Almene boligorganisationer

Regnskabsår	2024
Regnskabsperiode fra	01-01-2024
Regnskabsperiode til	31-12-2024

Regnskab for afdeling

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr. 0837	LBF's afdelingsnr. 001	Kommunenr. 230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81	48001 Eskemosepark I Nørrevang 1-27, 4-18 Eskemosegårds Allé 2 Afdeling: 48-1	Rudersdal Kommune Øverødvej 2
2450 København SV	3460 Birkerød Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 br	2840 Holte
Telefon 33 63 10 00 E-postadr. kab@kab-bolig.dk	Telefon 40 48 96 69 E-postadr. 4802-7@kab-bolig.dk	Telefon 46 11 00 00 E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr. 10 02 53 70	BBR-ejendomsnr. 16556	

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemåls-enheder
Almene familieboliger	7.448,00	92	1	92,00
I alt	7.448,00	92		92,00
Boliger fordelt på antal rum				
1 rum	140,00	4		
2 rum	1.018,00	14		
3 rum	5.100,00	60		
4 rum	850,00	10		
5 rum	340,00	4		
I alt	7.448,00	92		
Øvrige lejemål:				
Garager/Carporte m.v.	0,00	16	1/5	3,20
Øvrige lejemål i alt	0,00	16		3,20
Lejemål i alt	7.448,00	108		95,20

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregn-skabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	108	7.448,00	20.11.1957	1959
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.448,00		

Vaskeri
Vaskeinstallation, fælles

Lejeoplysninger for boligen

	Familie-boliger
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet	1.071,64
Iværksat lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2024
Forhøjelse pr. m² i kr.	39,87
Forhøjelse i %	3,86
Forhøjelse i alt på årsbasis	296.944

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

KAB

Resultatopgørelse
48001 Eskemosepark I
1.000 kr.

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Nettokapitaludgifter**	**282.479**	**332**	**332**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	615.744	580	735
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	518.210	408	411
109	**2**	Renovation	404.334	254	419
110		Forsikringer	136.795	100	143
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	101.248	184	150
		Målerpasning	57.449	45	64
			158.697	229	214
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	531.517	533	536
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		A - indskud	67.360	67	67
		G - indskud	591.371	577	609
			658.731	644	676
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**3.024.027**	**2.748**	**3.134**
		Variable udgifter			
114	**4**	Renholdelse	1.038.943	1.022	999
115	**5**	Almindelig vedligeholdelse	2.555	49	49
116	**6**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	736.144	1.778	2.118
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-736.144	-1.778	-2.118
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	34.585	184	184
		Heraf dækket af henlæggelser	-34.585	-184	-184
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	34.867	34	30
119	**8**	Diverse udgifter	32.763	17	17
119.9		**Variable udgifter i alt**	**1.109.128**	**1.122**	**1.095**
		Henlæggelser			
120	**9**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.288.592	2.288	2.440
121	**10**	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	250.000	250	250
123	**11**	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	5.000	5	5
124.8		**Henlæggelser i alt**	**2.543.592**	**2.543**	**2.695**
124.9		**Samlede ordinære udgifter i alt**	**6.959.226**	**6.745**	**7.256**

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	647.480	759	634
		Renter m.v.	52.332	59	34
		Administrationsbidrag	44.094	50	42
			743.906	868	710
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	93.204	0	93
		Lejers godtgjorte forbedring	8.928	0	4
			102.132	0	97
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag (303.2)	497.030	497	499
		Renter m.v.	31.939	32	30
		Administrationsbidrag	39.002	39	39
			567.970	568	568
129		Tab ved lejeledighed m.v.	354	6	5
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-354	-6	-5
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	27.404	18	11
		Dækket af tidligere henlæggelser	-27.404	-18	-11
			0	0	0
131	**12**	Andre renter	108.410	0	0
133		Afskrivning på underskud fra tidligere år	56.000	56	62
134	**13**	Korrektioner fra tidligere år	31.553	0	0
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**1.609.971**	**1.492**	**1.437**
139		**Udgifter i alt**	**8.569.198**	**8.237**	**8.693**

