



**Organisationsbestyrelsens beretning
1. april 2024 – 31. marts 2025**

Samt bilagene:

**Økonomisk styrings- og egenkontrol,
nøgletal for økonomisk
styringsrapport, for perioden
1. januar 2024 – 31. december 2024**

Organisationsbestyrelsen og suppleanter

Organisationsbestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Bjarke Christensen (formand), Sanne Asbøg (næstformand), Ulla Hansen, Bjarne Magnusson, Bernt Olofsson, Carsten Wolff og fra 20. november Hanne Blom i forbindelse med at Jannie Freiler udtræder.

Vi har afholdt 10 organisationsbestyrelsesmøder samt diverse udvalgsmøder. Disse er beskrevet under de enkelte punkter.

Fuldtidsansatte på ejendomskontoret

Driftsleder Peter Hansen, driftslederassistent Jesper Von Thun, og serviceassistenterne Jens Olsen, Jesper Falkenberg Madsen indtil 1. oktober. Fra 2. januar 2025 har vi ansat Klaus Christiansen.

Administrationselskabet KAB og dens medarbejdere for Eskemosepark

Lokal kundechef Sussi Cohn indtil 30. juni og fra 1. juli Hadi Rafi Mehdi.

Økonomimedarbejder Aiste Geguzyte

Vicedirektør Lone Skriver

Sekretær Sonja Bartels indtil 30. september og fra 1. august Maiken Albinussen.

Beretning fra de af organisationsbestyrelsens nedsatte udvalg og følgegrupper i perioden:

Aktivitetsudvalget

Dette udvalg er lagt i dvale efter vi sidste år meldte ud at så længe der ikke er større interesse fra beboerne side, til afholdelse af fastelavn og Sommerfest Sankthansaften, bliver der ikke fra udvalget side taget initiativ til at genoptage dem.

Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen

Organisationsbestyrelsen besluttede i januar at genåbne ovenstående følgegruppe, efter den har ligget i dvale pga. af de prisstigninger der kom efter Coronaen.

Årsagen er 2 ting.

1. Den er alt for dyr bare at have liggende stille.
2. Der er nogle ting der peger på at der er en økonomiske mulighed for at komme i gang.

Følgegruppen består pt. af beboerne Henrik B. Petersen (tovholder), Mikael Randløv, Hanne Blom fra organisationsbestyrelsen, Peter fra ejendomskontoret, Hadi fra KAB og Stig Ørum fra firmaet Novaform.

Det første forberedende møde blev holdt i februar. Her blev det indstillet at det projekt som kommunen tidligere har godkendt, er det vi arbejder videre med.

I løbet af foråret vil der blive afholdt flere møder.

IT- infoudvalget og nyhedsmail

Vedligeholdelsen af vores hjemmeside forløber i det store og hele planmæssigt.

Div. info bliver jævnligt lagt op, ligesom referaterne fra organisationsbestyrelsesmøderne bliver lagt ind umiddelbart efter de er godkendt.

76 beboere har tilmeldt sig at modtage nyhedsmails.

I 2025 har vi sendt nyhedsmails ud ca. 1 gang om måneden, hvor referat fra det sidste organisationsbestyrelsesmøde er vedhæftet samt en lille information om, hvad der ellers er sket siden sidst bl.a. hjertestarterkursus.

Det ville være dejligt, hvis vi kunne få endnu flere til at tilmelde sig. Hvis du ikke allerede er tilmeldt, kan du gøre det via dette link. nyheder@eskemosepark.dk

Budget og langtidsplaner

organisationsbestyrelsen har besluttet, at der skal ske en gennemgang af langtidsplanen, og deraf også henlæggelserne til planlagt fornyelse og vedligeholdelse.

Baggrunden er, at der på det seneste er konstateret flere mangler (opgaver der ikke er henlagt penge til). Der er nedsat et lille udvalg der vil se på planen sammen med driften og administrationen. udvalget består af Hanne, Carsten og Bjarne fra organisationsbestyrelsen og fra driften Peter og administrationen Hadi. Det første møde er aftalt til den 25. marts.

Affaldsudvalget

Et krav om affaldssortering, der kom tilbage i 2019, har i årevis givet udvalget store, og mange udfordringer, det er navnlig placeringen i området, af de mange containere der er udfordringen.

