

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2010
 Regnskabsperiode fra 01-01-2010
 Regnskabsperiode til 31-12-2010

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	837	LBF's afdelingsnr.	500	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		4806-6 Eskemosepark V		Rudersdal Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Nørrevang 60-66 3460 Birkerød Matrikel nr. 1 LK Ravnsnæs By, Birkerød BBR-ejendomsnr. 19672		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	0
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. ek-eskemosepark		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	56815910	SE-nr.	31001242		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1.510	24	1	24,0
I alt	1.510	24		24,0
Almene familieboliger				
1 rum	328	8		
2 rum	464	8		
3 rum	718	8		
	1.510	24		
Lejeoplysninger i alt	1.510	24		24,0

Udarbejdet den 23. marts 2011 af Henning Jacobsen, FOB

Godkendt af bestyrelsen den 5. maj 2011

 formand

Støtteart:	Antal lejemaal	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	24	1.510	06.05.1981	1982
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	24	1.510		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Ja

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Ja

Lejeoplysninger for boligen
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familieboliger	
	898,16

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2010
Forhøjelse pr. m ² i kr.	-53,58
Forhøjelse i %	-5,93%
Forhøjelse i alt på årsbasis	-81.000

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2011
Forhøjelse pr. m ² i kr.	90,04
Forhøjelse i %	10,02%
Forhøjelse i alt på årsbasis	136.000

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

1.000 kr.

Noter		Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
	UDGIFTER			
	ORDINÆRE UDGIFTER			
105.9	1) Nettokapitaludgifter	452.259	300	452
	Offentlige og andre faste udgifter			
106	Ejendomsskatter	68.878	67	71
107	Vandafgift (incl. miljøafgift)	61.833	60	86
109	Renovation	47.738	58	53
110	Forsikringer	20.026	21	22
111	Afdelingens energiforbrug:			
	1 El til fællesarealer	35.330	43	34
	3 Målerpasning	13.580	6	8
		48.909	49	42
112	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark			
	2) 1 Administrationsbidrag	99.864	100	130
		99.864	100	130
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	347.248	355	404
	Variable udgifter			
114	3) Renholdelse	124.126	127	129
115	4) Almindelig vedligeholdelse	0	26	27
116	5 + 12) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1 Afholdte udgifter	304.852	554	860
	2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-304.852	-554	-860
		0	0	0
117	12) Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
	1 Afholdte udgifter	21.430	0	0
	2 Heraf dækket af henlæggelser	-21.430	0	0
		0	0	0
118	Særlige aktiviteter:			
	6) 1 Drift af vaskeri	18.732	7	8
	7) 2 Drift af fælles beboerlokaler	1.605	2	2
		20.336	9	10
119	8) Diverse udgifter	4.214	6	4
	8999 Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	1	1
119.9	Variable udgifter i alt	148.677	169	171

1.000 kr.

Noter			Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
12)	Henlæggelser	kr./m²			
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	211,86	320.000	320	345
121	Istandsætt. ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	13,24	20.000	20	2
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	3,97	6.000	6	40
	Ekstraordinære henlæggelser		54.100	0	0
124.8	Henlæggelser i alt		400.100	346	387
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		1.348.283	1.170	1.414
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	13) Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.				
	Afdrag		86.626	176	66
	Renter m.v.		112.294	0	0
	Administrationsbidrag		2.677	0	0
	Heraf dækket ved løbende tilskud		-16.881	0	0
	Ydelsestøtte fra dispositionsfonden		-113.065	0	0
			71.652	176	66
129	12) 1 Tab ved lejeledighed m.v.		1.708	0	0
	2 Dækket af henlæggelser		-1.708	0	0
			0	0	0
130	12) 1 Tab ved fraflytninger		83.283	0	0
	2 Dækket af henlæggelser		-83.283	0	0
			0	0	0
131	9) Andre renter		35	0	0
133	12) Afskrivning på underskud fra tidligere år		14.000	14	29
134	10) Korrektioner fra tidligere år		865	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		86.551	190	95
139	UDGIFTER I ALT		1.434.835	1.360	1.509
140	12) Årets overskud :				
	Overført til opsamlet resultat	50.688			
	Årets overskud i alt		50.688	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		1.485.522	1.360	1.509

1.000 kr.