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	7.981.560	7.982	8.320
		Afdelingens kollektive råderet	135.744	136	136
		Garager m.v.	38.592	38	39
		Forbedringsarbejder	4.464	0	4
			8.160.360	8.156	8.499
202	**12**	Renter	279.073	63	175
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af vaskeri	15.504	18	19
		Diverse indtægter	1.847	0	0
			17.351	18	19
203.9		**Ordinære indtægter i alt**	**8.456.784**	**8.237**	**8.693**
		Ekstraordinære indtægter			
206	**14**	Korrektioner fra tidligere år	17.220	0	0
208		**Ekstraordinære indtægter i alt**	**17.220**	**0**	**0**
209		**Indtægter i alt**	**8.474.004**	**8.237**	**8.693**
210		Underskud	95.194	0	0
220		**Indtægter og underskud i alt**	**8.569.198**	**8.237**	**8.693**

Konto	Noter			Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
		Aktiver			
		Anlægsaktiver			
301	**15**	Ejendommens anskaffelsessum		5.052.759	5.053
		Grundværdi pr. 01-10-2023	291.090.000		
302.9		**Anskaffelsessum**		**5.052.759**	**5.053**
303		Forbedringsarbejder:			
	16	Forbedringsarbejder m.v.		18.452.728	19.598
	17	Kollektiv individuel råderet		245.118	276
	19	Igangværende arbejder		2.088.739	2.235
	18	Godtgjorte forbedringer af lejemål		59.879	66
				20.846.464	22.174
304.9		**Anlægsaktiver i alt**		**25.899.223**	**27.227**
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	20	Tilgodehavende leje inkl. varme		5.684	21
		Beboerindskud		0	9
	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		3.089.344	2.737
	22	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		1.299	12
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter		102.898	99
				3.199.226	2.879
307		Likvide beholdninger:			
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		5.576.481	5.474
309.9		**Omsætningsaktiver i alt**		**8.775.707**	**8.352**
310		**Aktiver i alt**		**34.674.930**	**35.579**

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
		Passiver		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	**23**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.613.601	6.953
402	**24**	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	215.415	0
405	**25**	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	141.231	164
406.9	**26**	**Henlæggelser i alt**	**8.970.248**	**7.117**
407	**27**	Opsamlet resultat	-226.681	-187
407.9		**Henlæggelser og resultatkonto i alt**	**8.743.567**	**6.929**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
409	**15**	Beboerindskud	304.950	305
411	**15**	Afskrivningskonto for ejendommen	4.747.809	4.748
412.9		**Finansiering af anskaffelsessum**	**5.052.759**	**5.053**
413		Andre lån:		
	16	Forbedringsarbejder m.v.	18.452.728	19.598
	17	Kollektiv individuel råderet	245.118	276
			18.697.846	19.874
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	477.948	468
		Forudbetalt boligafgift	14.128	14
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000	8
			500.076	490
		Langfristet gæld i alt	**24.250.681**	**25.417**
		Kortfristet gæld		
419	**28**	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.237.327	1.101
421	**29**	Skyldige omkostninger	436.620	2.111
423		Forudbetalt leje m.v.	0	15
423.7		Deposita	6.736	7
426		**Kortfristet gæld i alt**	**1.680.683**	**3.234**
430		**Passiver i alt**	**34.674.931**	**35.579**

Note	Konto			Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
1		**Nettokapitaludgifter**				
		-Ydelsessikring fra staten		50.021	100	100
	105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
		Andel til boligorganisationens dispositionsfond		77.486	77	77
		Andel til Landsbyggefonden		154.972	155	155
		Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)		**282.479**	**332**	**332**
2	**109**	**Renovation**				
		Faste renovationsudgifter		404.334	252	419
		Andet, renovation		0	2	0
		Renovation i alt		**404.334**	**254**	**419**
3	**112**	**Administrationsbidrag**				
		Pakker og moduler	**Sats pr. lejemålsenhed**			
		Grundbidrag	426	40.555	41	42
		Stor pakke	3.846	366.139	367	377
		Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.119	106.529	107	98
				513.223	515	517
		Obligatoriske ydelser				
		Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	179	17.041	17	18
		Fraflytter varme	179	1.253	1	1
				18.294	18	19
		Administrationsbidrag i alt		**531.517**	**533**	**536**
4	**114**	**Renholdelse**				
		Lønninger m.v.		877.888	806	812
		Rengøring og vinduespolering		94.047	123	101
		Drift af maskiner		14.380	20	19
		Udryddelse af skadedyr		5.025	8	5
		Drift af ejendomskontor:				
		Husleje og forbrug		15.665	24	18
		Rengøring		0	1	0
		Telefon og IT		26.982	32	33
		Kontorhold m.v.		2.866	8	5
		Personaleomkostninger		2.091	0	6
				47.604	65	62
		Renholdelse i alt		**1.038.943**	**1.022**	**999**