De forslag Eskemosepark hidtil er kommet med er alle blevet afvist af kommunen.

Derfor har affaldsudvalget udarbejdet et helt nyt forslag/oplæg, som er sendt til Kommunen den 18. marts med henblik på at få en dialog med dem.

Hvis kommunen godkender oplægget, bliver "Euro-gruppen" (eller en anden aktør) inddraget, da de i så fald skal lave beregninger på størrelse, antal og andet omkring containerne.

Mig og min nabo

Hver tirsdag kl. 10-12.

Det går virkelig godt for "Mig og min Nabo". Næsten for godt.

Vi må være 12 personer i lokalet, og der kommer 10-13. Hvis der kommer 13, trækker Bjarke sig. Snakken går lystigt. Der strikkes og hækles, så det er en fornøjelse. Somme tider bedes der om råd til et eller andet, hvilket der som regel kan findes en løsning på.

Til vores store glæder har vi været til frokost i sommerhuset hos en af deltagerne.

Vi har også holdt både jule- og påskefrokost.

Det er altid godt og hyggeligt at deltage i vores møder.

Grønt miljø og El-ladestandere

Vi fik i efteråret 2024 fjernet de 3 træer ved nr. 1, 27 og 79, da de led af misvækst.

Vi fik anbefalet af landskabsarkitekten fra KAB og fra vores egen gartner at plante 3 x 3 Tuja Brabant. Da de står meget udsat, vil de have bedre af at stå i grupper.

Det er en meget hårdfør art, som burde kunne stå i mange år.

De skal vandes og gødes de første vækst år, for sidenhen at kunne passe sig selv.

Dette blev suppleret med mindre og spinklere lyskæder, da dem vi har, er til kraftigere grene.

Med næsten et års forsinkelse blev de 2 dobbelte El-ladestandere færdige så de kunne tages i brug. De bliver pt ikke brugt ret meget. Firmaet der har sat ladestandere op siger det er helt normalt. De forventer ikke de bliver økonomisk rentable før der er gået ca. 10 år.

Nye vinduer i afdeling I, II og III.

Udvalget, som i øjeblikket består af fem beboere fra afdeling I og III, har afholdt et møde i marts.

Vi håber også at få en repræsentant fra afdeling II.

Der er både tekniske og økonomiske forhold, der skal undersøges i samarbejde med fagfolk, samt forskellige ønsker fra beboerne. Vi forventer, at kunne præsentere et eller flere projekter for beboerne i afdeling I-III i løbet af 2026/27.

Undervejs vil vi informere via Nyhedsmails og via referater fra bestyrelsesmøderne.

Beboerne er velkomne til at kontakte undertegnede for yderligere information.

Gaskomfurer og mulig udskiftning til elkomfurer

Bestyrelsen har modtaget flere henvendelser fra beboere, som på grund af de stigende gaspriser ønsker at skifte gaskomfuret ud med elkomfur.

Det nuværende interne elnet i afdelingerne er for småt til, at kunne levere den ekstra strøm, som elkomfurer vil kræve.

Samlet set vil det medføre betydelige omkostninger at gå fra gas- til elkomfurer og her kan bl.a. nævnes, bortskaffelse af gaskomfurer, indkøb af nye elkomfurer, fjernelse af gasinstallationer, etablering af helt nye kabler fra el skabe langs Nørrevang til de enkelte boligblokke, indføring af nye forsyningskabler til de enkelte lejligheder, ændring af eltavler i de enkelte lejligheder m.m.

Bestyrelsen vil på baggrund af henvendelserne igangsætte et arbejde med at skabe overblik over de samlede økonomiske konsekvenser af denne ændring.

Da afdelingerne bl.a. står for øvrige betydelige investeringer, herunder nye vinduer, vil dette skulle ses i en sammenhæng og prioritering hermed.

Samarbejdet med KAB

Det daglige samarbejde med medarbejderne i KAB forløber i det store og hele rigtig godt.

Vi har dog ind imellem nogen meningsudvekslinger om nogle ting vi ikke er helt enige i, men vi når altid frem til en fælles forståelse.

I forbindelse med vi pr. 1. juli 2024 fik ny kundechef var vi en smule betænkelige idet vi viste hvad vi havde, men ikke hvad vi skulle få.

