

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2018
Regnskabsperiode fra 01-01-2018
Regnskabsperiode til 31-12-2018

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	002	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48002 Eskemosepark II Nørrevang 2, 20-34, 3460 Birkerød 1 ib m.fl., Ravnsnæs By, Birkerød BBR-ejendomsnr. 16557		Rudersdal Kommune Øverødvej 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	45 81 18 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. ek-eskemosepark@kab-bolig.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	7.480,00	92	1	92,00
I alt	7.480,00	92		92,00
Almene familieboliger				
1 rum	140,00	4		
2 rum	285,00	5		
3 rum	3.655,00	43		
4 rum	1.955,00	23		
5 rum	1.445,00	17		
	7.480,00	92		
Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	8,00
Garager/Carporte m.v.	0,00	15	1/5	3,00
Depotrum	0,00	9	1/5	1,80
Øvrige lejemål i alt	461,00	26		12,80
Lejeplysninger i alt	7.941,00	118		104,80

Udarbejdet den 9. april 2019 af Morten Madsen, Specialkundeenheden
Fremsendt revideret til afdelingsbestyrelsen den

Godkendt på generalforsamlingen den

formand

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	118	7.941	22.03.1962	1964
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Ja

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Ja

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familie- boliger
784,10

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2018
Forhøjelse pr. m ² i kr.	-17,91
Forhøjelse i %	-2,23%
Forhøjelse i alt på årsbasis	-134.000

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2019
Forhøjelse pr. m ² i kr.	7,89
Forhøjelse i %	1%
Forhøjelse i alt på årsbasis	59.000

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

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019	
UDGIFTER					
ORDINÆRE UDGIFTER					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	547.340	505	505
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	555.973	554	554
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	443.404	570	549
109	2	Renovation	162.153	136	163
110		Forsikringer	180.036	173	176
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1	El til fællesarealer	119.260	149	140
	3	Målerpasning	36.679	36	37
			<u>155.938</u>	<u>185</u>	<u>177</u>
112	3	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark: Administrationsbidrag	533.206	549	548
113	2	Afdelingens pligtmæssige bidrag: G - indskud	479.468	486	486
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	<u>2.510.177</u>	<u>2.653</u>	<u>2.653</u>
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	808.175	994	1.036
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	63	63
116	6 + 13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1	Afholdte udgifter	2.846.810	2.670	3.252
	2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.846.810	-2.670	-3.252
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117	13	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
	1	Afholdte udgifter	78.244	0	0
	2	Heraf dækket af henlæggelser	-78.244	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	1 Drift af vaskeri	19.937	15	13
	8	2 Drift af fælles beboerlokaler	0	2	2
	9	4 Drift af andre lokaler	0	3	3
			<u>19.937</u>	<u>20</u>	<u>18</u>
119	10	Diverse udgifter	83.240	50	50
	999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	40	40
119.9		Variable udgifter i alt	<u>911.352</u>	<u>1.167</u>	<u>1.207</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter			Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
13	Henlæggelser	kr./m ²			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	232,97	1.850.000	1.850	1.850
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	12,03	90.000	90	90
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	1,34	10.000	10	0
124.8	Henlæggelser i alt		1.950.000	1.950	1.940
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		5.918.870	6.275	6.305
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	14 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
	100 Afdrag (303.1)		536.303	533	623
	200 Renter m.v.		171.752	286	282
	300 Administrationsbidrag		44.828	45	44
	340 Ydelsesstøtte, lån forbedringsarbejder		0	17	0
			752.883	881	949
126	14 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:				
	2 Afskr. Lejeres godtgj. forbedr. (303.3)		2.088	0	0
130	13 1 Tab ved fraflytninger		21	0	0
	200 Dækket af tidligere henlæggelser		-21	0	0
			0	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		754.971	881	949
139	UDGIFTER I ALT		6.673.841	7.156	7.254
140	Årets overskud:				
13	Overført til opsamlet resultat		553.170	0	0
	Årets overskud i alt		553.170	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		7.227.010	7.156	7.254

