

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2019
Regnskabsperiode fra 01-01-2019
Regnskabsperiode til 31-12-2019

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48001 Eskemosepark I Nørrevang 1-27, 4-18 Eskemosegårds Allé 2 3460 Birkerød		Rudersdal Kommune Øverødvej 2 2840 Holte	
		Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 br			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. ejendoms kontor@eskemosepark.dk formand@eskemosepark.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70				

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	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 lejemaal	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeplans-/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

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Lejeoplysninger for boligen

 Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familieboliger

959,48

Ingen lejeændring:

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

Konto		Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	356.349	234	291
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	558.102	558	558
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	436.938	384	384
109	2	Renovation	190.084	185	188
110		Forsikringer	148.663	163	169
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	153.504	125	136
		Målerpasning	34.871	36	42
			<u>188.376</u>	<u>161</u>	<u>178</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	495.534	506	503
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		A - indskud	67.360	67	67
		G - indskud	487.099	484	487
			<u>554.459</u>	<u>551</u>	<u>554</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.572.156	2.508	2.534
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	746.129	955	816
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	63	64
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.121.368	3.192	2.817
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.121.368	-3.192	-2.817
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	66.303	0	70
		Heraf dækket af henlæggelser	-66.303	0	-70
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	54.049	33	45
	8	Drift af beboerlokaler fælles	0	2	1
	9	Drift af andre lokaler fælles	0	3	2
	10	Fælles faciliteters drift	5.657	0	9
			<u>59.706</u>	<u>38</u>	<u>57</u>
119	11	Diverse udgifter	17.269	46	44
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	20	6
119.9		Variable udgifter i alt	823.104	1.122	987

Konto		Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.950.000	1.950	2.200
121	13	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	100.000	100	100
123	14	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10	10
124.8	Henlæggelser i alt		2.060.000	2.060	2.310
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt		5.811.609	5.924	6.122
Ekstraordinære udgifter					
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
		Afdrag (303.1)	566.731	577	632
		Renter m.v.	170.779	306	170
		Administrationsbidrag	46.088	46	46
			<u>783.598</u>	<u>929</u>	<u>848</u>
127	Ydelser vedr. lån til bygningskader:				
		Afdrag (303.2)	487.222	496	489
		Renter m.v.	41.747	135	40
		Administrationsbidrag	39.002	39	39
		Rentebidrag, byggeskadelån	-2.048	-135	0
			<u>565.922</u>	<u>535</u>	<u>568</u>
129	Tab ved lejeledighed m.v.		52.364	0	19
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-52.364	0	-17
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
130	Tab ved fraflytninger		26.168	0	18
		Dækket af tidligere henlæggelser	-26.168	0	-18
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131	15	Andre renter	19	0	0
134	16	Korrektioner fra tidligere år	65.065	0	0
137	Ekstraordinære udgifter i alt		1.414.604	1.464	1.418
139	Udgifter i alt		7.226.213	7.388	7.540
140	Årets overskud:				
		Afvikling af underfinansiering	64.222	0	0
		Overført til opsamlet resultat	247.888	0	0
		Årets overskud i alt	<u>312.110</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
150	Udgifter og overskud i alt		7.538.323	7.388	7.540

Konto		Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	7.139.508	7.247	7.146
		Afdelingens kollektive råderet	54.398	0	0
		Kældre m.v.	32.544	0	0
		Garager m.v.	87.296	98	107
		Forbedringsarbejder	54.258	0	101
			7.368.004	7.345	7.354
202	15	Renter	95.065	15	32
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af vaskeri	12.867	9	10
		Diverse indtægter	26.104	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	19.000	19	144
			57.971	28	154
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.521.040	7.388	7.540
Ekstraordinære indtægter					
206	17	Korrektioner fra tidligere år	17.282	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	17.282	0	0
209		Indtægter i alt	7.538.323	7.388	7.540

Konto		Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
		Kontantværdi pr. 01-10-2019	41.500.000	
		Heraf grundværdi	24.339.400	
302.9		Anskaffelsessum	5.052.759	5.053
303		Forbedringsarbejder:		
	19	Forbedringsarbejder m.v.	23.781.356	24.834
	20	Kollektiv individuel råderet	388.701	414
	21	Igangværende arbejder	1.447.186	1.379
			<u>25.617.242</u>	<u>26.627</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	30.670.002	31.680
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	Tilgodehavende leje inkl. varme	87.926	53
	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.606.828	2.919
	24	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	129.551	129
		Andre debitorer	267.101	11
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	474.778	349
			<u>3.566.184</u>	<u>3.460</u>
307		Likvide beholdninger:		
		Diverse kassebeholdninger	0	3
		Bankkonti	0	8
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	3.944.799	4.250
			<u>3.944.799</u>	<u>4.260</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.510.983	7.721
310		Aktiver i alt	38.180.984	39.401