Det viste sig meget hurtigt at vores bekymringer blev gjort til skamme, og heldigvis for det.

Til sammenligning med alle andre kundechefer vi har haft, har Hadi (den nye), den fordel at han har en økonomisk baggrund, hvilket i det daglige er til stor hjælp for ejendomskontoret.

Beretning fra Ejendomskontoret

Beretning fra Ejendomskontoret.

Af væsentlige udførte opgaver i perioden, kan nævnes følgende:

Beboeropgaver – Snerydning/saltning – Dagrenovation.

Forsikringskader.

Vedligeholdelse af de grønne områder.

8 flyttelejligheder.

Rekruttering og oplæring af ny medarbejder.

Rensning af varmtvandsbeholdere.

Udskiftning af 38 stk. IQ understationer i bøjlerum (rummet i opgangen).

Udskiftning af facadeplader på værksted.

Nyt tag på garagen ved ejendomskontoret.

Nyt vindfang på ejendomskontoret.

Nye borde og bænkesæt.

Nye græsslåmaskiner.

Arbejds miljøet på ejendomskontoret

Samarbejdet på ejendomskontoret mellem Jens, Jesper, Klaus og Peter går rigtig godt, Klaus passer godt ind i vores team.

Varmeregnskab 2024

I slutningen af februar modtog organisationsbestyrelsen en oversigt over varmeregnskabet for 2024.

Varmeregnskabet for viser desværre et ret stort underskud i alle fire afdelinger.

Afdeling I: -56.626,70 kr.

Afdeling II: -49.407,63 kr.

Afdeling III: -29.489,65 kr.

Afdeling V: -7.653,19 kr.

Ca. 80% af beboerne skylder penge mens resten skal have penge tilbage.

Årsagen er bl.a. at det vand vi returnerer til Norfors har en for høj temperatur og det straffes med et gebyr, som i år er 3 gange større en tidligere år. I 2025 kan dette gebyr løbe op i over 400.000 kr.

For at nedbringe strafgebyret, kan ejendomskontoret skrue ned for temperaturen til varmen, men det er svært da det samtidig kræver at beboerne skal skrue op for varmen på deres radiator.

For at det skal lykkes, er det vigtigt at alle beboere følger ejendomskontorets anbefalinger

Rudersdal kommune

Vi har holdt det lovpligtige styringsdialog møde med kommunes forvaltning.

Vanen tro var der stor ros til den måde vi forvalter Eskemosepark på.

Der har også været afholdt et par møder omkring samarbejdet mellem de almene boligselskaber, forvaltningen og borgmesteren.

Samarbejdsaftalen mellem Rudersdal Kommune og alle almene boligselskaber blev fornyet i maj 2024.

I forbindelse med kommunens budget 2025 blev aftalen delvis annulleret, idet der også skulle spares i den af forvaltningen. Det betød at den ene af de 2 boligsociale medarbejdere blev opsagt med virkning fra 31.12.2024.

Da dette er i direkte strid med den aftale der blev indgået i maj, valgte vi i alle almene boligselskaber i fællesskab at gøre indsigelse.

På et møde i november mellem den administrative styregruppe fra boligselskaberne og kommunen, står der i referatet, at det er en kommunalbestyrelsesbeslutning og den står ikke til at ændre.

Dette betyder i realiteten at aftalen som blev indgået i maj, ikke er det papir værd den er skrevet på. Vi ser derfor frem til når vi skal mødes igen d. 21. maj hvordan vi så kan komme videre.

Fugtige gulve afdeling I

Rådgivningsfirmaet Niras lavede i februar 2022 en fugt og skimmelsvamp undersøgelse i 5 stuelejligheder, i oktober 2024 altså Ca. 2,5 år efter første undersøgelse genbesøgte Niras de samme 5 lejligheder, for at lave de samme undersøgelser som i 2022, for at sammenligne resultaterne. Rådgiveren oplyste, at fugtproblemet er nærmest det samme som tidligere – og det samme kan siges om skimmelsvampen i selve gulvkonstruktionen. Mængden af skimmelsvampe i selve lejlighederne er dog blevet meget bedre.

Eskemosepark har via en kloakmester ansøgt kommunen om afledning af regnvand fra taget i U-blokken til sø og nye faskiner på engen og fik afslag i september 2023.

