

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2022
Regnskabsperiode fra 01-01-2022
Regnskabsperiode til 31-12-2022

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		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 m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
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	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	108	7.448,00	20.11.1957	1959
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.448,00		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Lejeoplysninger for boligen

	Familieboliger
Leje pr. m ² bruttoareal på balance tidspunktet	959,48

Ingen lejeændring:

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

Konto		Noter	Resultat 2022	Urevideret Budget 2022	Budget 2023
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	329.637	390	382
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	558.102	558	558
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	368.454	444	411
109	2	Renovation	278.545	194	285
110		Forsikringer	99.387	157	116
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	213.714	141	212
		Målerpasning	44.618	60	40
			<u>258.332</u>	<u>201</u>	<u>252</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	471.880	464	482
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		A - indskud	67.360	67	67
		G - indskud	510.188	491	525
			<u>577.548</u>	<u>558</u>	<u>592</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.612.249	2.576	2.696
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	951.616	890	952
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	64	49
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.197.021	3.096	3.295
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.197.021	-3.096	-3.295
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):			
		Afholdte udgifter	167.799	25	185
		Heraf dækket af henlæggelser	-100.000	-25	-185
			<u>67.799</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	30.601	46	42
	8	Fælles faciliteters drift	0	0	38
			<u>30.601</u>	<u>46</u>	<u>80</u>
119	9	Diverse udgifter	14.870	27	44
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	8	0
119.9		Variable udgifter i alt	1.064.887	1.035	1.125

Konto	Noter		Resultat 2022	Urevideret	
				Budget 2022	Budget 2023
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.198.224	2.150	2.250
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	100.000	100	150
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	2.308.224	2.260	2.410
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	6.314.996	6.261	6.613
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	640.839	620	629
		Renter m.v.	58.973	92	63
		Administrationsbidrag	45.373	50	20
			<hr/>		
			745.185	762	712
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	138.681	0	0
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag (303.2)	493.083	489	495
		Renter m.v.	35.885	40	34
		Administrationsbidrag	39.002	39	39
			<hr/>		
			567.970	568	568
129		Tab ved lejeledighed m.v.	6.817	15	15
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-6.817	-15	-15
			<hr/>		
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	-6.337	55	28
		Dækket af tidligere henlæggelser	6.337	-32	-28
		Dækket af dispositionsfonden	0	-23	0
			<hr/>		
			0	0	0
131	13	Andre renter	504.644	0	0
134	14	Korrektioner fra tidligere år	5.354	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.961.834	1.330	1.280
139		Udgifter i alt	8.276.830	7.591	7.893

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	7.146.216	7.146	7.684
		Afdelingens kollektive råderet	133.623	116	136
		Garager m.v.	48.224	94	38
			<u>7.328.063</u>	<u>7.356</u>	<u>7.858</u>
202	13	Renter	550.472	74	19
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af vaskeri	17.579	19	16
		Diverse indtægter	0	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	100.759	142	0
			<u>118.339</u>	<u>161</u>	<u>16</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.996.874	7.591	7.893
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektioner fra tidligere år	308	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	308	0	0
209		Indtægter i alt	7.997.182	7.591	7.893
210		Underskud	279.648	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	8.276.830	7.591	7.893

Aktiver
Anlægsaktiver

301	16	Ejendommens anskaffelsessum		5.052.759	5.053
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	41.500.000		
		Heraf grundværdi	24.339.400		
302.9		Anskaffelsessum		5.052.759	5.053
303		Forbedringsarbejder:			
	17	Forbedringsarbejder m.v.		20.736.684	21.870
	18	Kollektiv individuel råderet		305.878	335
	19	Igangværende arbejder		2.703.431	2.575
				23.745.993	24.779
304.9		Anlægsaktiver i alt		28.798.752	29.832
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	20	Tilgodehavende leje inkl. varme		33.465	49
	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		2.817.130	2.713
	22	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		51.719	99
		Andre debitorer		5.183	3
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter		109.703	115
				3.017.199	2.980
307		Likvide beholdninger:			
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		3.424.489	4.370
				3.424.489	4.370
309.9		Omsætningsaktiver i alt		6.441.688	7.349
310		Aktiver i alt		35.240.440	37.181

Passiver

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.670.192	6.084
405	24	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	187.527	171
406	25	Andre henlæggelser	0	84