Konto		Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	25	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.142.295	6.314
402	26	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	254.265	221
405	27	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	186.833	203
406.9		Henlæggelser i alt	6.583.392	6.737
407	28	Opsamlet resultat	678.874	450
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	7.262.266	7.187
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	18	Realkredit Danmark	6.329	50
409	18	Beboerindskud	304.950	305
411	18	Afskrivningskonto for ejendommen	4.741.480	4.698
			5.046.430	5.003
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	5.052.759	5.053
413		Andre lån:		
	19	Forbedringsarbejder m.v.	23.781.356	24.834
	20	Kollektiv individuel råderet	388.701	414
			24.170.056	25.248
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	338.787	289
		Forudbetalt boligafgift	15.866	18
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000	8
			362.653	315
		Langfristet gæld i alt	29.585.468	30.616
Kortfristet gæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.155.046	1.092
421	30	Skyldige omkostninger	171.668	499
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	6.536	7
426		Kortfristet gæld i alt	1.333.250	1.598
430		Passiver i alt	38.180.984	39.401

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret		
			Budget 2019	Budget 2020	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	43.864	45	69	
	Prioritetsrenter	1.028	1	1	
	Bidrag	1.500	2	2	
	-Ydelsessikring fra staten	91.374	0	0	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	94.659	186	219	
	Andel til Landsbyggefonden	123.925	0	0	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	356.349	234	291	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	183.513	170	145	
	Andet, renovation	6.571	15	43	
	Renovation i alt	190.084	185	188	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	474	45.694	46	41
	Stor pakke	3.600	342.720	356	343
	Kældre/loftrum	3.600	4.320	0	0
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	839	80.880	81	97
			473.613	483	481
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	212	20.437	21	20
	Fraflytter varme	212	1.484	2	2
			21.921	23	22
	Administrationsbidrag i alt	495.534	506	503	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	681.968	886	720	
	Rengøring og vinduespolering	9.454	15	8	
	Drift af maskiner	12.234	20	23	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	12.173	3	15	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	0	0	7	
	Rengøring	1.383	0	2	
	Telefon og IT	21.344	20	27	
	Kontorhold m.v.	5.784	8	6	
	Personaleomkostninger	1.790	0	3	
	Diverse	0	3	5	
		30.301	31	50	
	Renholdelse i alt	746.129	955	816	

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
5	115	Almindelig vedligeholdelse		
	Terræn	0	6	6
	Bygning, klimaskærm	0	33	33
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2
	Bygning, fælles	0	8	8
	Bygning, tekniske installationer	0	7	7
	Materiel	0	8	8
	Almindelig vedligeholdelse i alt	0	63	64
6	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Terræn	360.428	482	1.086
	Bygning, klimaskærm	1.041.080	1.419	465
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	420.304	573	519
	Bygning, fælles	1.826	12	8
	Bygning, tekniske installationer	184.083	537	651
	Materiel	113.646	168	88
		2.121.368	3.192	2.817
	Anvendt af henlæggelser	-2.121.368	-3.192	-2.817
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118	Drift af vaskeri		
	Udgifter			
	Drift af fællesvaskeri	15.196	0	9
	Varme	31.233	29	36
	Andel driftsudg. Varmecentral	7.598	0	0
	Magnetkort, vaske kort og nøgler	22	0	0
	Vaskemiddel m.v.	0	4	0
		54.049	33	45
	203 Indtægter			
	Vaskeafgift	-12.867	-9	-10
	Drift af vaskeri nettoudgifter	41.183	24	35
8	118	Drift af beboerlokale - fælles		
	Udgifter			
	Varmeudgifter	0	2	0
	Skadedyr	0	0	1
	Drift af beboerlokale - fælles nettoudgifter	0	2	1
9	118	Drift af andre lokaler - fælles		
	Udgifter			
	Primære bygningsdele	0	3	2
	Drift af andre lokaler - fælles nettoudgifter	0	3	2

