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. 002	Kommunenr. 230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81	48002 Eskemosepark II Nørrevang 2, 20-34, 29-43, 49-59 Afdeling: 48-2	Rudersdal Kommune Øverødvej 2
2450 København SV	3460 Birkerød Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 ib m.fl.	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. 16557	

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemåls-enheder
Almene familieboliger	7.480,00	92	1	92,00
I alt	7.480,00	92		92,00
Boliger fordelt på antal rum				
1 rum	140,00	4		
2 rum	285,00	5		
3 rum	3.655,00	43		
4 rum	2.040,00	24		
5 rum	1.360,00	16		
I alt	7.480,00	92		

Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m²	8,00
Garager/Carporte m.v.	0,00	15	1/5	3,00
Kældre/lagerrum m.v.	0,00	21	1/20	1,05
Øvrige lejemål i alt	461,00	38		12,05
Lejemål i alt	7.941,00	130		104,05

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	130	7.941,00	22.03.1962	1964
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480,00		

Erhverv:
Erhverv - butik 2 461,00

Vaskeri
Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning
Fjernvarme

Lejeoplysninger for boligen

	Familie-boliger
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet	890,13
Iværksat lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2024
Forhøjelse pr. m² i kr.	29,07
Forhøjelse i %	3,38
Forhøjelse i alt på årsbasis	217.476

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

KAB

Resultatopgørelse
48002 Eskemosepark II
1.000 kr.

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Nettokapitaludgifter**	**627.247**	**627**	**627**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	596.253	559	695
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	560.981	479	480
109	**2**	Renovation	417.676	241	422
110		Forsikringer	113.856	109	122
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	94.583	165	150
		Målerpasning	60.176	37	66
			154.759	202	216
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	579.559	580	583
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	593.912	580	612
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**3.016.997**	**2.750**	**3.130**
		Variable udgifter			
114	**4**	Renholdelse	1.108.743	1.076	1.065
115	**5**	Almindelig vedligeholdelse	12.724	49	49
116	**6**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.265.346	1.982	1.770
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.265.346	-1.982	-1.770
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	175.700	100	80
		Heraf dækket af henlæggelser	-175.700	-100	-80
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	12.978	9	26
119	**8**	Diverse udgifter	64.956	17	17
119.9		**Variable udgifter i alt**	**1.199.401**	**1.151**	**1.157**
		Henlæggelser			
120	**9**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.455.073	2.455	2.584
121	**10**	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	90.000	90	110
123	**11**	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10	10
124.8		**Henlæggelser i alt**	**2.555.073**	**2.555**	**2.704**
124.9		**Samlede ordinære udgifter i alt**	**7.398.717**	**7.083**	**7.618**

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	624.897	760	627
		Renter m.v.	35.862	38	34
		Administrationsbidrag	42.782	42	42
			703.541	840	703
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	106.884	177	107
		Lejers godtgjorte forbedring	8.796	9	9
			115.680	186	116
129		Tab ved lejeledighed m.v.	11.645	14	14
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-11.645	-14	-14
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	1.719	36	5
		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.719	-36	-5
			0	0	0
131	**12**	Andre renter	69.970	0	0
133		Afskrivning på underskud fra tidligere år	82.000	82	48
134	**13**	Korrektioner fra tidligere år	20.291	0	0
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**991.481**	**1.108**	**867**
139		**Udgifter i alt**	**8.390.199**	**8.191**	**8.485**

