8.988,34	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	5.986.742,11	5.837.200	6.063.000

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:		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	31.840.000	
		2. heraf grundværdi kr.	5.207.400	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	13.480.603,16	13.332.791,51
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	46.668.239,93	46.520.428,28
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	46.668.239,93	46.520.428,28
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	28.853,68	32.208,96
		2. Beboerindskud	6.919,00	3.031,50
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	324.241,47	379.830,93
		4. Fraflytninger	73.906,92	35.730,10
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	20.314,57
		6. Andre debitorer	4.932,82	9.025,00
		7. Forudbetalte udgifter	103.782,94	115.031,48
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.605.771,01	8.042.504,87
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	9.148.407,84	8.637.677,41
310		AKTIVER I ALT	55.816.647,77	55.158.105,69
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	6.415.681,54	6.266.473,06
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	3.241,57	0,00
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	57.493,64	47.972,88
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	6.476.416,75	6.314.445,94
407	9	Opsamlet resultat	1.011.720,70	789.969,40
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	7.488.137,45	7.104.415,34
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.024.331,00	1.024.331,00
		Realkredit Danmark	17.261.168,75	18.145.408,04
411		Afskrivningskonto for ejendommen	28.382.740,18	27.350.689,24
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	46.668.239,93	46.520.428,28
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	46.668.239,93	46.520.428,28
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	320.809,50	303.464,00
421	11	Skyldige omkostninger	552.694,10	543.806,41
422		Mellemregning med fraflyttere	39.233,68	20.081,00
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	747.533,11	665.910,66
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.660.270,39	1.533.262,07
430		PASSIVER I ALT	55.816.647,77	55.158.105,69

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

				Nominallån	Indekslån			
101.1	1	Nettokapitaludgifter:			154.306,73	877.744,21		
101.2		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			169.681,27	578.827,35		
		Prioritetsrente			0,00	1.989,71		
101.3		Periodisering af ydelse			0,00	27.674,85		
104.3		Administrationsbidrag			0,00	-700.546,22		
		- Ydelsesstøtte			323.988,00	785.689,90		
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype								
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.109.677,90			
114	2	Renholdelse			Resultat	*) Budget		
		Ejendomsfunktionærer			651.597,26	731.800,00		
		Pasning af udearealer			81.641,06	45.800,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			46,60	0,00		
		Tilsyn			21.927,17	44.300,00		
		Diverse (vagtordning m.v)			3.082,29	3.100,00		
I alt				758.294,38	825.000,00			
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			31.263,00	18.154,96		
		2. Bygning, klimaskærm			35.034,10	146.333,35		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			15.174,95	637.320,12		
		4. Bygning, fælles indvendig			4.886,60	47.162,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			50.245,59	212.947,25		
		6. Materiel			54.163,71	164.379,50		
I alt				190.767,95	1.226.297,18			
119	4	Diverse udgifter			Resultat	*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			18.676,88	17.800,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00	1.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			1.692,81	2.400,00		
		Advokatombkostninger m.v.			17.704,00	2.000,00		
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			4.428,05	0,00		
		Diverse udgifter			0,00	500,00		
I alt				42.501,74	37.100,00			
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Korr. Samlet betaling tidl. År				2.953,30		
		Nedlæggelse antenneregnskab				42.446,65		
I alt					45.399,95			
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab			5.171,48			
		Grundskyld 2024 tilbagebetaling, beløbet vedrører 1/1-30/9			1.042,53	6.214,01		
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer				2.774,33		
I alt					8.988,34			
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier				0,00		
		2. Virksomhedsobligationer				0,00		
		3. Stats- eller realkreditobligationer				8.519.713,30		
		4. Øvrige beholdninger				86.057,71		
Værdipapirer og likvide beholdning i alt					8.605.771,01			
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	6.266.473,06	-1.226.297,18	1.294.100,00	81.405,66	6.415.681,54	
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	0,00	-11.758,43	15.000,00	0,00	0,00	3.241,57
		Kt. 405	47.972,88	-15.479,24	25.000,00	0,00	0,00	57.493,64
		Kt. 407	789.969,40	0,00	0,00	-135.600,00	357.351,30	1.011.720,70

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år
406.9	10	Henlæggelser i alt	
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år	830.616,99
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år	5.645.799,76
		Saldo ultimo	6.476.416,75
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	16.137,64 15.100,91
		Periodisering gadebelysning	25.094,80 25.094,80
		Mobilepay leje fællesfac.	1.500,00 900,00
		Skyldige kreditorer	312.669,56 307.558,31
		Skyldig SDU - møbleringstillæg	0,00 -150,00
		Periodiserede prioritetsydelse	197.292,10 195.302,39
		Skyldige omkostninger i alt	552.694,10 543.806,41
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år Sidste år
		Forudbetalt leje	40.269,61 45.276,66
		Deposita	698.300,00 597.400,00
		Depositum gæsteværelser/festsal	1.400,00 1.400,00
		Depositum nøgler	100,00 100,00
		Mellemregning indflyttere	7.463,50 21.734,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	747.533,11 665.910,66

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	68.200,00	66.328,32
	Rengøring	13.900,00	14.373,94
	TotalCare	55.300,00	60.131,18
	IT-omkostninger (modem)	7.700,00	7.374,00
	Udgifter i alt	145.100,00	148.207,44
203.2	Indtægt fællesvaskeri	88.600,00	82.164,84
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-56.500,00	-66.042,60
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	2.600,00	1.450,68
	Udgifter i alt	2.600,00	1.450,68
203.4	Lejeindtægter	1.000,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-1.600,00	-1.450,68
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af miljøstation	0,00	9.639,98
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	9.639,98
			Resultat
			-9.639,98

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.