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
10	118 Fælles faciliteter			
	Tilstandsvurdering, fællesudgifter	0	0	2
	Andel i fællesudgifter	5.657	0	7
	Fælles faciliteter i alt	5.657	0	9
11	119 Diverse udgifter			
	Kontingent til BL	12.334	13	12
	Beboermøder	0	1	1
	Tilskud til fester	0	0	1
		<u>12.334</u>	<u>14</u>	<u>14</u>
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Rådighedsbeløb	3.336	9	4
	Mødeudgifter	707	0	0
	Kontorhold	495	3	0
	Diverse	135	0	4
		<u>4.673</u>	<u>12</u>	<u>8</u>
	Egen beboerrådgiver			
	Kontorhold og IT	0	0	10
	Andre udgifter			
	Øvrige diverse udgifter	0	0	3
	Diverse gebyrer m.v.	0	0	6
	Konsulentbistand FF-selskabet	0	0	1
	Inventar, vedligeholdelse	0	17	0
	Pc-Pakke afdeling	262	0	0
	Diverse	0	3	2
		<u>262</u>	<u>20</u>	<u>12</u>
	Diverse udgifter i alt	17.269	46	44
12	120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Årets henlæggelser	1.950.000	1.950	2.200
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	261,82		
	Budget 2020	295,38		
	Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	1.950.000	1.950	2.200
13	121 Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
	Årets henlæggelser	100.000	100	100
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	13,43		
	Budget 2020	13,43		
	Henlæggelser i alt	100.000	100	100

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
14	123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
	Årets henlæggelser	10.000	10	10
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	1,34		
	Budget 2020	1,34		
	Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	10.000	10	10
15	131	Renteudgifter		
	Diverse renter	19	0	0
	202	Renteindtægter		
	Rente af mellemregning	-90.682	-15	-32
	Diverse renter, frivilligt forlig.	-4.383	0	0
		-95.065	-15	-32
	Nettorenteindtægter	-95.047	-15	-32
16	134	Korrektioner fra tidligere år		
	El omkostninger tidligere år	49.665	0	0
	Advokatombkostninger	15.400	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	65.065	0	0
17	206	Korrektioner fra tidligere år		
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	797	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	783	0	0
	Vandskade tidligere år	24.103	0	0
	Indtægter vedr. fraflytterarbejde	-8.400	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	17.282	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
18	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering 408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
	408 Finansiering af anskaffelsessum Realkredit Danmark	-6.329	-50
	409 Beboerindskud	-304.950	-305
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-4.741.480	-4.698
	I alt	0	0
19	303.1 Forbedringsarbejder		
	Fugtige gulve		
	Anskaffelsessum	14.724.999	14.725
	Akkumuleret dækket af overskud	-9.457	-9
	Akkumuleret afdrag primo	-4.052.934	-3.546
	Årets afdrag	-487.222	-507
	Finansiering realkreditforeningslån	-10.175.386	-10.663
	I alt	0	0
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
	Anskaffelsessum	5.683.404	5.683
	Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
	Akkumuleret tilskud	-1.697.361	-1.697
	Akkumuleret afdrag primo	-668.569	-574
	Årets afdrag	-97.901	-94
	Finansiering realkreditforeningslån	-3.219.530	-3.317
	I alt	0	0
	Tagreoveringer		
	Anskaffelsessum	12.527.506	12.528
	Akkumuleret dækket af overskud	-23.506	-24
	Akkumuleret afdrag primo	-2.403.312	-1.982
	Årets afdrag	-430.994	-421
	Finansiering realkreditforeningslån	-9.669.694	-10.101
	I alt	0	0
	Fugtige gulve, understøttet		
	Anskaffelsessum	1.662.038	1.662
	Akkumuleret dækket af overskud	-12.014	-12
	Akkumuleret tilskud	-1.134.509	-1.135
	Akkumuleret afdrag primo	-87.542	-76
	Årets afdrag	-12.280	-12
	Finansiering realkreditforeningslån	-415.693	-428
	I alt	0	0
	IT projekt		
	Anskaffelsessum	499.034	499
	Akkumuleret tilskud	4.966	5
	Akkumuleret afdrag primo	-178.720	-156
	Årets afdrag	-24.227	-23
	Finansiering realkreditforeningslån	-301.053	-325
	I alt	0	0
303.1	Forbedringer i alt	23.781.356	24.834
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-23.781.356	-24.834
	Forbedringer i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
20	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken (16,20,91)		
	Anskaffelsessum	270.988	271
	Akkumuleret afdrag primo	-74.738	-63
	Årets afdrag	-12.107	-12
	Finansiering realkreditforeningslån	-184.143	-196
	I alt	0	0
	Køkken (4)		
	Anskaffelsessum	93.874	94
	Akkumuleret afdrag primo	-25.885	-22
	Årets afdrag	-4.193	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-63.796	-68
	I alt	0	0
	Køkken (3)		
	Anskaffelsessum	40.776	41
	Akkumuleret afdrag primo	-11.234	-9
	Årets afdrag	-1.822	-2
	Finansiering realkreditforeningslån	-27.720	-30
	I alt	0	0
	Badeværelse (5)		
	Anskaffelsessum	88.399	88
	Akkumuleret afdrag primo	-24.387	-21
	Årets afdrag	-3.950	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-60.061	-64
	I alt	0	0
	Badeværelse (3)		
	Anskaffelsessum	77.963	78
	Akkumuleret afdrag primo	-21.500	-18
	Årets afdrag	-3.483	-3
	Finansiering realkreditforeningslån	-52.981	-56
	I alt	0	0
303.1	Kollektiv individuel råderet i alt	388.701	414
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-388.701	-414
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
21	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Forbedringsarbejder		
	Eskemosepark I, II, III og V - Vinduesudskiftning		
	Anskaffelsessum	311.769	312
	Underfinansiering	311.769	312
	Eskemosepark I - Tag og ventilation - 5 -års eftersyn		
	Anskaffelsessum	236	0
	Dækket af årets overskud	-236	0
	I alt	0	0
	Nyt ejendomskontor - bestyrelseslokale		
	Anskaffelsessum	1.356.306	1.356
	Akkumuleret dækket af overskud	-696.523	-697
	Akkumuleret tilskud	-650.000	-650
	Dækket af årets overskud	-9.783	0
	I alt	0	10
	Andel Fællessystem		
	Anskaffelsessum	54.375	54
	Dækket af årets overskud	-54.375	0
	I alt	0	54
	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken		
	Tilgang	85.673	0
	Underfinansiering	85.673	0
	Køkken		
	Tilgang	72.295	0
	Underfinansiering	72.295	0
	Køkken		
	Tilgang	40.899	0
	Underfinansiering	40.899	0
	Køkken 2. etape		
	Anskaffelsessum	664.680	665
	Underfinansiering	664.680	665
	Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	211.977	199
	Tilgang	43.392	13
	Afgang	-198.868	0
	Underfinansiering	56.501	212
	Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	88.000	88
	Underfinansiering	88.000	88