Note	Konto		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
5	**115**	**Almindelig vedligeholdelse**			
		Terræn	2.555	4	4
		Bygning, klimaskærm	0	24	24
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2
		Bygning, fælles	0	6	6
		Bygning, tekniske installationer	0	7	7
		Materiel	0	6	6
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**2.555**	**49**	**49**
6	**116**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Terræn	-270.962	425	805
		Bygning, klimaskærm	134.127	347	298
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	165.363	360	325
		Bygning, fælles	10.145	4	2
		Bygning, tekniske installationer	491.827	509	610
		Materiel	205.644	133	77
			736.144	1.778	2.118
		Anvendt af henlæggelser	-736.144	-1.778	-2.118
		Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**0**	**0**	**0**
7	**118**	**Drift af vaskeri**			
		Udgifter			
		Drift af fællesvaskeri	14.766	22	17
		Varme	19.175	12	13
		Telefonomkostninger	734	0	0
		Magnetkort, vaskekort og nøgler	192	0	0
			34.867	34	30
	203	**Indtægter**			
		Vaskeafgift	-15.504	-18	-19
		Drift af vaskeri nettoudgifter	**19.362**	**16**	**11**
8	**119**	**Diverse udgifter**			
		Kontingent til BL	15.235	15	16
		Afdelingsbestyrelsen:			
		Kontorhold	0	1	0
		Andre udgifter			
		Diverse gebyrer m.v.	16.860	0	0
		Indkøbsportalen - Gebyr	167	0	0
		Web/Hjemmeside	501	1	1
			17.528	1	1
		Diverse udgifter i alt	**32.763**	**17**	**17**

Note	Konto		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
9	**120**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Årets henlæggelser	2.250.000	2.250	2.401
		Henl.rep.garager	38.592	38	39
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2024 **307,28**			
		Budget 2025 **327,60**			
		Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	**2.288.592**	**2.288**	**2.440**
10	**121**	**Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning**			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	250.000	250	250
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2024 **33,57**			
		Budget 2025 **33,57**			
		Henlæggelser i alt	**250.000**	**250**	**250**
11	**123**	**Tab ved lejeledighed og fraflytninger**			
		Årets henlæggelser	5.000	5	5
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2024 **0,67**			
		Budget 2025 **0,67**			
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	**5.000**	**5**	**5**
12	**131**	**Renteudgifter**			
		Kursregulering vedr. investerede midler	108.410	0	0
	202	**Renteindtægter**			
		Rente af mellemregning	-167.511	-61	-173
		Kursregulering vedr. investerede midler	-108.410	0	0
		Diverse renter, frivilligt forlig.	0	-2	-1
		Renter, råderetslån	-3.152	0	-1
			-279.073	-63	-175
		Nettorenteindtægter	**-170.663**	**-63**	**-175**
13	**134**	**Korrektioner fra tidligere år**			
		Regulering saldo 305	3.947	0	0
		Kontorhold 2023	220	0	0
		Brunata og vand 2023	27.386	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	**31.553**	**0**	**0**