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER				
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	5.865.043	5.871	5.930
	3 Erhverv	946.968	919	947
	4 Depotrum		12	12
	4 Kældre m.v.	48.516	62	49
	5 Garager m.v.	81.000	69	81
	6 Forbedringsarbejder	109.309	92	109
	7 Merleje	-6.858	-7	-7
		<u>7.043.978</u>	<u>7.018</u>	<u>7.121</u>
202	11 Renter	31.175	16	16
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Leje af antenneplads	49.200	48	49
	7 Drift af vaskeri	6.103	0	3
	13 Overført fra opsamlet resultat	74.000	74	65
		<u>129.303</u>	<u>122</u>	<u>117</u>
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>7.204.456</u>	<u>7.156</u>	<u>7.254</u>
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
206	12 Korrektioner fra tidligere år	22.554	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>22.554</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>7.227.010</u>	<u>7.156</u>	<u>7.254</u>

		1.000 kr.		
Noter		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017	
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	11.528.557	11.529
		1. Kontantværdi pr. 01-10-2016	58.000.000	
		2. Heraf grundværdi	23.569.000	
	2	Tilgang i årets løb	49.552	50
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>11.578.109</u>	<u>11.578</u>
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1 Forbedringsarbejder m.v.	21.713.281	22.190
	15	3 Godtgjorte forbedringer af lejemål	21.841	24
			<u>21.735.122</u>	<u>22.213</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>33.313.231</u>	<u>33.791</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER				
305		Tilgodehavender:		
	16	1 Tilgodehavende leje inkl. varme	81.950	77
		2 Beboerindskud	25.625	0
	17 + 19	3 Uafsluttede forbrugsregnskaber	46.336	46
		4 Beboere vedr. overdragelse m.v.	27.332	154
	18	5 Afsluttede forbrugsregnskaber	1.024	0
		6 Andre debitorer	451.031	445
		7 Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	888.863	102
			<u>1.522.161</u>	<u>824</u>
307		Likvide beholdninger:		
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	1.570.623	2.112
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>3.092.784</u>	<u>2.936</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>36.406.015</u>	<u>36.728</u>

Noter		1.000 kr.		
		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017	
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.752.756	7.750
402	13	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	207.520	196
405	13	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	313.937	304
406	13	Andre henlæggelser	107.287	107
406.9		Henlæggelser i alt	7.381.500	8.357
407	13	Opsamlet resultat	610.158	131
407.9		Henlæggelser + opsamlet resultat	7.991.659	8.488
LANGFRISTET GÆLD				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	1	Realkredit Danmark	919.617	1.079
409		Beboerindskud	462.800	463
410		Kapitaltilskud, mindrebedmilde	99.900	100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.095.792	9.936
			10.658.492	10.499
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	11.578.109	11.578
413		Andre lån:		
	14	1 Forbedringsarbejder m.v.	3.895.327	4.032
		2 Bygningsskaderenovering m.v.	10.143.501	10.566
			14.038.828	14.598
414		Andre beboerindskud:		
		1 Forhøjet indskud, lejligheder	237.331	205
		2 Ekstra indskud, lejl. m. kapitaltilskud	20.900	21
		3 Forudbetalt boligafgift	28.172	29
		4 Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	2.500	3
			288.903	257
		Langfristet gæld i alt	25.905.840	26.433
KORTFRISTET GÆLD				
419	19 + 20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.101.295	940
421	21	Skyldige omkostninger	1.071.652	529
422		Mellemregning med fraflyttere	0	2
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	335.569	336
			2.508.516	1.807
426		Kortfristet gæld i alt	2.508.516	1.807
430		PASSIVER I ALT	36.406.015	36.728

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
1 NETTOKAPITALUDGIFTER			
Prioritering ved lån			
101 1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	159.651	159	162
2 Prioritetsrenter	16.348	17	14
3 Administrationsbidrag	4.337	4	4
2 -Ydelsessikring fra staten	41.536	0	0
105 Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	108.489	325	325
2 Andel til Landsbyggefonden	216.980	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	547.340	505	505
2 RENOVATION			
100 Faste renovationsudgifter	161.422	91	117
300 Andet, renovation	731	45	46
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	162.153	136	163
3 ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark			
112 Pakker og moduler			
000 Administrationsbidrag, grundbidrag	47.595	48	50
103 lejemålsenheder á 462 kr.			
015 Administrationsbidrag, Stor Pakke	370.800	385	385
103 lejemålsenheder á 3.600 kr.			
160 Administrationsbidrag til boligorganisation	89.707	91	88
103 lejemålsenheder á 871 kr.			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	509.787	524	523
Obligatoriske ydelser			
301 Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	21.935	22	22
103 lejemålsenheder á 213 kr.			
304 Fraflytter varme	1.484	2	2
570 Varmecentraler og antennepositioner	0	1	1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	23.419	25	25
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	533.206	549	548