406.9		Henlæggelser i alt	5.857.719	6.338
-------	--	---------------------------	------------------	--------------

407	26	Opsamlet resultat	-279.648	101
-----	----	-------------------	----------	-----

407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	5.578.071	6.439
-------	--	--	------------------	--------------

Langfristet gæld

Finansiering af anskaffelsessum

409	16	Beboerindskud	304.950	305
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	4.747.809	4.748

412.9		Finansiering af anskaffelsessum	5.052.759	5.053
-------	--	--	------------------	--------------

413		Andre lån:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	20.736.684	21.870
	18	Kollektiv individuel råderet	305.878	335
			<u>21.042.562</u>	<u>22.205</u>

414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	437.875	423
		Forudbetalt boligafgift	14.476	14
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000	8
			<u>460.351</u>	<u>446</u>

		Langfristet gæld i alt	26.555.671	27.703
--	--	-------------------------------	-------------------	---------------

Kortfristet gæld

419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.160.748	1.061
421	28	Skyldige omkostninger	1.881.461	1.939
423		Forudbetalt leje m.v.	57.803	33
423.7		Deposita	6.686	7

426		Kortfristet gæld i alt	3.106.697	3.039
-----	--	-------------------------------	------------------	--------------

430		Passiver i alt	35.240.440	37.181
-----	--	-----------------------	-------------------	---------------

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	0	7	0	
	Prioritetsrenter	0	1	0	
	-Ydelsessikring fra staten	97.180	150	150	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	77.485	82	77	
	Andel til Landsbyggefonden	154.972	150	155	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	329.637	390	382	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	276.536	192	282	
	Andet, renovation	2.008	2	3	
	Renovation i alt	278.545	194	285	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	325	30.940	46	32
	Stor pakke	3.636	346.147	343	353
	Kældre/loftrum		0	4	0
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	800	76.160	49	79
			453.247	442	464
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	16.547	20	17
	Fraflytter varme	174	2.086	2	1
			18.633	22	18
	Administrationsbidrag i alt	471.880	464	482	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	784.548	780	879	
	Rengøring og vinduespolering	60.109	18	13	
	Drift af maskiner	12.239	15	15	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	19.010	9	8	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	27.821	6	0	
	Rengøring	0	0	1	
	Telefon og IT	37.288	42	26	
	Kontorhold m.v.	8.560	10	6	
	Personaleomkostninger	2.041	7	4	
	Diverse	0	3	0	
		75.710	68	37	
	Renholdelse i alt	951.616	890	952	

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
5	115	Almindelig vedligeholdelse		
	Terræn	0	6	5
	Bygning, klimaskærm	0	33	24
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2
	Bygning, fælles	0	8	6
	Bygning, tekniske installationer	0	7	7
	Materiel	0	8	6
	Almindelig vedligeholdelse i alt	0	64	49
6	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Terræn	173.652	449	1.685
	Bygning, klimaskærm	510.254	317	269
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	249.989	370	360
	Bygning, fælles	214.028	392	20
	Bygning, tekniske installationer	841.996	1.278	661
	Materiel	207.101	290	300
		<u>2.197.021</u>	<u>3.096</u>	<u>3.295</u>
	Anvendt af henlæggelser	-2.197.021	-3.096	-3.295
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118	Drift af vaskeri		
	Udgifter			
	Drift af fællesvaskeri	21.890	22	22
	Varme	8.620	16	20
	Andel driftsudg. Varmecentral	0	8	0
	Magnetkort, vaskekort og nøgler	91	0	0
		<u>30.601</u>	<u>46</u>	<u>42</u>
	203	Indtægter		
	Vaskeafgift	-17.579	-19	-16
	Drift af vaskeri nettoudgifter	13.022	27	26
8	118	Fælles faciliteter		
	Omkostninger garage	0	0	38
	Fælles faciliteter i alt	0	0	38