Derfor har Eskemosepark bedt Niras, om at lave en ny ansøgning til kommunen, hvor man vil udlede regnvandet fra U-blokke til engen (skrånningen) dette har Niras sendt til Rudersdal kommune den 6. januar, som de stadigvæk venter svar på.

Niras har efterfølgende flere gange forsøgt at fange en sagsbehandler for en status og dialog, men det er ikke lykket at komme igennem til kommunen endnu.

Rudersdal kommune har i skrivelse af 6. marts 2025 givet os lov til at udlede regnvand, fra U-blokken til 2 små søer på engen, under visse betingelser.

Budgetlagte og planlagte opgaver i budgetår 2025/26.

Optimering/hosting af CTS-anlæg (varmestyringen).

Afhjælpning af fugtproblemer Eskemosepark 1.

Affaldshåndtering.

Tillæg til den skriftlige beretning aflagt på generalforsamlingen

Rengøring

På grund af temmelig mange berettigede klager har vi pr. 30. juni opsagt samarbejdet med vores rengøringsfirma.

Fra d. 1. juli starter et nyt firma. Firmaet er lidt billigere end det nuværende, men vi har tilkøbt bl.a. hovedrengøring og pudsning af vinduerne i indgangspartierne. Summa summarum ca. samme pris som det vi betaler i dag.

Affald

På vores møde i samarbejdsaftalen, i sidste uge, mellem de almene boligselskaber og kommunen, blev vi oplyst om at vores affald fremover ikke mere skal til Norfors men derimod til Arko i Roskilde.

Det betyder på sigt at vi sparer penge på at komme af med vores affald.

2. Egenkontrol

I henhold til driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

I det følgende afsnit redegøres der for dette.

Ekstern granskning

Som udløber af driftsbekendtgørelsen foregår der i øjeblikket en ekstern granskning af 20 bygningsdele. Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der bliver udarbejdet en granskningsrapport for hver afdeling. Granskningsrapporterne bliver en del af styringsdialogmaterialet og bliver således forankret i organisationsbestyrelsen. Resultaterne fra granskningsrapporterne indarbejdes i langtidspanererne for de enkelte afdelinger og tænkes sammen samt indarbejdes i bygningseftersynene, som KAB udarbejder, for de boligorganisationer, der har stor pakke.

Styringsdialog og røde afdelinger

For at minimere antallet af røde afdelinger har KAB særligt fokus på de syv konti, der bliver anvendt til at danne grundlaget for, om en afdeling er rød, gul eller grøn.

For afdelinger, der er røde tre år i træk, skal der i henhold til effektiviseringsaftalen udarbejdes 4-årige effektiviseringshandleplaner for de enkelte afdelinger, og disse handleplaner bliver en del af styringsdialogmaterialet. KAB støtter op om arbejdet både gennem ledelsesinformation og forslag til tiltag, som kan iværksættes, for at en afdeling bliver mere effektiv.

Målaftaler

I KAB er der indført målaftaler for de enkelte chefer, og for kundecheferne er der fokus på effektiviseringer og opfølgning på styringsdialogmaterialet og benchmarking i forhold til røde, grønne og gule afdelinger.

Nogle afdelinger kan stort set ikke være andet end røde, da de rummer få boliger, sårbare beboere, der kræver ekstra bemanning, m.v. Der er dog afdelinger, som er røde, hvor der er mulighed for at ændre dette. KAB har et mål om, at 10 % af de gule afdelinger i 2021 bliver grønne i 2024. Derudover skal der udarbejdes effektiviseringshandleplaner for alle de røde afdelinger.

2.1 Økonomiske nøgletal

Et selskabs soliditetsgrad viser, hvor modstandsdygtig selskabet er over for eventuelle tab. Selskabets solidaritetsgrad ligger over KAB's gennemsnit og udgør 46,01 % af passiverne. Soliditetsgraden fortæller, hvor stor egenkapitalen er i forhold til passiverne eller hvor stor en andel egenkapitalen (19,6 mio. kr.) udgør af passiverne (42,6 mio. kr.). Foruden egenkapitalen består passiverne af afdelingernes opsparinger eller indlån.