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
4 RENHOLDELSE			
114 1 Lønninger m.v.:	758.828	923	964
2 Rengøring	483	16	16
5 Traktoromkostninger	16.408	15	20
8 Renholdelse diverse:			
800 Andre personaleomkostninger	353	0	0
801 Telefon, ejendomskontoret	3.577	4	0
802 Kontorhold, ejendomskontoret	3.374	6	8
803 IT, ejendomskontoret	87	7	2
805 PC-pakke, ejendomskontoret	16.809	13	16
812 Udryddelse af skadedyr, desinfektion	7.131	5	4
82 Drift af ejendomskontor	1.025	5	6
86 Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	100	0	0
	32.455	40	36
	808.175	994	1.036
5 115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
1 Terræn	0	18	18
2 Bygning, klimaskærm	0	17	17
4 Bygning, fælles	0	8	8
5 Bygning, tekniske installationer	0	8	8
6 Materiel	0	13	12
	0	64	63
6 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
1 Terræn	967.296	575	447
2 Bygning, klimaskærm	1.026.201	1.181	1.475
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	264.652	554	551
4 Bygning, fælles	22.364	41	42
5 Bygning, tekniske installationer	464.931	417	562
6 Materiel	101.366	108	175
	2.846.810	2.876	3.252
9999 Anvendt af henlæggelser	-2.846.810	-2.876	-3.252
	0	0	0

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
7	DRIFT AF VASKERI			
118	Udgifter			
	100 Drift af fællesvaskeri	1.678	0	0
	104 Varme	18.260	12	10
	114 Vaskemiddel m.v.	0	3	3
	Udgifter i alt	19.937	15	13
203	Indtægter			
	202 Vaskeafgift	6.103	0	3
	NETTOUDGIFTER	13.834	15	10
8	DRIFT AF EJENDOMSKONTOR			
	209 Varmeudgifter	0	2	2
9	DRIFT AF GARAGER			
118	Udgifter			
	310 Primære bygningsdele	0	3	3
10	119 DIVERSE UDGIFTER			
	101 Kontingent til BL	12.021	12	12
	300 Tilskud til fester	1.049	0	0
		13.070	12	12
	Afdelingsbestyrelsen:			
	401 Rådighedsbeløb	441	10	10
	403 Kontorholdsudgifter	0	1	1
	412 Telefon, Fax, Internet	185	2	2
	420 Diverse	3.278	5	5
		3.904	18	18
	Egen beboerrådgiver:			
	569 Udskiftning/rep. IT m.v.	10.229	0	0
	573 Serviceabonnement	6.727	0	0
		16.956	0	0
	Andre udgifter:			
	856 Inventar, vedligeholdelse	0	18	18
	990 Trækningsret gebyr	49.026	2	2
		49.311	20	20
		83.240	50	50

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
11 202 RENTEINDTÆGTER			
100 Rente af mellemregning	29.894	16	16
400 Diverse renter, frivilligt forlig.	1.052	0	0
410 Renter, råderetslån	229	0	0
	31.175	16	16
12 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
400 Indtægter vedr. fraflytterarbejde	14.841	0	0
	14.841	0	0

Noter		Saldo pr. 01-01-2018	Henlagt 2018	Anvendt 2018	Saldo pr. 31-12-2018
13	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.749.566	1.850.000	2.846.810	6.752.756
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	195.764	90.000	78.244	207.520
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	303.958	10.000	21	313.937
	Andre henlæggelser:				
	Henl. 5-års eftersyn	107.287	0	0	107.287
	HENLÆGGELSER I ALT	8.356.576	1.950.000	2.925.076	7.381.500
	OPSAMLET RESULTAT				
	Opsamlet resultat	130.989			
	Årets overskud		553.170		
	Overført til drift			74.000	
	Saldo ultimo				610.158
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	8.487.565	2.503.170	2.999.076	7.991.659
14 303.1	FORBEDRINGSARBEJDER	Saldo pr. 01-01-2018	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2018	Finansiering
	53 Nye Gaskedler - Automatisk fordeling	3.266.080			
	Afdrag		-90.135		
	BRFkredit forbedringslån 13			3.175.945	3.175.945
	56 Tagrenoveringssag	10.625.644			
	Afdrag		-422.677		
	Egenfinansiering			10.202.967	59.466
	Realkredit Danmark byggeskadelån 9				10.143.501
	70 IT projekt	348.298			
	Afdrag		-23.018		
	Realkredit Danmark forbedringslån 15			325.280	325.280
	1007 Omlægning af affaldshåndtering	-5.042			
	Egenfinansiering			-5.042	-10.084
	Andre lån / Banklån 4				5.042
	1011 Udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria	6.480.769			
	Egenfinansiering			6.480.769	6.480.769