Konto	Noter		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	6.658.152	6.659	6.838
		Afdelingens kollektive råderet	143.347	146	144
		Erhverv	1.210.968	1.176	1.211
		Kældre m.v.	77.385	76	77
		Garager m.v.	36.168	36	36
		Forbedringsarbejder	16.210	16	16
		Merleje	-6.858	0	0
			8.135.371	8.109	8.322
202	**12**	Renter	179.527	25	104
203		Andre ordinære indtægter:			
		Leje af antenneplads	58.752	54	55
	7	Drift af vaskeri	2.768	3	4
			61.520	57	59
203.9		**Ordinære indtægter i alt**	**8.376.418**	**8.191**	**8.485**
		Ekstraordinære indtægter			
206	**14**	Korrektioner fra tidligere år	5.623	0	0
208		**Ekstraordinære indtægter i alt**	**5.623**	**0**	**0**
209		**Indtægter i alt**	**8.382.041**	**8.191**	**8.485**
210		Underskud	8.157	0	0
220		**Indtægter og underskud i alt**	**8.390.199**	**8.191**	**8.485**

Konto	Noter			Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
		Aktiver			
		Anlægsaktiver			
301	**15**	Ejendommens anskaffelsessum		11.578.109	11.578
		Grundværdi pr. 01-10-2023	340.574.000		
302.9		**Anskaffelsessum**		**11.578.109**	**11.578**
303		Forbedringsarbejder:			
	16	Forbedringsarbejder m.v.		10.317.340	10.944
	18	Igangværende arbejder		6.677.054	7.090
	17	Godtgjorte forbedringer af lejemål		42.486	49
				17.036.880	18.083
304.9		**Anlægsaktiver i alt**		**28.614.989**	**29.661**
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	19	Tilgodehavende leje inkl. varme		7.913	0
		Beboerindskud		24.000	24
	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		135.643	67
	21	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		98.673	16
		Andre debitorer		45.893	33
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter		211.433	86
				523.555	226
307		Likvide beholdninger:			
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		4.872.023	3.198
309.9		**Omsætningsaktiver i alt**		**5.395.579**	**3.424**
310		**Aktiver i alt**		**34.010.568**	**33.085**

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
		Passiver		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	**22**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.119.218	7.860
402	**23**	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	40.604	126
405	**24**	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	299.694	291
406.9	**25**	**Henlæggelser i alt**	**9.459.517**	**8.278**
407	**26**	Opsamlet resultat	-56.707	-131
407.9		**Henlæggelser og resultatkonto i alt**	**9.402.809**	**8.147**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	15	Realkredit Danmark	26.002	85
409	**15**	Beboerindskud	462.800	463
410	**15**	Kapitaltilskud, mindrebemidlede	99.900	100
411	**15**	Afskrivningskonto for ejendommen	10.989.407	10.930
			11.552.107	11.493
412.9		**Finansiering af anskaffelsessum**	**11.578.109**	**11.578**
413		Andre lån:		
	16	Forbedringsarbejder m.v.	10.317.341	10.944
	18	Igangværende arbejder	232.873	262
			10.550.214	11.206
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	310.649	287
		Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	5.225	5
		Forudbetalt boligafgift	26.111	26
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	2.500	3
			344.485	321
		Langfristet gæld i alt	**22.472.807**	**23.105**
		Kortfristet gæld		
419	**27**	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.244.137	1.119
421	**28**	Skyldige omkostninger	510.001	307
423		Forudbetalt leje m.v.	5.207	33
423.7		Deposita	375.606	373
426		**Kortfristet gæld i alt**	**2.134.951**	**1.833**
430		**Passiver i alt**	**34.010.568**	**33.085**