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne der er investeret i fremmedkapital i forhold til egenkapital (Soliditetsgrad = egenkapital x 100 / passiver).

Tabel 1: Soliditetsgrad

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2020	2021	2022	2023	2024
Egenkapital	15.170.000	16.076.000	16.414.000	17.894.000	19.621.000
Passiver	32.323.000	32.417.000	30.855.000	37.672.000	42.643.000
Soliditetsgrad	46,93	49,59	53,20	47,50	46,01
Indeks	100,00	105,67	113,35	101,21	98,04
Soliditetsgrad*	23,71	25,54	25,29	26,12	25,76

* KAB gennemsnit

Soliditetsgrad er faldet. Det skyldes at der er større indestående i afdelingerne.

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2020	2021	2022	2023	2024
Arbejdskapital	2.916.000	2.776.000	2.105.000	2.448.000	2.635.000
Indeks	100,00	95,20	72,19	83,95	90,36

Det store fald i arbejdskapitalen fra 2021 til 2022 skyldes større underskud i regnskab, grundet negativ kursregulering på investeringsforeningerne. I 2023 og 2024 har der igen været positivt afkast på investeringsforeningerne, der har givet overskud i regnskab og tilgang til arbejdskapitalen.

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2020	2021	2022	2023	2024
Værdipapirer	23.382.000	22.825.000	19.145.000	20.252.000	24.549.000
Bankbeholdning m.m.	13.000	39.000	245.000	4.704.000	3.909.000
Likviditet	23.395.000	22.864.000	19.390.000	24.956.000	28.458.000
Indeks	100,00	97,73	82,88	106,67	121,64

Positiv udvikling i likviditet skyldes afdelingernes mindre forbrug på planlagt vedligeholdelse.

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2020	2021	2022	2023	2024
Dispositionsfond	12.054.000	13.099.000	14.109.000	15.246.000	16.785.000
Indeks	100	108,67	117,05	126,48	139,25

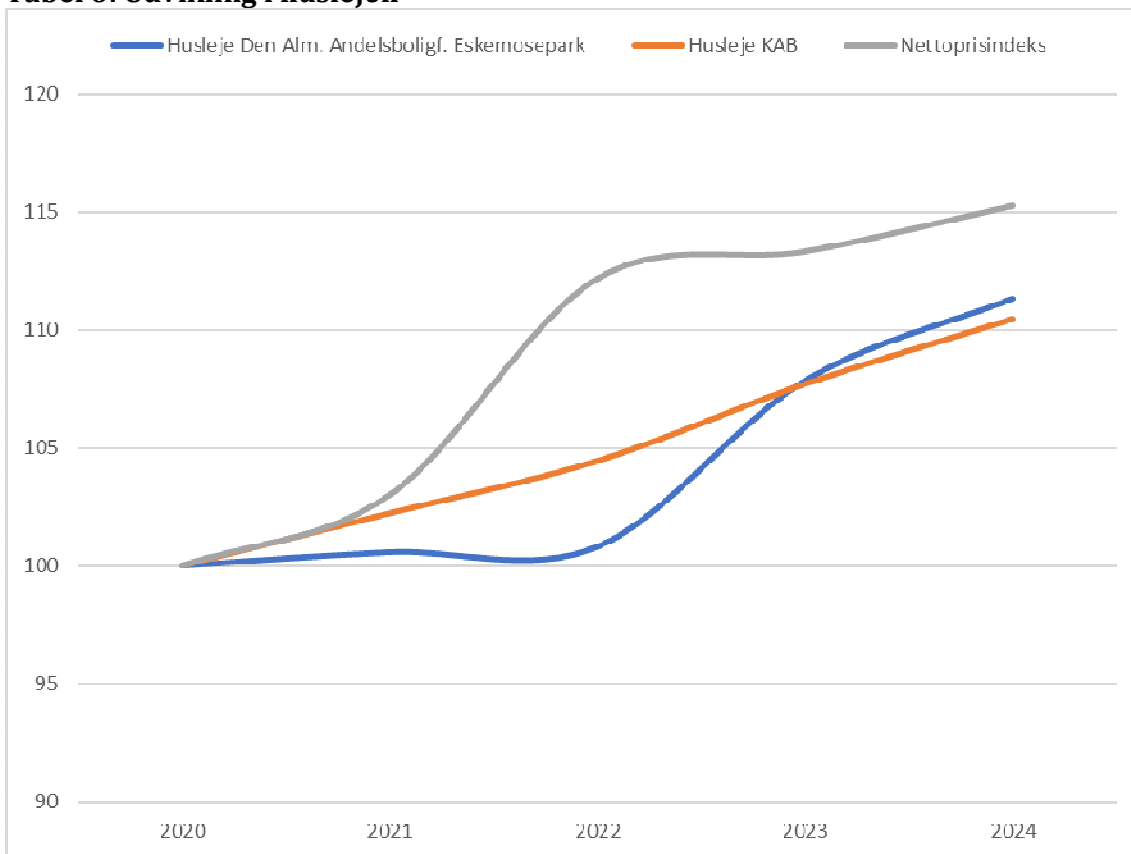
Udvikling i dispositionsfonden har været positiv i flere år. Store dele af dispositionsfonden er bundet i trækingsretsmidler. Disponible dispositionsfond udgør kr. 18.040 pr. lejemålsenhed mod krav på kr. 6.609.