Noter		Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
	INDTÆGTER			
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligaftager og leje:			
1	Almene familieboliger	1.356.576	1.357	1.493
202	9) Renter	51.630	3	16
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>1.408.206</u>	<u>1.360</u>	<u>1.509</u>
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
206	11) Korrektioner fra tidligere år	77.317	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>77.317</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>1.485.522</u>	<u>1.360</u>	<u>1.509</u>

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	9.134.264
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2010	15.900.000
		2. Heraf grundværdi	4.118.000
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	3.142.369
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	12.276.634
303		Forbedringsarbejder:	
13)	1	Forbedringsarbejder m.v	4.098.303
			4.098.303
304.9		Anlægsaktiver i alt	16.374.937
			16.743
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:	
	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	1.620
14 + 16)	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	20.936
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	61.569
	5	Fraflyttere til inkasso	131.951
15)	6	Afsluttede forbrugsregnskaber	211
	7	Andre debitorer	313
	8	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	40.433
			257.033
307		Likvide beholdninger:	
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	1.944.121
			1.944.121
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.201.154
			1.383
310		AKTIVER I ALT	18.576.091
			18.126

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009	
PASSIVER			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 12)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.755.500	1.740
402 12)	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	11.528	13
405 12)	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	131.965	157
406 12)	Andre henlæggelser	0	25
406.9	Henlæggelser i alt	1.898.992	1.935
407 12)	Opsamlet resultat	-25.856	-91
407.9	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.873.137	1.845
LANGFRISTET GÆLD			
Finansiering af anskaffelsessum			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
4	Landsbyggefonden	2.018.721	2.019
		2.018.721	2.019
409	Beboerindskud	175.536	176
411	Afskrivningskonto for ejendommen	10.082.377	0
412	Byggefondsindestående	0	10.082
		10.257.913	10.258
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	12.276.634	12.277
413	Andre lån:		
13)	1 Forbedringsarbejder m.v.	4.094.615	3.437
		4.094.615	3.437
	Langfristet gæld i alt	16.371.249	15.714
KORTFRISTET GÆLD			
419 16 + 17)	Uafsluttede forbrugsregnskaber	141.931	138
421 18)	Skyldige omkostninger	185.011	204
422	Mellemregning med fraflyttere	4.763	10
423	Forudbetalte boligafgifter og leje inkl. varme	0	15
424	Byggelån, driftskredit	0	200
		331.705	567
426	Kortfristet gæld i alt	331.705	567
430	PASSIVER I ALT	18.576.091	18.126

Årets resultat er et overskud på 50.688 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	152.259
Ejendomsskatter	1.878
Vandafgift (incl. miljøafgift)	1.833
Særlige aktiviteter:	11.336
Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	54.100
Andre renter	35
Korrektioner fra tidligere år	865
Udgifter større end budgetteret i alt	222.306

Indtægter mindre end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	424
Indtægter mindre end budgetteret i alt	424

Udgifter mindre end budgetteret:

Renovation	-10.262
Forsikringer	-974
Afdelingens energiforbrug:	-91
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	-136
Renholdelse	-2.874
Almindelig vedligeholdelse	-26.000
Diverse udgifter	-1.786
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-1.000
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-104.348
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-147.471

Indtægter større end budgetteret:

Renter	-48.630
Korrektioner fra tidligere år	-77.317
Indtægter større end budgetteret i alt	-125.946
I alt	-50.688

1.000 kr.

Noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
1) NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved nominelle lån:		
	226.130	0	0
	226.129	0	0
105.9	452.259	0	0
	Prioritering ved indeksslån:		
101	0	300	452
105.9	0	300	452
	452.259	300	452
2) ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark			
	Pakker og moduler		
112	Grundydelse 24 lejemålsenheder á 3.826 kr.		
0110	91.824	92	120
	91.824	92	120
	Obligatoriske ydelser		
0210	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB afl. 177 lejemålsenheder á 24 + fraflyttere		
	5.310	5	6
	5.310	5	6
	Valgfrie ydelser		
0999	2.730	3	4
	2.730	3	4
	99.864	100	130
3) RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:		
	121.583	118	121
	-12.152	0	0
	3.322	2	1
	5.242	3	3
	8 Renholdelse diverse:		
8000	0	1	0
8002	2.593	1	1
8003	380	1	1
8004	650	0	1
8008	1.575	0	0
8012	291	1	1
8099	607	0	0
82	37	0	0
	124.126	127	129

1.000 kr.

Noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
4) 115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
2 Primære bygningsdele	0	3	3
3 Kompletterende bygningsdele	0	3	3
4 Overflader og belægning	0	10	10
5 VVS-anlæg	0	2	2
6 El-anlæg	0	2	2
7 Inventar og udstyr	0	4	4
8 Øvrige bygningsdele og anlæg	0	2	2
	0	26	27
5) 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
2 Primære bygningsdele	188.771	34	469
3 Kompletterende bygningsdele	5.336	33	43
4 Overflader og belægning	6.144	277	61
5 VVS-anlæg	44.258	104	167
6 El-anlæg	13.698	29	44
7 Inventar og udstyr	32.589	68	67
8 Øvrige bygningsdele og anlæg	14.056	9	9
	304.852	554	860
9999 Anvendt af henlæggelser	-304.852	-554	-860
	0	0	0
6) DRIFT AF VASKERI			
118 Udgifter			
1021 Varme	18.732	7	8
Udgifter i alt	18.732	7	8
7) DRIFT AF BEBOERLOKALE - FÆLLES			
118 Udgifter			
2121 Varme	1.605	2	2
Udgifter i alt	1.605	2	2

1.000 kr.