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	
9	119	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	13.760	13	14
		Afdelingsbestyrelsen:			
		Mødeudgifter	0	0	1
		Kontorhold	503	1	1
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			503	1	2
		Andre udgifter			
		Support IT-anlæg	0	0	11
		Pc-Pakke afdeling	148	0	0
		Web/Hjemmeside	459	0	0
		Diverse	0	13	17
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			607	13	28
		Diverse udgifter i alt	14.870	27	44
10	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Årets henlæggelser	2.150.000	2.150	2.250
		Henl.rep.garager	48.224	0	0
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2022	295,14		
		Budget 2023	302,09		
		Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	2.198.224	2.150	2.250
11	121	Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	100.000	100	150
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2022	13,43		
		Budget 2023	20,14		
		Henlæggelser i alt	100.000	100	150
12	123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
		Årets henlæggelser	10.000	10	10
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2022	1,34		
		Budget 2023	1,34		
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	10.000	10	10

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
13	131 Renteudgifter			
	Kursregulering vedr. investerede midler	504.644	0	0
	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	-45.637	-70	-16
	Kursregulering vedr. investerede midler	-504.644	0	0
	Diverse renter, frivilligt forlig.	-191	-4	-3
		-550.472	-74	-19
	Nettorenteindtægter	-45.828	-74	-19
14	134 Korrektioner fra tidligere år			
	TDC regulering 2021	569	0	0
	Varmecentralen 2018,2019, 2020	4.785	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	5.354	0	0
15	206 Korrektioner fra tidligere år			
	Evida 2021	113	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	196	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	308	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
16	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	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
17	303.1 Forbedringsarbejder		
	Fugtige gulve		
	Anskaffelsessum	14.724.999	14.725
	Akkumuleret dækket af overskud	-9.457	-9
	Akkumuleret afdrag primo	-5.520.445	-5.029
	Årets afdrag	-493.083	-491
	Finansiering realkreditforeningslån	-8.702.014	-9.195
	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	-1.083.801	-917
	Årets afdrag	-168.076	-167
	Finansiering realkreditforeningslån	-3.057.671	-3.226
	I alt	0	0
	Tagrenoveringer		
	Anskaffelsessum	12.527.506	12.528
	Akkumuleret dækket af overskud	-23.506	-24
	Akkumuleret afdrag primo	-3.692.766	-3.263
	Årets afdrag	-430.019	-429
	Finansiering realkreditforeningslån	-8.381.215	-8.811
	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	-126.118	-113
	Årets afdrag	-14.070	-13
	Finansiering realkreditforeningslån	-375.326	-389
	I alt	0	0
	IT projekt		
	Anskaffelsessum	499.034	499
	Akkumuleret tilskud	4.966	5
	Akkumuleret afdrag primo	-255.289	-228
	Årets afdrag	-28.251	-27
	Finansiering realkreditforeningslån	-220.460	-249
	I alt	0	0
	303.1 Forbedringer i alt	20.736.684	21.870
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-20.736.684	-21.870
	Forbedringer i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
18	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken (16,20,91)		
	Anskaffelsessum	270.988	271
	Akkumuleret afdrag primo	-112.496	-99
	Årets afdrag	-13.583	-13
	Finansiering realkreditforeningslån	-144.909	-158
	I alt	0	0
	Køkken (4)		
	Anskaffelsessum	93.874	94
	Akkumuleret afdrag primo	-38.964	-34
	Årets afdrag	-4.705	-5
	Finansiering realkreditforeningslån	-50.205	-55
	I alt	0	0
	Køkken (3)		
	Anskaffelsessum	40.776	41
	Akkumuleret afdrag primo	-16.917	-15
	Årets afdrag	-2.044	-2
	Finansiering realkreditforeningslån	-21.815	-24
	I alt	0	0
	Badeværelse (5)		
	Anskaffelsessum	88.399	88
	Akkumuleret afdrag primo	-36.708	-32
	Årets afdrag	-4.433	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-47.257	-52
	I alt	0	0
	Badeværelse (3)		
	Anskaffelsessum	77.963	78
	Akkumuleret afdrag primo	-32.363	-29
	Årets afdrag	-3.908	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-41.692	-46
	I alt	0	0
303.1	Kollektiv individuel råderet i alt	305.878	335
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-305.878	-335
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0