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejemål

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2020	2021	2022	2023	2024
Udlejninger (%)	5,65%	5,65%	5,65%	5,24%	5,65%
Fraflytninger (%)	5,65%	8,87%	5,65%	5,24%	5,24%
*Udlejningsrate	1,00	0,64	1,00	1,00	1,08

Udlejningsraten er forholdet mellem udlejninger og fraflytninger. Raten er tæt på 1, hvilket betyder, at der er balance herimellem.

Tabel 6: Udvikling i huslejen



Kommentarer til de økonomiske forhold

Det er et velfungerende selskab med en pæn formue.

2.3 Personaleforhold

Er nævnt på side 2.

2.4 Effektiviseringspotentiale

Eskemosepark arbejder fortsat med at effektivisere driften, og udnytte de muligheder det giver. Organisationsbestyrelsen har valgt fortsætte fokus på følgende temaer:

Effektiv ejendomsdrift

- Udnyttelse af medarbejderressourcer og egen udførelse af serviceopgaver i boligerne.
- Fokus på øget henlæggelserne
- Energiteknisk Handleplan for hele ejendommen
- Optimeringer på ejendommens varmecentral, CTS
- LED belysning
- Ny affaldsløsning med et mindre forbrug af medarbejderressourcer
- Fokus på indhentning af priser/tilbud inden igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder

Ydermere har Landsbyggefonden opgjort effektiviseringspotentialet for Eskemosepark. Tabel 7 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. april 2024

Tabel 7: Byggeri og renovering – Risikovurdering

Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ²									
		Antal m ²	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eskemosepark I	7.448	571	585	597	522	502	510	520	574	621	569
Eskemosepark II	7.480	515	543	550	528	497	493	518	659	596	549
Eskemosepark III	3.400	457	465	471	453	423	425	438	492	733	497
Eskemosepark V	1.511	456	445	423	354	356	386	415	483	818	555

Afdelingsnavn	Stamdata	Besparelsespotentiale i kr. pr. m ²									
		Antal m ²	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eskemosepark I	7.448	147	148	68	39	39	42	78	97	28	
Eskemosepark II	7.480	105	101	74	35	23	41	163	73	8	
Eskemosepark III	3.400	27	22	-1	-40	-45	-40	-5	209	-44	
Eskemosepark V	1.511	7	-25	-100	-107	-84	-63	-13	294	14	

Kilde: Landsbyggefondens effektiviseringstal

2.5 Sammenfatning af egenkontrol

Udviklingen for Eskemosepark er tilfredsstillende.

Det stiller dog også krav til en meget stram økonomisk styring af selskabet. Arbejdskapitalens og dispositionsfondens udvikling vurderes at være tilfredsstillende.

Selskabet oplever ingen udlejningsproblemer, og det er få fraflytninger, hvilket giver stabilitet i afdelinger og minimerer omkostningerne.

3. Økonomisk resultat

Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges, holdt på lavest muligt niveau.

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 186.930, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at der har været positivt afkast på investeringsforeningerne.

Status balancerer med 42.642.556 kr.

Sideaktivitet

Status balancerer med 20.000 kr.