F902-F9 Køkken	1.462.311			
Afdrag		59.509	1.521.820	
Realkredit Danmark forbedringslån 11				1.521.820
1012 Renovering af garagetage	11.542		11.542	
Egenfinansiering				11.542
	<u>22.189.601</u>	<u>-476.320</u>	<u>21.713.281</u>	<u>21.713.281</u>

Der er søgt trækingsret i Nordea for i alt kr. 6.834.000

	<u>Saldo pr. 01-01-2018</u>	<u>Tilgang/ afgang</u>	<u>Saldo pr. 31-12-2018</u>
15 303.4 GODTGJORTE FORBEDRINGER I LEJEMÅL	23.700	-1.860	21.841

		1.000 kr.	
		<u>Balance pr. 31-12-2018</u>	<u>Balance pr. 31-12-2017</u>
16 305.1 TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME			
100 Tilg. boende, leje incl. varme		46.435	33
110 Varmeafregning lejere		0	0
116 Aftaler fraflyttere		35.516	44
		<u>81.950</u>	<u>77</u>

		1.000 kr.	
		<u>Balance pr. 31-12-2018</u>	<u>Balance pr. 31-12-2017</u>
17 305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER			
32 Fællesantenne og kommunikationstjenester		46.336	46

18 305 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER			
51 Varmeregnskab		1.024	0

		1.000 kr.	
		Balance pr.	Balance pr.
		31-12-2018	31-12-2017
19	305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
	419 Indtægter:		
	400 Antennebidrag	46.326	46
	305 Udgifter:		
	355 Administrationsbidrag	4.784	5
	364 Låneydelser - nyt anlæg	41.553	42
		<u>46.336</u>	<u>46</u>
	Årets resultat - underskud	10	0
	Saldo forrige år	-368	0
	Årets resultat	10	0
	Saldo pr. 31-12-2018 overskud	<u>-358</u>	<u>0</u>
	Afdelingens netto gæld	<u>-358</u>	<u>0</u>
	Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget		
		1.000 kr.	
		Balance pr.	Balance pr.
		31-12-2018	31-12-2017
20	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	1.054.601	893
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	46.694	47
		<u>1.101.295</u>	<u>940</u>
		1.000 kr.	
		Balance pr.	Balance pr.
		31-12-2018	31-12-2017
21	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	100 Kreditor samlekonto	882.081	48
	105 Skyldige prioritetsydelse periodisering	80.100	80
	Reservationer vedr. byggeregnskab	19.635	20
	600 Kommune forskud indskud	0	109
	700 Feriepengeforpligtigelse	78.889	186
	998 Diverse reservationer.	1.015	1
	999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	9.933	86
		<u>1.071.652</u>	<u>529</u>

Noter om eventualforpligtigelse og øvrige forhold:

I forbindelse med årsregnskabsaflægningen gøres opmærksom på:

- at henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse sker i henhold til afdelingens 16-årige vedligeholdelsesplan. De planlagte arbejder i perioden 2019 til 2035 forventes finansieret via henlagte midler samt låneoptagelse.

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 2/5 - 2019

KAB s.m.b.a.


Lone Skriver
Kundechef


Morten Madsen
Økonomimedarbejder

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 II, for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Årets resultat er et overskud på 553.170 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	42.340
Ejendomsskatter	1.973
Forsikringer	7.036
Diverse udgifter	33.240
Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:	2.088
Udgifter større end budgetteret i alt	112.830

Udgifter mindre end budgetteret:

Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-126.596
Afdelingens energiforbrug:	-29.062
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:	-15.794
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	-6.532
Renholdelse	-185.825
Almindelig vedligeholdelse	-63.000
Særlige aktiviteter:	-63
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-40.000
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	-128.117
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-594.989

Indtægter større end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	-25.978
Renter	-15.175
Andre ordinære indtægter:	-7.303
Korrektioner fra tidligere år	-22.554
Indtægter større end budgetteret i alt	-71.010
I alt	-553.170