Note	Konto		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
14	**206**	**Korrektioner fra tidligere år**			
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	13.000	0	0
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	783	0	0
		Regulering forsikringer	1.532	0	0
		Kredit nota 2018	1.905	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	**17.220**	**0**	**0**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
15	**301/302 408-411**	**Ejendommens anskaffelsessum og indeksering**		
	301	Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
	409	Beboerindskud	-304.950	-305
	411	Afskrivningskonto for ejendommen	-4.747.809	-4.748
		I alt	**0**	**0**
16	**303.1**	**Forbedringsarbejder**		
		Fugtige gulve		
		Anskaffelsessum	14.724.999	14.725
		Akkumuleret dækket af overskud	-9.457	-9
		Akkumuleret afdrag primo	-6.508.581	-6.014
		Årets afdrag	-497.030	-495
		Finansiering realkreditforeningslån	-7.709.932	-8.207
		I alt	0	0
		Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
		Anskaffelsessum	6.006.953	6.007
		Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
		Akkumuleret tilskud	-1.697.361	-1.697
		Akkumuleret afdrag primo	-1.420.931	-1.252
		Årets afdrag	-170.037	-169
		Finansiering realkreditforeningslån	-2.718.580	-2.889
		I alt	0	0
		Tagrenoveringer		
		Anskaffelsessum	12.527.506	12.528
		Akkumuleret dækket af overskud	-23.506	-24
		Akkumuleret afdrag primo	-4.553.331	-4.123
		Årets afdrag	-431.073	-431
		Finansiering realkreditforeningslån	-7.519.597	-7.951
		I alt	0	0
		Fugtige gulve, ustøttet		
		Anskaffelsessum	1.662.038	1.662
		Akkumuleret dækket af overskud	-12.014	-12
		Akkumuleret tilskud	-1.134.509	-1.135
		Akkumuleret afdrag primo	-154.912	-140
		Årets afdrag	-15.407	-15
		Finansiering realkreditforeningslån	-345.195	-361
		I alt	0	0
		IT projekt		
		Anskaffelsessum	499.034	499
		Akkumuleret tilskud	4.966	5
		Akkumuleret afdrag primo	-313.276	-284
		Årets afdrag	-31.299	-30
		Finansiering realkreditforeningslån	-159.425	-191
		I alt	0	0
	303.1	Forbedringer i alt	18.452.728	19.598
	413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-18.452.728	-19.598
		Forbedringer i alt	**0**	**0**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
17	**303.1**	**Kollektiv individuel råderet**		
		Køkken (16,20,91)		
		Anskaffelsessum	270.988	271
		Akkumuleret afdrag primo	-140.194	-126
		Årets afdrag	-14.667	-14
		Finansiering realkreditforeningslån	-116.127	-131
		I alt	0	0
		Køkken (4)		
		Anskaffelsessum	93.874	94
		Akkumuleret afdrag primo	-48.559	-44
		Årets afdrag	-5.081	-5
		Finansiering realkreditforeningslån	-40.234	-45
		I alt	0	0
		Køkken (3)		
		Anskaffelsessum	40.776	41
		Akkumuleret afdrag primo	-21.086	-19
		Årets afdrag	-2.208	-2
		Finansiering realkreditforeningslån	-17.482	-20
		I alt	0	0
		Badeværelse (5)		
		Anskaffelsessum	88.399	88
		Akkumuleret afdrag primo	-45.748	-41
		Årets afdrag	-4.787	-5
		Finansiering realkreditforeningslån	-37.864	-43
		I alt	0	0
		Badeværelse (3)		
		Anskaffelsessum	77.963	78
		Akkumuleret afdrag primo	-40.333	-36
		Årets afdrag	-4.220	-4
		Finansiering realkreditforeningslån	-33.410	-38
		I alt	0	0
	303.1	Kollektiv individuel råderet i alt	245.118	276
	413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-245.118	-276
		Kollektiv individuel råderet i alt	**0**	**0**
18	**303.4**	**Godtgjorte forbedringer i lejemål**		
		Saldo primo	65.656	0
		Til-/afgang	-5.776	66
		Saldo ultimo	**59.879**	**66**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
19	**303.1/2**	**Igangværende arbejder**		
	303.1	**Forbedringsarbejder**		
		Eskemosepark I, II, III og V - Vinduesudskiftning		
		Anskaffelsessum	311.769	312
		Underfinansiering	311.769	312
		Bemærkning: afventer afklaring		
		Fiberforbindelse		
		Tilgang	727.868	0
		Årets afskrivninger	-52.624	0
		Underfinansiering	675.244	0
		Bemærkning: afskrives via antenneregnskab		
	303.1	**Kollektiv individuel råderet**		
		Køkken og Bad 3. og 4. etape kollektiv råderet		
		Anskaffelsessum	1.426.815	1.401
		Tilgang	0	832
		Afgang	0	-806
		Akkumuleret afskrivninger primo	-231.885	-139
		Årets afskrivninger	-93.204	-93
		Underfinansiering	1.101.726	1.195
		Bemærkning: finansieres med individuelle lejestigninger		
		Fiberforbindelse		
		Anskaffelsessum	727.868	728
		Tilgang	-727.868	0
		I alt	0	728
	303.1/2	Igangværende arbejder i alt	2.088.739	2.235
		Igangværende arbejder i alt	**2.088.739**	**2.235**
20	**305.1**	**Tilgodehavende leje inkl. varme**		
		Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	5.684	21
		Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	**5.684**	**21**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
21	**305.3**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Varmeregnskab	2.952.330	2.662
		Fælles antenne- og kommunikationstjenester	137.014	75
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**3.089.344**	**2.737**
