

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.	003	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48003 Eskemosepark III Nørrevang 61-79 Afdeling: 48-3		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
2450 København SV		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 ic			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. 4802-7@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr.	16559		

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	3.400,00	40	1	40,00
I alt	3.400,00	40		40,00

Boliger fordelt på antal rum

3 rum	1.700,00	20		
4 rum	850,00	10		
5 rum	850,00	10		
I alt	3.400,00	40		

Øvrige lejemål:

Garager/Carporte m.v.	0,00	8	1/5	1,60
Kældre/lagerrum m.v.	0,00	12	1/20	0,60
Øvrige lejemål i alt	0,00	20		2,20

Lejemål i alt	3.400,00	60		42,20
---------------	----------	----	--	-------

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	60	3.400,00		1966
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	40	3.400,00		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning

Fjernvarme

Lejeoplysninger for boligenLeje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet**Familieboliger**

864,00

Ingen lejeændring:

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

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	347.430	361	359
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	220.483	220	220
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	109.662	150	137
109	2	Renovation	122.115	85	123
110		Forsikringer	45.452	71	48
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	101.384	53	72
		Målerpasning	20.672	20	19
			<u>122.055</u>	<u>73</u>	<u>91</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	208.249	201	213
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	104.210	100	107
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	932.228	900	939
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	435.792	398	437
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	20	20
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	697.164	1.255	1.418
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-697.164	-1.255	-1.418
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	120.475	23	9
		Heraf dækket af henlæggelser	-120.475	-23	-9
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	3.645	7	11
	8	Fælles faciliteters drift	0	0	30
			<u>3.645</u>	<u>7</u>	<u>41</u>
119	9	Diverse udgifter	6.493	14	20
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	63	0
119.9		Variable udgifter i alt	445.929	502	518

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.235.824	1.200	1.200
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	20.000	20	20
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	1.260.824	1.225	1.225
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	2.986.411	2.988	3.041
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	289.074	258	290
		Renter m.v.	21.543	72	20
		Administrationsbidrag	20.574	21	20
			331.191	351	330
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	251.082	20	0
		Lejers godtgjorte forbedring	9.420	9	9
			260.502	29	9
129		Tab ved lejeledighed m.v.	7.137	1	2
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-7.137	-1	-2
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	0	2	1
		Dækket af tidligere henlæggelser	0	-2	-1
			0	0	0
131	13	Andre renter	715.960	0	0
134	14	Korrektioner fra tidligere år	2.460	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.310.113	380	339
139		Udgifter i alt	4.296.524	3.368	3.380

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	2.937.600	2.938	3.084
		Afdelingens kollektive råderet	74.604	75	75
		Kældre m.v.	11.712	16	11
		Garager m.v.	24.112	47	19
		Forbedringsarbejder	9.420	9	9
			3.057.448	3.085	3.198
202	13	Renter	781.358	82	31
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af vaskeri	415	0	0
		Diverse indtægter	0	2	0
		Overført fra opsamlet resultat	199.000	199	151
			199.415	201	151
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.038.221	3.368	3.380
209		Indtægter i alt	4.038.221	3.368	3.380
210		Underskud	258.303	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	4.296.524	3.368	3.380

Aktiver
Anlægsaktiver

301	15	Ejendommens anskaffelsessum		6.079.556	6.080
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	23.000.000		
		Heraf grundværdi	9.615.500		
302.9		Anskaffelsessum		6.079.556	6.080
303		Forbedringsarbejder:			
	16	Forbedringsarbejder m.v.		5.422.934	5.710
	17	Kollektiv individuel råderet		155.616	170
	19	Igangværende arbejder		904.506	1.119
	18	Godtgjorte forbedringer af lejemål		44.078	53
				6.527.135	7.051
304.9		Anlægsaktiver i alt		12.606.691	13.131
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	20	Tilgodehavende leje inkl. varme		15.325	7
	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		24.803	22
	22	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		2.295	2
		Andre debitorer		35.446	39
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter		39.317	37
				117.186	107
307		Likvide beholdninger:			
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		5.694.304	6.260
				5.694.304	6.260
309.9		Omsætningsaktiver i alt		5.811.490	6.368
310		Aktiver i alt		18.418.180	19.499

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.562.538	5.698
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	232.863	333
405	25	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	168.419	163
406	26	Andre henlæggelser	0	38
406.9		Henlæggelser i alt	5.963.820	6.233
407	27	Opsamlet resultat	69.704	527
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	6.033.523	6.760
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	15	Realkredit Danmark	287.095	362
409	15	Beboerindskud	420.000	420
411	15	Afskrivningskonto for ejendommen	5.372.460	5.297
			5.792.460	5.717
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	6.079.556	6.080
413		Andre lån:		
	16	Forbedringsarbejder m.v.	5.422.934	5.710
	17	Kollektiv individuel råderet	155.616	170
	19	Igangværende arbejder	0	0
			5.578.551	5.880
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	1.030	1
		Forudbetalt boligafgift	17.843	19
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	1.000	1
			19.873	21
		Langfristet gæld i alt	11.677.979	11.980
Kortfristet gæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	549.247	496
421	29	Skyldige omkostninger	150.858	251
423		Forudbetalt leje m.v.	3.060	7
423.7		Deposita	3.512	3
426		Kortfristet gæld i alt	706.677	758
430		Passiver i alt	18.418.180	19.499