Note	Konto			Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
1		**Nettokapitaludgifter**				
		Prioritering ved lån:				
	101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)		58.985	59	26
		Prioritetsrenter		1.748	2	1
		Bidrag		151	0	0
		-Ydelsessikring fra staten		125.000	125	125
	105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
		Andel til boligorganisationens dispositionsfond		147.121	166	181
		Andel til Landsbyggefonden		294.242	275	294
		Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)		**627.247**	**627**	**627**
2	**109**	**Renovation**				
		Faste renovationsudgifter		417.676	239	422
		Andet, renovation		0	2	0
		Renovation i alt		**417.676**	**241**	**422**
3	**112**	**Administrationsbidrag**				
		Pakker og moduler	**Sats pr. lejemålsenhed**			
		Grundbidrag	426	44.325	44	45
		Stor pakke	3.846	396.138	397	408
		Kældre/loftrum	3.076	4.039	4	4
		Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.119	116.432	116	107
				560.934	561	564
		Obligatoriske ydelser				
		Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	179	18.625	19	19
		Administrationsbidrag i alt		**579.559**	**580**	**583**
4	**114**	**Renholdelse**				
		Lønninger m.v.		932.505	836	866
		Rengøring og vinduespolering		100.275	131	108
		Drift af maskiner		15.333	21	20
		Udryddelse af skadedyr		4.842	8	4
		Drift af ejendomskontor:				
		Husleje og forbrug		16.702	30	19
		Rengøring		0	1	0
		Telefon og IT		28.770	33	37
		Kontorhold m.v.		3.056	8	5
		Personaleomkostninger		7.260	8	6
				55.788	80	67
		Renholdelse i alt		**1.108.743**	**1.076**	**1.065**

Note	Konto		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
5	**115**	**Almindelig vedligeholdelse**			
		Terræn	2.724	4	4
		Bygning, klimaskærm	0	24	24
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	10.000	2	2
		Bygning, fælles	0	6	6
		Bygning, tekniske installationer	0	7	7
		Materiel	0	6	6
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**12.724**	**49**	**49**
6	**116**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Terræn	-361.728	547	439
		Bygning, klimaskærm	470.774	357	269
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	406.484	354	349
		Bygning, fælles	21.136	23	23
		Bygning, tekniske installationer	507.820	561	610
		Materiel	220.859	140	81
			1.265.346	1.982	1.770
		Anvendt af henlæggelser	-1.265.346	-1.982	-1.770
		Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**0**	**0**	**0**
7	**118**	**Drift af vaskeri**			
		Udgifter			
		Drift af fællesvaskeri	2.768	2	18
		Varme	9.398	7	8
		Telefonomkostninger	782	0	0
		Magnetkort, vaskekort og nøgler	30	0	0
			12.978	9	26
	203	**Indtægter**			
		Vaskeafgift	-2.768	-3	-4
		Drift af vaskeri nettoudgifter	**10.210**	**6**	**22**
8	**119**	**Diverse udgifter**			
		Kontingent til BL	15.235	15	16
		Afdelingsbestyrelsen:			
		Kontorhold	0	1	0
		Andre udgifter			
		Diverse gebyrer m.v.	49.009	0	0
		Indkøbsportalen - Gebyr	178	0	0
		Web/Hjemmeside	534	1	1
			49.721	1	1
		Diverse udgifter i alt	**64.956**	**17**	**17**

Note	Konto		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
9	**120**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Årets henlæggelser	2.400.000	2.400	2.529
		Henl.rep.garager	36.168	36	36
		Henl.rep.pulterrum	18.905	19	19
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2024 **309,16**			
		Budget 2025 **325,40**			
		Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	**2.455.073**	**2.455**	**2.584**
10	**121**	**Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning**			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	90.000	90	110
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2024 **12,03**			
		Budget 2025 **14,71**			
		Henlæggelser i alt	**90.000**	**90**	**110**
11	**123**	**Tab ved lejeledighed og fraflytninger**			
		Årets henlæggelser	10.000	10	10
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2024 **1,34**			
		Budget 2025 **1,34**			
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	**10.000**	**10**	**10**
12	**131**	**Renteudgifter**			
		Kursregulering vedr. investerede midler	69.806	0	0
		Diverse renter	164	0	0
			69.970	0	0
	202	**Renteindtægter**			
		Rente af mellemregning	-107.862	-22	-102
		Kursregulering vedr. investerede midler	-69.806	0	0
		Diverse renter, frivilligt forlig.	0	-1	0
		Renter, råderetslån	-1.859	-2	-2
			-179.527	-25	-104
		Nettorenteindtægter	**-109.557**	**-25**	**-104**
13	**134**	**Korrektioner fra tidligere år**			
		Regulering saldo 305	56	0	0
		Kontorhold 2023	235	0	0
		Brunata og vand 2023	19.900	0	0
		Refusion	101	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	**20.291**	**0**	**0**