22	**305.4**	**Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso**		
		Mellemværende fraflyttede lejere	-4.385	12
		Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	5.684	0
		Antal fraflyttere i 2024 **3**		
		Antal fraflyttere i 2023 **7**		
		Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	**1.299**	**12**
23	**401**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**		
		Saldo primo	6.776.104	5.532
		Henlæggelser garager	176.639	138
		Årets henlæggelse garager	38.592	38
		Årets henlæggelse	2.250.000	2.250
		Forbrug af henlagte midler	-736.144	-1.125
		Kursregulering investerede midler	108.410	119
		Opsparing pr. m²		
		2024 **1.156,50**		
		2023 **933,54**		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**8.613.601**	**6.953**
24	**402**	**Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)**		
		Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
		Årets henlæggelse	250.000	150
		Istandsættelse A-ordning	-34.585	-150
		Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	215.415	0
		Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	**215.415**	**0**
25	**405**	**Tab ved fraflytninger og lejeledighed**		
		Saldo primo	163.635	188
		Årets henlæggelse	5.000	10
		Forbrug tab ved fraflytning	-27.404	-34
		Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	**141.231**	**164**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
26	**406.9**	**Henlæggelser i alt**		
		Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år.	-345.817	0
		Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år.	9.316.064	7.117
		Henlæggelser i alt	**8.970.247**	**7.117**
27	**407**	**Resultatkonto**		
		Saldo primo	-187.487	-280
		Årets overskud	0	92
		Årets underskud	-95.194	0
		Afvikling af underskud	56.000	0
		Resultatkonto i alt	**-226.681**	**-187**
28	**419**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Varmeregnskab	1.043.235	1.050
		Fællesantenne og kommunikationstjenester	190.992	50
		Antennehenlæggelse	3.100	1
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**1.237.327**	**1.101**
29	**421**	**Skyldige omkostninger**		
		Kreditor samlekonto	205.345	377
		Stempelomkostninger	23.214	23
		Kommune forskud indskud	500	1
		Feriepengeforpligtigelse	33.376	34
		Skyldige ejd.skatter og afgifter	107.440	65
		Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	66.745	1.611
		Skyldige omkostninger i alt	**436.620**	**2.111**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
305/419	**Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester**			
	Antenne			
419.4	**Indtægter:**			
	Antennebidrag		-190.992	-50
305.3	**Udgifter:**			
	Hybridnetsafgift		0	1
	Administrationsbidrag		4.784	5
	Diverse antenneudgifter		11.040	11
	Henlæggelse til fornyelser		2.000	1
	Afskrivning på nyt antenneanlæg		52.624	0
	Låneydelser nyt anlæg		41.069	41
	Udgifter i alt		111.517	59
305/419	Årets resultat antenne - overskud		-79.475	10
	Saldo antenne forrige år		25.498	16
	Årets resultat antenne		-79.475	10
	Saldo antenne pr. 31-12-2024 overskud		-53.978	25
	Antenne overskud for tiden 01-01-2024 - 31-12-2024 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2026			
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt		**-53.978**	**25**

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 95.194, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2026.
Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 226.681 pr. 31. december 2024.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der har været øgede udgifter til renovation. Dette modsvares delvis af højere rente indtægter på afdelingens mellemregning.

Henlæggelser

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2024.

Likviditet

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Den Alm. Andelsboligf. Eskemose park være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2024 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, underfinansiering på byggesager.

Øvrige væsentlige områder

Der er anført teksten "Urevideret budget" over budgetkolonnerne. Dette betyder, at budgettet ikke er revideret af revisor, og at revisor som sådan ikke kan udtale sig eller foretage eventuelle konklusioner på budgettet. Budgettet er godkendt på afdelingsmødet, og budgettet er forelagt for, og godkendt af boligforeningens bestyrelse, i henhold til gældende regler for almene boligafdelinger.

Årsregnskabet er aflagt i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 30. april 2025

KAB s.m.b.a

Hadi Rafi Mehdi
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.

Birkerød, den

Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdeling Eskemosepark I, for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltnings-revision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltnin-gen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 30.april 2025

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774