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret		
			Budget 2022	Budget 2023	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	74.982	75	76	
	Prioritetsrenter	3.022	3	2	
	Bidrag	1.002	2	1	
	-Ydelsessikring fra staten	48.045	60	60	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	73.459	74	73	
	Andel til Landsbyggefonden	146.920	147	147	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	347.430	361	359	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	121.193	85	123	
	Andet, renovation	923	0	0	
	Renovation i alt	122.115	85	123	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	325	13.715	20	14
	Stor pakke	3.636	151.258	151	154
	Kældre/loftrum	3.636	2.182	0	2
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	800	33.760	21	35
			200.914	192	205
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	7.335	8	7
	Fraflytter varme		0	1	1
			7.335	9	8
	Administrationsbidrag i alt	208.249	201	213	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	359.030	360	404	
	Rengøring og vinduespolering	27.618	6	5	
	Drift af maskiner	5.623	7	7	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	8.734	4	5	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	12.782	0	0	
	Telefon og IT	17.132	17	13	
	Kontorhold m.v.	3.933	3	2	
	Personaleomkostninger	938	0	0	
	Diverse	0	1	1	
		34.786	21	16	
	Renholdelse i alt	435.792	398	437	

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
5	115 Almindelig vedligeholdelse			
	Terræn	0	3	3
	Bygning, fælles	0	7	7
	Bygning, tekniske installationer	0	6	6
	Materiel	0	4	4
	Almindelig vedligeholdelse i alt	0	20	20
6	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	85.220	119	516
	Bygning, klimaskærm	143.901	239	123
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	129.821	279	274
	Bygning, fælles	95.352	103	23
	Bygning, tekniske installationer	147.715	386	343
	Materiel	95.155	129	139
		<u>697.164</u>	<u>1.255</u>	<u>1.418</u>
	Anvendt af henlæggelser	-697.164	-1.255	-1.418
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118 Drift af vaskeri			
	Udgifter			
	Varme	3.645	7	11
203	Indtægter			
	Vaskeafgift	-415	0	0
	Drift af vaskeri nettoudgifter	3.230	7	11
8	118 Fælles faciliteter			
	Omkostninger pulterrum	0	0	11
	Omkostninger garage	0	0	19
	Fælles faciliteter i alt	0	0	30

Note	Konto		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
9	119	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	5.983	6	6
		Afdelingsbestyrelsen:			
		Kontorhold	231	1	0
		Egen beboerrådgiver			
		Kontorhold og IT	0	0	1
		Andre udgifter			
		Support IT-anlæg	0	0	5
		Pc-Pakke afdeling	68	0	0
		Web/Hjemmeside	211	0	0
		Diverse	0	7	8
			279	7	13
		Diverse udgifter i alt	6.493	14	20
10	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Årets henlæggelser	1.200.000	1.200	1.200
		Henl.rep. garager	24.112	0	0
		Henl.rep.pulterrum	11.712	0	0
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2022	363,48		
		Budget 2023	352,94		
		Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	1.235.824	1.200	1.200
11	121	Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	20.000	20	20
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2022	5,88		
		Budget 2023	5,88		
		Henlæggelser i alt	20.000	20	20
12	123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
		Årets henlæggelser	5.000	5	5
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2022	1,47		
		Budget 2023	1,47		
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	5.000	5	5