Note	Konto		Resultat 2024	Urevideret Budget 2024	Budget 2025
14	**206**	**Korrektioner fra tidligere år**			
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	1.641	0	0
		Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	2.349	0	0
		Regulering forsikringer	1.633	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	**5.623**	**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	11.578.109	11.578
	408	Finansiering af anskaffelsessum		
		Realkredit Danmark	-26.002	-85
	409	Beboerindskud	-462.800	-463
	410	Kapitalindskud, mindrebemidlede	-99.900	-100
	411	Afskrivningskonto for ejendommen	-10.989.407	-10.930
		I alt	**0**	**0**
16	**303.1**	**Forbedringsarbejder**		
		Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
		Anskaffelsessum	5.952.044	5.952
		Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
		Akkumuleret tilskud	-1.824.211	-1.824
		Akkumuleret afdrag primo	-1.358.821	-1.197
		Årets afdrag	-162.522	-162
		Finansiering realkreditforeningslån	-2.606.447	-2.769
		I alt	0	0
		Tagrenoveringssag		
		Anskaffelsessum	12.639.717	12.640
		Akkumuleret dækket af overskud	-82.718	-83
		Akkumuleret afdrag primo	-4.572.631	-4.140
		Årets afdrag	-432.900	-432
		Finansiering realkreditforeningslån	-7.551.470	-7.984
		Overfinansiering	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
		Omlægning af affaldshåndtering		
		Anskaffelsessum	418.738	419
		Akkumuleret dækket af overskud	5.042	5
		Akkumuleret afskrivninger primo	-423.780	-424
		Overfinansiering	0	0
		Renovering af garagetage		
		Anskaffelsessum	471.017	471
		Akkumuleret dækket af overskud	-11.542	-12
		Akkumuleret tilskud	-297.475	-297
		Akkumuleret afskrivninger primo	-162.000	-162
		Underfinansiering	0	0
	303.1	Forbedringer i alt	10.317.340	10.944
	413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-10.317.341	-10.944
		Forbedringer i alt	**0**	**0**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
17	**303.4**	**Godtgjorte forbedringer i lejemål**		
		Saldo primo	49.423	56
		Til-/afgang	-6.937	-7
		Saldo ultimo	**42.486**	**49**
18	**303.1/2**	**Igangværende arbejder**		
	303.1	**Forbedringsarbejder**		
		Udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria		
		Anskaffelsessum	6.555.971	6.556
		Akkumuleret dækket af overskud	-85.135	-85
		Akkumuleret dækket af henlæggelser	-880.000	-660
		Akkumuleret afskrivninger primo	-900.000	-900
		Underfinansiering	4.690.836	4.911
		Bemærkning: Bliver afskrevet over 30 år.		
		Fiberforbindelse		
		Tilgang	778.037	778
		Årets afskrivninger	-56.252	0
		Underfinansiering	721.785	778
		Bemærkning: Afvikles via antennebudget		
	303.1	**Kollektiv individuel råderet**		
		Køkken		
		Anskaffelsessum	309.991	310
		Akkumuleret afdrag primo	-160.773	-145
		Årets afdrag	-16.765	-16
		Finansiering realkreditforeningslån	-132.453	-149
		I alt	0	0
		Badværelse		
		Anskaffelsessum	235.009	235
		Akkumuleret afdrag primo	-121.880	-110
		Årets afdrag	-12.710	-12
		Finansiering realkreditforeningslån	-100.420	-113
		I alt	0	0