4. Driftsberetning fra afdelingerne

48001 Eskemosepark I

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 95.194, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2026. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 226.681 pr. 31. december 2024.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der har været øgede udgifter til renovation. Dette modsvares delvis af højere renteindtægter på afdelingens mellemregning.

Status balancerer med 34.674.930 kr.

48002 Eskemosepark II

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 8.157, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2026. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 56.707 pr. 31. december 2024

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der har været øgede udgifter til renovation. Dette modsvares delvis af højere renteindtægter af afdelingens mellemregning.

Status balancerer med 34.010.568 kr.

48003 Eskemosepark III

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 6.092, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2026. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 55.924 pr. 31. december 2024.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der har været øgede udgifter til renovation. Dette modsvares delvist af højere renteindtægter af afdelingens mellemregning.

Status balancerer med 19.651.758 kr.

48004 Eskemosepark børneinstitution

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 307.004, der er overført til afdelingens resultatkonto. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 2.210.665 pr. 31. december 2024.

Rudersdals kommune er fraflyttet lejemålet og der kommer ikke lejeindtægter. Der kommer derfor et underskud. Det opsamlede underskud vil indgå i likvidationsopgørelsen.

Status balancerer med 4.531.379 kr.

48006 Eskemosepark VI

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 45.127, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2026. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 62.705 pr. 31. december 2024.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået øgede renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2024 blev på 2,53 %.

Status balancerer med 20.762.967 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af boligorganisationens bestyrelse.

Revisionsbemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Driftsbudgetter:

De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske budgetmøder samt af boligorganisationens bestyrelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet for boligorganisationen og dens afdelinger.

1. Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)	Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)	Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)
48001	Eskemosepark I	-38	38	0	25	-13	30
48002	Eskemosepark II	-55	55	0	17	-1	8
48003	Eskemosepark III	-76	-21	0	-18	-2	-16
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	-30	11	0	-12	0	-42

2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
48001	Eskemosepark I	959	100	1.032	108	1.072	112
48002	Eskemosepark II	793	100	861	109	890	112
48003	Eskemosepark III	864	100	907	105	936	108
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	1.162	100	1.194	103	1.194	103

3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)
48001	Eskemosepark I	295	761	307	934	307	1.156
48002	Eskemosepark II	329	837	328	1.051	328	1.219
48003	Eskemosepark III	363	1.636	362	1.942	335	2.210
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0

48006	Eskemosepark V	334	2.003	334	2.187	334	2.333
-------	----------------	-----	-------	-----	-------	-----	-------

4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		Kr./Lejemålsenhed		Kr./Lejemålsenhed		Kr./Lejemålsenhed	
48001	Eskemosepark I	-68,88		392,78		297,87	
48002	Eskemosepark II	-468,58		459,51		18,68	
48003	Eskemosepark III	0,00		1.433,62		807,20	
48004	Eskemosepark Børneinst.	0,00		0,00		0,00	
48006	Eskemosepark V	3.038,77		2.807,86		642,95	

5. Drifts- og administrationsudgifter

Fordeling af omkostninger	2022		2023		2024	
	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530)	710	100	570	80	736	104
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	5.077	100	5.206	103	4.920	97
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	11.161	100	10.429	93	11.891	107
I alt	16.947	100	16.205	96	17.548	104

6. Administration, drift, vedligehold og forbedring pr. bolig/m²

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2022		2023		2024	
		pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks
48001	Eskemosepark I	748	100	760	102	789	106
48002	Eskemosepark II	743	100	697	94	722	97
48003	Eskemosepark III	784	100	714	91	710	91
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	820	100	796	97	771	94

7. Udlejninger

Finans-enhed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2022	2023	2024	Diff. (%)	2022	2023	2024	Diff. (%)	2022	2023	2024	Diff. (%)
48001	Eskemosepark I	7	7	3	-57	0	0	0	0	0	0	0	0
48002	Eskemosepark II	4	0	7	75	0	0	0	0	0	0	0	0
48003	Eskemosepark III	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	2	4	3	50	0	0	0	0	0	0	0	0

Beretningen indstilles til godkendelse på generalforsamlingen.

Organisationsbestyrelsen har tidligere på et organisationsbestyrelsesmøde godkendt såvel årsberetning samt årsregnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

Birkerød d. 28. maj 2025