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
13	131 Renteudgifter			
	Kursregulering vedr. investerede midler	715.960	0	0
	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	-64.748	-81	-30
	Kursregulering vedr. investerede midler	-715.960	0	0
	Renter, råderetslån	-650	-1	-1
		-781.358	-82	-31
	Nettorenteindtægter	-65.398	-82	-31
14	134 Korrektioner fra tidligere år			
	TDC 2021	261	0	0
	Varmecentralen 2019-2020	2.198	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	2.460	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
15	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	6.079.556	6.080
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-287.095	-362
	409 Beboerindskud	-420.000	-420
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-5.372.460	-5.297
	I alt	0	0
16	303.1 Forbedringsarbejder		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
	Anskaffelsessum	2.829.515	2.666
	Tilgang	0	163
	Akkumuleret dækket af overskud	-20	0
	Akkumuleret tilskud	-783.321	-783
	Akkumuleret afdrag primo	-487.258	-410
	Årets afdrag	-77.188	-77
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.481.728	-1.559
	I alt	0	0
	Tagreoveringssag		
	Anskaffelsessum	5.767.445	5.767
	Akkumuleret dækket af overskud	-10.445	-10
	Akkumuleret afdrag primo	-1.694.290	-1.497
	Årets afdrag	-197.298	-197
	Akkumuleret afskrivninger primo	-20.000	-20
	Finansiering realkreditforeningslån	-3.845.412	-4.043
	Overfinansiering	0	0
	IT projekt		
	Anskaffelsessum	218.667	219
	Akkumuleret tilskud	334	0
	Akkumuleret afdrag primo	-110.929	-99
	Årets afdrag	-12.276	-12
	Finansiering realkreditforeningslån	-95.795	-108
	I alt	0	0
303.1	Forbedringer i alt	5.422.934	5.710
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-5.422.934	-5.710
	Forbedringer i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
17	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken (224)		
	Anskaffelsessum	94.561	95
	Akkumuleret afdrag primo	-39.247	-35
	Årets afdrag	-4.740	-5
	Finansiering realkreditforeningslån	-50.575	-55
	I alt	0	0
	Køkken (243)		
	Anskaffelsessum	114.238	114
	Akkumuleret afdrag primo	-47.425	-42
	Årets afdrag	-5.727	-6
	Finansiering realkreditforeningslån	-61.087	-67
	I alt	0	0
	Køkken (241)		
	Anskaffelsessum	82.201	82
	Akkumuleret afdrag primo	-34.125	-30
	Årets afdrag	-4.121	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-43.955	-48
	I alt	0	0
	303.1 Kollektiv individuel råderet i alt	155.616	170
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-155.616	-170
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0
18	303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål		
	Saldo primo	52.848	61
	Til-/afgang	-8.770	-9
	Saldo ultimo	44.078	53
19	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Forbedringsarbejder		
	Fiberforbindelse		
	Anskaffelsessum	337.183	337
	Underfinansiering	337.183	337
	Bemærkning: Afvikling bliver indregnet i antennebudget		
	Udskiftning af vinduer		
	Anskaffelsessum	-6.667	-7
	Akkumuleret dækket af overskud	6.667	7
	Overfinansiering	0	0
	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken 2. etape		
	Anskaffelsessum	308.240	308
	Årets afskrivninger	-100.680	0
	Underfinansiering	207.560	308
	Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
	Bad 2. etape		
	Anskaffelsessum	150.950	151
	Årets afskrivninger	-49.620	0
	Underfinansiering	101.330	151
	Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
	Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	286.140	286
	Årets afskrivninger	-78.480	0
	Underfinansiering	207.660	286
	Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
	Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	36.200	36
	Afgang	-22.302	0
	Underfinansiering	13.898	36
	Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
	Flyttekøkken - 48-3 Eskemosepark III - Lejemål 250		
	Tilgang	36.875	0
	Underfinansiering	36.875	0
	Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	904.506	1.119
	Igangværende arbejder i alt	904.506	1.119
20	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	15.325	7
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	15.325	7

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
21	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	0	2
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	24.803	20
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	24.803	22
22	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	2.295	2
	Antal fraflyttere i 2022	1	
	Antal fraflyttere i 2021	0	
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	2.295	2
23	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	5.698.217	5.356
	Henlæggelser garager	41.621	0
	Årets henlæggelser garager	24.112	0
	Årets henlæggelser pulterrum	11.712	0
	Årets henlæggelse	1.200.000	1.200
	Forbrug af henlagte midler	-697.164	-857
	Kursregulering investerede midler	-715.960	0
	Opsparing pr. m²		
	2022 1.636,04		
	2021 1.675,95		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.562.538	5.698
24	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	333.338	316
	Årets henlæggelse	20.000	20
	Istandsættelse A-ordning	-120.475	-3
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	232.863	333
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	232.863	333
25	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	163.419	158
	Årets henlæggelse	5.000	5
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	168.419	163
26	406 Andre henlæggelser		
	Reguleringskonto, Fælles garager		
	Saldo primo	38.379	0
	Anvendt af henlæggelser	-38.379	38
		0	38
	Andre henlæggelser i alt	0	38

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
27	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	527.006	816
	Årets underskud	-258.303	-70
	Afvikling af overskud	-199.000	-219
	Resultatkonto i alt	69.704	527
28	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	527.560	475
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	21.687	21
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	549.247	496
29	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	16.749	112
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	57.900	58
	Stempelomkostninger	16.124	16
	Kommune forskud indskud	200	0
	Feriepengeforpligtigelse	11.840	19
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	48.045	47
	Skyldige omkostninger i alt	150.858	251
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-20.640	-21
305.3	Udgifter:		
	Administrationsbidrag	2.080	2
	Diverse antenneudgifter	4.800	0
	Låneydelser nyt anlæg	17.923	18
	Udgifter i alt	24.803	20
305/419	Årets resultat antenne - underskud	4.163	-1
	Saldo antenne forrige år	-1.047	0
	Årets resultat antenne	4.163	-1
	Saldo antenne pr. 31-12-2022 underskud	3.116	-1
	<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	3.116	-1

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 258.303, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 69.704 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der er afskrevet på køkken og bad moderniseringer etape 2.,3. og 4., svarende til de indtægter der har været siden arbejdet startede. Samtidig er udgifter til renovation, samt rengøring af fælles områder steget.

Henlæggelser

I 2022 var det planlagt, at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende reparation af synlige afskalninger og armeringsskader på overlægger og fuger. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2023.

Alle afdelingens opsparede 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 opsamlede 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 midertidig 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

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 III, 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 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 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3f47c0YgQgh249753574