

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2012  
 Regnskabsperiode fra 01-01-2012  
 Regnskabsperiode til 31-12-2012

**Regnskab for afdeling**

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	837	LBF's afdelingsnr.	200	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		4802-7 Eskemosepark II		Rudersdal Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Nørrevang 2, 20-34, 29-43, 49-59 3460 Birkerød Matrikel nr. 1 ib m.fl. Ravnsnæs By, Birkerød BBR-vejendomsnr. 16557		Øverødvej 2 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	45 81 18 69	Telefon	46 11 00 00
Fax	33 63 10 01	Fax	45 82 83 15	Fax	46 11 00 11
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-eskemosepark	E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	56 81 59 10				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.480	92	1	92,0
I alt	7.480	92		92,0
Almene familieboliger				
1 rum	140	4		
2 rum	285	5		
3 rum	3.655	43		
4 rum	1.870	22		
5 rum	1.530	18		
	7.480	92		
Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	461	2	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	8,0
Garager/Carporte m.v.	0	15	1/5	3,0
Øvrige lejemål i alt	461	17		11,0
Lejeoplysninger i alt	7.941	109		103,0

Udarbejdet den 25. marts 2013 af Farida Zarei, FOB

Godkendt af organisationsbestyrelsen den 14. maj 2013

 \_\_\_\_\_  
 Formand

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	109	7.941	22.03.1962	1964
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480		

#### Beboerfaciliteter

##### Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Ja

##### Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Ja

#### Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet

##### Familieboliger

782,01

##### Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse

01-01-2012

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.

3,34

Forhøjelse i %

0,48%

Forhøjelse i alt på årsbasis

25.000

##### Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse

01-03-2012

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.

76,76

Forhøjelse i %

10,88%

Forhøjelse i alt på årsbasis

574.135

##### Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse

01-01-2013

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.

5,48

Forhøjelse i %

0,70%

Forhøjelse i alt på årsbasis

41.000

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

Noter		Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
	<b>UDGIFTER</b>			
	<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>			
105.9	1) <b>Nettokapitaludgifter</b>	516.301	516	516
	<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>			
106	Ejendomsskatter	450.144	462	482
107	Vandafgift (inkl. miljøafgift)	422.143	433	427
109	Renovation	122.317	78	123
110	Forsikringer	193.716	191	208
111	Afdelingens energiforbrug:			
	1 El til fællesarealer	224.185	157	197
	3 Målerpasning	41.457	41	40
		265.643	198	237
112	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark			
	2) 1 Administrationsbidrag	544.493	555	563
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
	2 G - indskud	435.336	431	444
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	2.433.792	2.348	2.484
	<b>Variable udgifter</b>			
114	3) Renholdelse	748.454	756	739
115	4) Almindelig vedligeholdelse	18.076	77	77
116	5+10) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1 Afholdte udgifter	1.351.901	2.413	2.008
	2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.351.901	-2.413	-2.008
		0	0	0
117	10) Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
	1 Afholdte udgifter	50.129	0	0
	2 Heraf dækket af henlæggelser	-50.129	0	0
		0	0	0
118	Særlige aktiviteter:			
	1 Drift af vaskeri	0	15	17
	2 Varmeudgifter - ejendomskontor	0	10	11
		0	25	28
119	6) Diverse udgifter	18.253	23	30
	8999 Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	15	15
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>	784.783	896	889

Noter			Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
10)	<b>Henlæggelser</b>	<b>kr./m<sup>2</sup></b>			
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	217,86	1.730.000	1.730	1.730
121	Istandsætt. ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	8,02	60.000	60	60
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	8,02	60.000	60	60
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>		<b>1.850.000</b>	<b>1.850</b>	<b>1.850</b>
124.9	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<b>5.584.876</b>	<b>5.610</b>	<b>5.739</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>				
125 11)	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.				
	Afdrag		282.592	277	666
	Renter m.v.		180.732	0	164
	Administrationsbidrag		28.771	0	13
	Heraf dækket ved løbende tilskud		-105.239	0	0
			<b>386.855</b>	<b>277</b>	<b>843</b>
126 11)	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.				
1	(konto 303.1 + 303.4)		75.000	75	82
129 10)	1 Tab ved lejeledighed m.v.		263	0	0
2	2 Dækket af henlæggelser		-263	0	0
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
130 10)	1 Tab ved fraflytninger		107.691	0	0
2	2 Dækket af henlæggelser		-107.691	0	0
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
131 7)	Andre renter		109.084	0	0
134 8)	Korrektioner fra tidligere år		660	0	0
137	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<b>571.599</b>	<b>352</b>	<b>925</b>
139	<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>6.156.475</b>	<b>5.962</b>	<b>6.664</b>
140	Årets overskud :				
11)	Afvikling af egenfinansiering sag 0053/0056	23.295			
10)	Overført til opsamlet resultat	368.676			
	Årets overskud i alt		<b>391.971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
150	<b>UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT</b>		<b>6.548.446</b>	<b>5.962</b>	<b>6.664</b>