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: afklares i 2023

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
303.1	Kollektiv individuel råderet		
	Køkken og Bad 3. og 4. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	736.066	471
	Tilgang	0	265
	Årets afskrivninger	-138.681	0
	Underfinansiering	597.385	736
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Bemærkning: finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger </div>		
	Køkken 2. etape		
	Anskaffelsessum	664.680	665
	Underfinansiering	664.680	665
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Bemærkning: finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger </div>		
	Fugt i gulvet		
	Anskaffelsessum	134.290	0
	Tilgang	267.439	134
	Underfinansiering	401.729	134
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Bemærkning: dækkes af egne midler </div>		
	Fiberforbindelse		
	Anskaffelsessum	727.868	728
	Underfinansiering	727.868	728
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Bemærkning: afvikling bliver indregnet i antennebudgettet. </div>		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	2.703.431	2.575
	Igangværende arbejder i alt	2.703.431	2.575
20	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	20.166	17
	Aftaler tilflyttere	13.299	32
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	33.465	49
21	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	2.751.484	2.658
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	65.646	55
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.817.130	2.713
22	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	51.719	20
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	0	79
	Antal fraflyttere i 2022	7	
	Antal fraflyttere i 2021	12	
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	51.719	99

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
23	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	6.083.617	6.096
	Henlæggelser garager	90.015	0
	Årets henlæggelse garager	48.224	0
	Årets henlæggelse	2.150.000	2.200
	Forbrug af henlagte midler	-2.197.021	-2.213
	Kursregulering investerede midler	-504.644	0
	Opsparing pr. m²		
	2022 761,30		
	2021 816,81		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.670.192	6.084
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	0	340
	Årets henlæggelse	100.000	100
	Istandsættelse A-ordning	-100.000	-440
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	0	0
24	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	171.189	165
	Årets henlæggelse	10.000	10
	Forbrug tab ved fraflytning	6.337	-4
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	187.527	171
25	406 Andre henlæggelser		
	Reguleringskonto, Fælles garager		
	Saldo primo	83.532	0
	Anvendt af henlæggelser	-83.532	84
		0	84
	5 års eftersyn		
	Fugtige gulve	-54.823	-55
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling	16.830	17
	Tagrenoveringer	66.177	66
	IT projekt	2.597	3
	1-års eftersyn - Tag og ventilation	-30.781	-31
		0	0
	Andre henlæggelser i alt	0	84

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
26	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	100.759	604
	Årets underskud	-279.648	-325
	Afvikling af overskud	-100.759	-178
	Resultatkonto i alt	-279.648	101
27	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.111.068	1.011
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	49.680	50
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.160.748	1.061
28	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	210.000	245
	Stempelomkostninger	46.510	47
	Kommune forskud indskud	500	1
	Feriepengeforpligtigelse	25.872	41
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	1.598.580	1.606
	Skyldige omkostninger i alt	1.881.461	1.939
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-49.680	-50
305.3	Udgifter:		
	Hybridnetsafgift	3.048	3
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Diverse antenneudgifter	11.040	0
	Låneydelser nyt anlæg	41.246	41
	Udgifter i alt	60.118	49
305/419	Årets resultat antenne - underskud	10.438	-1
	Saldo antenne forrige år	5.528	6
	Årets resultat antenne	10.438	-1
	Saldo antenne pr. 31-12-2022 underskud	15.966	6
	<i>Antenne underskud for tiden 01-01-2022 - 31-12-2022 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2024</i>		
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt	15.966	6

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 279.648, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 279.648 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er stigningen i udgifter til renovation og rengøring af fælles områder. Samtidig der er udgiftsført omkostninger vedrørende istandsættelse ved fraflytning. Endnu videre er der afskrevet på 3. og 4. etape på køkken og bad moderniseringer, svarende til de indtægter der har været siden arbejdet startede. Til sidst kan der nævnes at afdelingen har haft mindre opsamlede overskud at afvikle udgifterne på.

Henlæggelser

I 2022 er der udgiftsført kr. 67.799 vedrørende istandsættelse ved fraflytning. Dette er gjort, da afdelingens opsårede henlæggelser ikke har været tilstrækkelige til at dække udgiften.

For at undgå fremtidige driftsudgifter vil henlæggelserne blive sat op i budgettet for 2024.

Afdelingens øvrige henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2022.

Likviditet

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

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2022 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er midlertidig 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 5. april 2023

KAB s.m.b.a

Sussi Cohn
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.

Birkerød, den

Regnskab 01.01.2022 - 31.12.2022**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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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

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 forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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 5. april 2023

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Pia Søndergaard

Navnet returneret af dansk NemID var:

Pia Søndergaard

Revisor

ID: 99801389

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 14:31:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.