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
		Køkken og Bad 3. og 4. etape kollektiv råderet		
		Anskaffelsessum	1.587.828	1.117
		Tilgang	0	1.170
		Afgang	0	-699
		Akkumuleret afskrivninger primo	-449.383	0
		Årets afskrivninger	-106.884	-449
		Underfinansiering	1.031.561	1.138
		Bemærkning: finansieres med individuelle lejestigninger		
	303.1/2	Igangværende arbejder i alt	6.677.054	7.090
	413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-232.873	-262
		Igangværende arbejder i alt	**6.444.182**	**6.827**
19	**305.1**	**Tilgodehavende leje inkl. varme**		
		Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	7.913	0
		Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	**7.913**	**0**
20	**305.3**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Fælles antenne- og kommunikationstjenester	135.643	67
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**135.643**	**67**
21	**305.4**	**Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso**		
		Mellemværende fraflyttede lejere	4.843	16
		Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	93.830	0
		Antal fraflyttere i 2024 7		
		Antal fraflyttere i 2023 0		
		Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	**98.673**	**16**
22	**401**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**		
		Saldo primo	7.650.363	6.106
		Henlæggelser garager	175.335	139
		Årets henlæggelse garager	36.168	36
		Henlæggelser pulterrum	33.987	15
		Årets henlæggelse pulterrum	18.905	19
		Årets henlæggelse	2.400.000	2.400
		Forbrug af henlagte midler	-1.265.346	-909
		Kursregulering investerede midler	69.806	54
		Opsparing pr. m²		
		2024 1.148,37		
		2023 989,81		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**9.119.218**	**7.860**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
23	**402**	**Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)**		
		Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
		Saldo primo	126.304	36
		Årets henlæggelse	90.000	90
		Istandsættelse A-ordning	-175.700	0
		Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	40.604	126
		Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	**40.604**	**126**
24	**405**	**Tab ved fraflytninger og lejeledighed**		
		Saldo primo	291.413	312
		Årets henlæggelse	10.000	16
		Forbrug tab ved fraflytning	-1.719	-37
		Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	**299.694**	**291**
25	**406.9**	**Henlæggelser i alt**		
		Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år.	0	0
		Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år.	9.459.516	8.278
		Henlæggelser i alt	**9.459.516**	**8.278**
26	**407**	**Resultatkonto**		
		Saldo primo	-130.550	-409
		Årets overskud	0	278
		Årets underskud	-8.157	0
		Afvikling af underskud	82.000	0
		Resultatkonto i alt	**-56.707**	**-131**
27	**419**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Varmeregnskab	1.045.625	1.073
		Fællesantenne og kommunikationstjenester	196.512	46
		Antennehenlæggelse	2.000	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**1.244.137**	**1.119**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2024	Balance pr. 31-12-2023
28	**421**	**Skyldige omkostninger**		
		Kreditor samlekonto	155.961	13
		Skyldige prioritetsydelser periodisering	80.100	80
		Kommune forskud indskud	1.200	1
		Feriepengeforpligtigelse	35.587	36
		Udgående moms	10.597	3
		Afregning moms	-3.498	-3
		Skyldige ejd.skatter og afgifter	104.039	63
		Diverse reservationer.	1.015	1
		Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	125.000	112
		Skyldige omkostninger i alt	**510.001**	**307**
	305/419	**Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester**		
		Antenne		
	419.4	**Indtægter:**		
		Antennebidrag	-196.512	-46
	305.3	**Udgifter:**		
		Administrationsbidrag	4.784	5
		Diverse antenneudgifter	11.040	11
		Henlæggelse til fornyelser	2.000	0
		Afskrivning på nyt antenneanlæg	56.252	0
		Låneydelser nyt anlæg	41.069	41
		Udgifter i alt	115.145	57
	305/419	Årets resultat antenne - overskud	-81.367	11
		Saldo antenne forrige år	20.498	10
		Årets resultat antenne	-81.367	11
		Saldo antenne pr. 31-12-2024 overskud	-60.869	20
		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	**-60.869**	**20**

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 8.157, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2026.
Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 56.707 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 renteindtægter af 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 II, 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 ud-valgte 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

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774