Noter		Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
	<b>INDTÆGTER</b>			
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	5.753.726	5.275	5.890
	2 Erhverv	439.056	429	439
	4 Kældre m.v.	44.400	18	44
	5 Garager m.v.	47.340	72	72
	6 Forbedringsarbejder	23.857	49	41
	7 - Merleje	-6.858	-7	-7
		6.301.521	5.836	6.479
202 7)	Renter	75.423	31	23
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Leje af antenneplads	0	0	41
	7 Diverse indtægter	13.487	0	0
	8 Overført fra opsamlet resultat	95.761	95	121
		109.248	95	162
203.9	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	6.486.192	5.962	6.664
	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
206 9)	Korrektioner fra tidligere år	62.255	0	0
209	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	6.548.446	5.962	6.664

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011	
<b>AKTIVER</b>				
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	11.532.562	11.533
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2011	53.000.000	
		2. Heraf grundværdi	24.173.300	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>11.532.562</u>	<u>11.533</u>
303		Forbedringsarbejder:		
11)	1	Forbedringsarbejder m.v	<u>17.345.556</u>	<u>17.904</u>
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.878.118</u>	<u>29.437</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
305		Tilgodehavender:		
12)	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	9.821	111
13+14)	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	940.488	105
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	169.722	179
	48	Fraflyttere til inkasso	32.639	141
	6	Andre debitorer	1.228	1
	7	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	444.946	155
			<u>1.598.844</u>	<u>693</u>
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	<u>7.516.744</u>	<u>1.253</u>
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.115.587</u>	<u>1.946</u>
310		<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>37.993.705</u>	<u>31.382</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011	
<b>PASSIVER</b>			
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>			
401 10)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.612.872	5.235
402 10)	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	141.193	131
405 10)	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	118.827	167
406 10)	Andre henlæggelser	132.434	3
406.9	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>6.005.325</b>	<b>5.535</b>
407 10)	Opsamlet resultat	636.105	363
407.9	<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>6.641.430</b>	<b>5.899</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>			
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
1	Realkredit Danmark	1.662.210	1.776
409	Beboerindskud	466.805	467
410	Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	99.900	100
411	Afskrivningskonto for ejendommen	9.303.647	9.190
412.9	<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>11.532.562</b>	<b>11.533</b>
413	Andre lån:		
11)	1 Forbedringsarbejder m.v.	4.637.385	4.744
11)	2 Bygningsskaderenovering m.v.	12.364.433	0
11)	6 Andre lån	343.738	419
		<b>17.345.556</b>	<b>5.163</b>
414	Andre beboerindskud:		
	1 Forhøjet indskud, lejligheder	39.410	0
	2 Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud	20.900	21
	3 Forudbetalt boligafgift	35.960	38
	4 Deposita	65.653	91
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>29.040.041</b>	<b>16.845</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
419 14+15)	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.330.735	574
421 17)	Skyldige omkostninger	954.828	1.345
422	Mellemregning med fraflyttere	1.615	3
423	Forudbetalte boligafgifter og leje inkl. varme	0	9
424	Byggelån, driftskredit	0	6.707
		<b>2.287.178</b>	<b>8.638</b>
425	Anden kortfristet gæld:		
16)	1 Afsluttede forbrugsregnskaber	25.056	0
426	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.312.234</b>	<b>8.638</b>
430	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>37.993.705</b>	<b>31.382</b>

Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013	
<b>1) NETTOKAPITALUDGIFTER</b>				
Prioritering ved nominelle lån:				
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	113.718	191	117
	2 Prioritetsrenter	71.115	0	68
	3 Administrationsbidrag	5.999	0	6
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	108.489	108	108
	2 Andel til Landsbyggefonden	216.980	217	217
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	516.301	516	516
<b>2) ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark</b>				
<b>Pakker og moduler</b>				
112	0110 Administrationsbidrag, grundbidrag			
	103 lejemålsenheder á 396 kr.	40.788	531	50
	0113 Administrationsbidrag, stor pakke			
	103 lejemålsenheder á 3.600 kr.	370.800	0	382
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation			
	103 lejemålsenheder á 1.055 kr.	108.665	0	107
		520.253	531	539
<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	0210 Honorar varmeregnskab - grundregnskab, ejend.afl.	21.836	23	23
	103 lejemålsenheder á 212 kr.			
	0214 Fraflyttere varme	2.405	1	1
		544.493	555	563
<b>3) RENHOLDELSE</b>				
114	1 Lønninger m.v.:			
	Ejendomsfunktionærer	675.914	671	646
	2 Rengøring	24.808	18	14
	5 Traktoromkostninger	16.143	30	22
	8 Renholdelse diverse:			
	8000 Andre personaleomkostninger	0	0	1
	8002 Telefon, ejendomskontor	4.275	15	7
	8003 Kontorhold	8.619	2	7
	8004 IT, ejendomskontoret	0	3	22
	8008 PC-pakke	13.043	10	13
	8012 Udryddelse af skadedyr	1.900	3	3
	8099 Renholdelse, diverse	3.652	4	4
	82 Drift af ejendomskontor	99	0	0
		748.454	756	739



Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
4) <b>115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE</b>			
<i>Ny klassifikationssystem</i>			
1 Terræn	0	0	18
2 Bygning, klimaskærm	0	0	9
3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	0	15
4 Bygning, fælles	0	0	15
5 Bygning, tekniske installationer	0	0	1
6 Materiel	0	0	19
 <i>Gammel klassifikationssystem</i>			
2 Primære bygningsdele	0	18	0
3 Kompletterende bygningsdele	0	9	0
4 Overflader og belægning	4.284	15	0
5 VVS-anlæg	0	15	0
6 El-anlæg	13.792	0	0
7 Inventar og udstyr	0	1	0
8 Øvrige bygningsdele og anlæg	0	19	0
	18.076	77	77
5) <b>116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER</b>			
<i>Ny klassifikationssystem</i>			
1 Terræn	0	0	607
2 Bygning, klimaskærm	0	0	170
3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	0	0	441
4 Bygning, fælles	0	0	26
5 Bygning, tekniske installationer	0	0	732
6 Materiel	0	0	32
 <i>Gammel klassifikationssystem</i>			
2 Primære bygningsdele	114.055	441	0
3 Kompletterende bygningsdele	33.832	167	0
4 Overflader og belægning	268.927	604	0
5 VVS-anlæg	599.311	638	0
6 El-anlæg	130.492	83	0
7 Inventar og udstyr	103.289	208	0
8 Øvrige bygningsdele og anlæg	101.994	272	0
	1.351.901	2.413	2.008
9999 Anvendt af henlæggelser	-1.351.901	-2.413	-2.008
	0	0	0

Noter	Resultat 2012	Budget 2012	Budget 2013
6) 119 <b>DIVERSE UDGIFTER</b>			
1 Kontingent til BL	9.770	10	10
Afdelingsbestyrelsen:			
4001 Rådighedsbeløb	2.590	5	5
4021 Telefon/Fax/Internet	747	2	2
4099 Diverse	0	5	5
8000 Øvrige diverse udgifter	0	1	0
8121 Honorar særlig lejeændring	3.565	0	4
8733 PC-pakke	570	0	1
8990 Diverse	1.011	0	3
	18.253	23	30
7) 202 <b>RENTEINDTÆGTER</b>			
1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	73.292	31	23
4000 Andre renter	2.131	0	0
	75.423	31	23
131 <b>RENTEUDGIFTER</b>			
3002 Renter af byggelånskonti	108.906	0	0
4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	178	0	0
	33.662	31	23
<b>NETTORENTEUDGIFTER</b>			
	33.662	31	23
8) 134 <b>KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR</b>			
1000 Erhvervsaffaldsgebyr 2010	660	0	0
	660	0	0
9) 206 <b>KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR</b>			
0303 Godkendt overfinansiering - sag 0053	57.289	0	0
0303 Godkendt overfinansiering - sag 0070	4.966	0	0
	62.255	0	0

Noter		Saldo pr. 01-01-2012	Henlagt 2012	Anvendt 2012	Saldo pr. 31-12-2012
10)	<b>HENLÆGGELSER/RESULTAT</b>				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.234.772	1.730.000	1.351.901	5.612.872
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	131.322	60.000	50.129	141.193
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	166.781	60.000	107.954	118.827
	5 - års eftersyn	2.597	129.837	0	132.434
	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>5.535.472</b>	<b>1.979.837</b>	<b>1.509.984</b>	<b>6.005.325</b>
	<b>OPSAMLET RESULTAT</b>				
	Saldo primo	363.189			
	Årets overskud		368.676		
	Overført til drift			95.761	
	Saldo ultimo				636.105
	<b>RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>5.898.661</b>	<b>2.348.513</b>	<b>1.605.745</b>	<b>6.641.430</b>
11) 303.1	<b>FORBEDRINGSARBEJDER</b>				
	<b>53 Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>	3.738.840			
	Afgang		-71.261		
	Dækket af årets overskud		-43	3.667.536	
	BRFKredit				3.667.536
	<b>56 Tagrenoveringssag</b>	12.746.220			
	Afgang		-358.535		
	Dækket af årets overskud		-23.252		
				12.364.433	
	Realkredit Danmark				12.364.433
	<b>70 IT projekt</b>	459.215			
	Afgang		-16.928		
	Overfinansiering		4.966		
				447.254	
	Realkredit Danmark				447.254
*)	<b>1007 Omlægning af affaldshåndtering</b>	418.738			
	Afdrag		-75.000		
				343.738	
	Andre lån				343.738