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
	Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet - Bolig 85		
	Anskaffelsessum	38.368	0
	Tilgang	0	38
	Underfinansiering	38.368	38
	Bad - Bolig 27		
	Tilgang	89.000	0
	Underfinansiering	89.000	0
	Bemærkning: Der vil blive ansøgt om trækingsret på kr. 1.447.186 i regnskabsåret 2020		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	1.447.186	1.379
	Igangværende arbejder i alt	1.447.186	1.379
22	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	11.746	38
	Beboerkrav - modkonto	500	0
	Varmeafregning lejere	-1	0
	Aftaler tilflyttere	87.060	35
	Versur fraflyttere til inkasso	-11.380	-20
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	87.926	53
23	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	2.557.044	2.872
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	49.784	47
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.606.828	2.919
24	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	118.171	109
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	11.380	20
	Antal fraflyttere i 2019	8	
	Antal fraflyttere i 2018	7	
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	129.551	129

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
25	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	6.313.663	6.794
	Årets henlæggelse	1.950.000	1.950
	Forbrug af henlagte midler	-2.121.368	-2.431
	Opsparing pr. m²		
	2019 824,69		
	2018 847,70		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.142.295	6.314
26	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	220.568	185
	Årets henlæggelse	99.960	100
	Istandsættelse A-ordning	-66.263	-64
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	254.265	221
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	254.265	221
27	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	203.001	224
	Årets henlæggelse	10.000	10
	Forbrug tab ved fraflytning	-26.168	-31
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	186.833	203
28	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	449.986	57
	Årets overskud	247.888	413
	Afvikling af overskud	-19.000	-20
	Resultatkonto i alt	678.874	450
29	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.097.495	1.035
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	57.551	58
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.155.046	1.092

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
30	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	0	-34
	Stempelomkostninger	46.510	23
	Revisionshonorar	2.800	2
	Feriepengeforpligtigelse	94.029	161
	Mellemværende Kommuneindskud	474	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	27.855	347
	Skyldige omkostninger i alt	171.668	499
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-46.326	-56
305.3	Udgifter:		
	Hybridnetsafgift	3.468	0
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Låneydelser nyt anlæg	41.532	42
	Udgifter i alt	49.784	47
305/419	Årets resultat antenne - underskud	3.458	-10
	Saldo antenne forrige år	-11.225	-2
	Årets resultat antenne	3.458	-10
	Saldo antenne pr. 31-12-2019 overskud	-7.767	-11
	<i>Antenne underskud for tiden 01-01-2019 - 31-12-2019 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2021</i>		
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt	-7.767	-11

Regnskabspåtegninger

Forretningsførers påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 247.888, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2021.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 678.874 pr. 31. december 2019.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at der er et lavere forbrug på renholdelse, lavere diverse udgifter samt lavere renteromkostninger.

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.

København, den 24. april 2020

KAB s.m.b.a

Lone Skriver
Kundechef

Morten Madsen
Økonomimedarbejder

Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019**Den uafhængige revisors påtegning****Til afdelingsbestyrelsen 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15008