Noter	Resultat 2010	Budget 2010	Budget 2011
8) 119 DIVERSE UDGIFTER			
1 Kontingent til BL	2.438	2	3
Afdelingsbestyrelsen:			
4001 Rådighedsbeløb	1.100	1	1
4021 Telefon/Fax/Internet	45	1	0
Særlige aktiviteter			
8101 Annoncer	537	0	0
8205 Papir, tegninger og fotokopier	0	1	0
Andre udgifter:			
8733 PC-pakke	84	0	0
8990 Diverse	10	1	0
	4.214	6	4
9) 202 RENTEINDTÆGTER			
1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	47.189	3	16
4000 Andre renter	257	0	0
5000 Renter, byggesager	4.184	0	0
	51.630	3	16
131 RENTEUDGIFTER			
4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	35	0	0
	35	0	0
NETTORENTEINDTÆGTER	51.595	3	16
10) 134 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
2000 Gebyr for moms	865	0	0
	865	0	0
11) 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
2000 Indb. Landbyggefonden - udamortiserede lån	77.317	0	0
	77.317	0	0

Noter		Saldo pr. 01-01-2010	Henlagt 2010	Anvendt 2010	Saldo pr. 31-12-2010
12)	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.740.352	320.000	304.852	1.755.500
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	12.958	20.000	21.430	11.528
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger Ekstraordinære henlæggelser	156.856	6.000 54.100	84.991	131.965
	5 - års eftersyn	25.000	0	25.000	0
	HENLÆGGELSER I ALT	1.935.166	400.100	436.273	1.898.993
	OPSAMLET RESULTAT				
	Saldo primo	-90.544			
	Afskrivning på underskud		14.000		
	Årets overskud		50.688		
	Saldo ultimo				-25.856
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	1.844.622	464.788	436.273	1.873.137
13)303.1	FORBEDRINGSARBEJDER				
	51 Baderum	3.307.458			
	Afdrag		-85.122		
				3.222.336	
	Realkredit DK, kontantlån 30 år				1.407.733
	Realkredit DK, Flexlån F1K-støtte				1.814.603
	*) 53 Nye Gaskedler	1.029.020			
	Årets udgifter		80.668		
	LBF-tilskud, egen trækningsret		-358.000		
	Afdrag		-1.505		
				750.184	
	Egenfinansiering, rest. BRFkredit				3.689 746.495
	70 IT projekt	129.785			
	Afdrag		-4.002		
				125.783	
	Realkredit Danmark				125.783
		4.466.263	-367.960	4.098.303	4.098.303

*) Endeligt byggeregnskab udfærdiges i 2011

		1.000 kr.	
		Balance pr.	Balance pr.
		31/12 2010	31/12 2009
14)	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	8.312	30
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	12.623	8
		<u>20.936</u>	<u>38</u>
15)	305 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	51 Varmeregnskab	211	79
		<u>211</u>	<u>79</u>
16)	305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
	419 Indtægter:		
	3221 Antennebidrag	12.096	12
		<u>12.096</u>	<u>12</u>
	305 Udgifter:		
	3205 Administrationsbidrag	1.008	1
	3235 Låneydelser - nye anlæg	11.615	7
		<u>12.623</u>	<u>8</u>
	Årets resultat - underskud	527	-4
	Saldo forrige år	-44.074	
	Årets resultat	527	
	Saldo pr. 31-12-2010 overskud	<u>-43.546</u>	<u>-44</u>
	Afdelingens netto gæld	<u>-43.546</u>	<u>-44</u>
	Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget		
17)	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	85.762	87
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	56.170	52
		<u>141.931</u>	<u>138</u>
18)	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	113 Skyldige bidrag til LBF	82.405	0
	6000 Entreprenørers tilgodehavender m.m.	17.619	2
	7241 Indskud forskudsvis betalt af kommunen	37.477	39
	8201 Feriepengeforpligtelse	20.439	16
	9106 Ejendomsskatter og afgifter	13.543	35
	9115 Skyldige omkostninger kreditorsystem	1.421	4
	9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	12.109	63
		<u>185.011</u>	<u>204</u>

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 13. april 2011

KAB s.m.b.a.

Jan Spohr
Forretningsfører

Henning Jacobsen
Økonomimedarbejder

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdeling Eskemosepark V, for regnskabsåret 01. januar - 2010 - 31. december - 2010 omfattende resultatopgørelse, balance, noter samt forretningsførers påtegning. Årsregnskabet aflægges efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligorganisationens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 - 2010 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 2010 - 31. december - 2010 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen
statsautoriseret revisor