	Saldo pr. 01-01-2012	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2012	Finansiering
<b>F902 Køkken (0157)</b>	95.978			
Afdrag		-3.319		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			92.659	92.659
<b>F903 Køkken (0155)</b>	90.940			
Afdrag		-3.145		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			87.794	87.794
<b>F905 Køkken (131)</b>	120.978			
Afdrag		-4.184		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			116.794	116.794
<b>F907 Badeværelse (97,122)</b>	164.304			
Afdrag		-5.682		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			158.622	158.622
<b>F908 Badeværelse (0175)</b>	69.118			
Afdrag		-2.391		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			66.727	66.727
	<b>17.904.330</b>	<b>-558.774</b>	<b>17.345.556</b>	<b>17.345.556</b>

\*) Afdelingen har modtaget et rentefrit lån fra boligorganisationen på 418.738 kr. til omlægning af affaldshåndtering. Lånet afdrages over 5 år, første gang 2012. Såfremt afdelingen frasælges helt/delvist, er afdelingen forpligtet til at tilbagebetale lånet helt eller delvist.

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011
12)	<b>305.1 TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME</b>		
	1000 Leje incl. varme (debetsaldo)	9.401	0
	1100 Varmeafregning lejere (debetsaldo).	420	111
		<b>9.821</b>	<b>111</b>
		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2012	Balance pr. 31/12 2011
13)	<b>305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
	31 Varmeregnskab	893.798	59
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	46.689	47
		<b>940.488</b>	<b>105</b>

		1.000 kr.	
		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31/12 2012</b>	<b>31/12 2011</b>
14)	<b>305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER</b>		
	419 Indtægter:		
	3221 Antennebidrag	16.560	29
	305 Udgifter:		
	3205 Administrationsbidrag	4.784	5
	3235 Låneydelser - nye anlæg	41.905	42
		<u>46.689</u>	<u>47</u>
	Årets resultat - underskud	30.129	18
	Saldo forrige år	-85.366	-103
	Årets resultat	30.129	18
	Saldo pr. 31-12-2012 overskud	<u>-55.237</u>	<u>-85</u>
	Afdelingens netto gæld	<u>-55.237</u>	<u>-85</u>
	Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget		
15)	<b>419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
	31 Varmeregnskab	1.228.809	442
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	101.926	132
		<u>1.330.735</u>	<u>574</u>
16)	<b>425 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
	51 Varmeregnskab	<u>25.056</u>	<u>0</u>
17)	<b>421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER</b>		
	106 Skyldige prioritetsydelse	80.100	80
	113 Skyldige bidrag til LBF	163.079	159
	6000 Entreprenørers tilgodehavender m.m.	147.415	685
	7241 Indskud forskudsvis betalt af kommunen	75.495	61
	8201 Feriepengeforpligtelse	88.471	81
	9106 Ejendomsskatter og afgifter	0	77
	9115 Skyldige omkostninger kreditorsystem	0	28
	9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	400.269	175
		<u>954.828</u>	<u>1.345</u>

**Forretningsførerens påtegning:**

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 22. april 2013

KAB s.m.b.a.

Jan Spohr  
Forretningsfører

Farida Zarei  
Økonomimedarbejder

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet****Til afdelingen og øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdeling Eskemosepark II, for regnskabsåret 01. januar 2012 - 31. december 2012 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

**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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsskik jf. instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen**

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

København, den

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Årets resultat er et overskud på 391.971 kr.. Dette skyldes følgende poster:

**Udgifter større end budgetteret:**

Nettokapitaludgifter	301
Renovation	44.317
Forsikringer	2.716
Afdelingens energiforbrug:	67.643
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	4.336
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	109.855
Andre renter	109.084
Korrektioner fra tidligere år	660
<b>Udgifter større end budgetteret i alt</b>	<b>338.912</b>

**Udgifter mindre end budgetteret:**

Ejendomsskatter	-11.856
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-10.857
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	-10.507
Renholdelse	-7.546
Almindelig vedligeholdelse	-58.924
Særlige aktiviteter:	-25.000
Diverse udgifter	-4.747
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-15.000
<b>Udgifter mindre end budgetteret i alt</b>	<b>-144.437</b>

**Indtægter større end budgetteret:**

Boligafgifter og leje:	-465.521
Renter	-44.423
Andre ordinære indtægter:	-14.248
Korrektioner fra tidligere år	-62.255
<b>Indtægter større end budgetteret i alt</b>	<b>-586.446</b>

<b>I alt</b>	<b>-391.971</b>
--------------	-----------------