

BoligorganisationLBF-nr.: **0837****Afdeling**LBF-nr.: **003****Tilsynsførende kommune**Kommunenr.: **230**

Navn - adresse:

**Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark
v/ KAB Enghavevej 81
2450 København SV**

Navn - adresse:

**Eskemosepark III
Eskemosegård Alle 2
3460 Birkerød**

Navn - adresse:

**Rudersdal Kommune
Øverødvej 2
2840 Holte**

Telefon: **33631000**

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

www.kab-bolig.dkCVR-nr.: **10025370**

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**Telefon: **46110000**

Fax:

E-postadresse:

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		3.400	40	1	40
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		3.400	40	1	40
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			8	1/5	2
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		3.400	48		42

Matrikel nr. og tekst	Ravnsnæs By, Birkerød 1 ic
BBR-ejendomsnummer	16559

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	40	3.400		01-01-1966
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	40	3.400		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Nej	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Nej		

Lejeoplysninger for boligen:Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

864

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2022

Forhøjelse pr. m² i kr.:Forhøjelse pr. m² i %:

Forhøjelse i alt på årsbasis:

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	347.430	361	359
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskat	220.483	220	220
107	*	Vandafgift	109.662	150	137
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	122.116	85	123
110		Forsikringer	45.452	71	48
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	101.384	53	72
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	20.672	20	19
		Konto 111 i alt	122.056	73	91
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	208.249	201	213
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	208.249	201	213
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud	104.210	100	107
		Konto 113 i alt	104.210	100	107
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	932.228	900	939
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	435.791	398	437
115	*	Almindelig vedligeholdelse		20	20
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	697.164	1.255	1.418
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	697.164	1.255	1.418
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	120.475	23	9

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	120.475	23	9
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	3.645	7	11
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			30
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt	3.645	7	41
119	*	Diverse udgifter	6.493	77	20
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	445.929	502	518
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.235.824	1.200	1.200
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	20.000	20	20
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	5.000	5	5
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.260.824	1.225	1.225
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.986.411	2.988	3.041
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	289.074	258	290
		2. Renter m.v.	21.543	72	20
		3. Administrationsbidrag	20.574	21	20
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	331.191	351	330
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	251.082	20	
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	9.420	9	9
		Konto 126 i alt	260.502	29	9
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	7.137	1	2
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	7.137	1	2
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger		2	1
		2. Dækket af tidligere henlæggelser		2	1
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	715.960		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	715.960		
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.460		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.310.113	380	339
139		UDGIFTER I ALT	4.296.524	3.368	3.380
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	4.296.524	3.368	3.380

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftager og leje:			
		1. Almene familieboliger	3.012.204	3.013	3.159
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	11.712	16	11
		7. Garager/Carporte	24.112	47	19
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	9.420	9	9
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	3.057.448	3.085	3.198
202	*	Renter	781.358	82	31
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	415		
		3. Andel af fællesfaciliteters drift		2	
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	199.000	199	151
		ORDINÆRE INDTÆGTER	4.038.221	3.368	3.380
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte			
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år			
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT			
209		INDTÆGTER I ALT	4.038.221	3.368	3.380
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	258.303		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	4.296.524	3.368	3.380

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	6.079.556	6.080
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2022	
		1. Kontant ejendomsværdi	23.000.000	
		2. Heraf grundværdi	9.615.500	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	6.079.556	6.080
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.483.057	6.999
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	44.078	53
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	12.606.691	13.132
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	15.325	7
		2. Beboerindskud		
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	24.803	22
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	2.295	1
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer	35.446	39
		7. Forudbetalte udgifter	39.317	37
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	117.186	106
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.694.304	6.260
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.811.490	6.366
310		AKTIVER I ALT	18.418.181	19.498

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.562.538	5.699
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	232.863	333
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	168.419	163
406	*	Andre henlæggelser		38
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	5.963.820	6.233
407	*	Opsamlet resultat	69.703	527
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.033.523	6.760
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	287.095	362
Konto 408 i alt			287.095	362
409		Beboerindskud	420.000	420
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.372.460	5.297
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	6.079.555	6.079
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.578.551	5.880
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	5.578.551	5.880
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.030	1
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	18.843	20
		Konto 414 i alt	19.873	21
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	11.677.979	11.980
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	549.247	496
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	150.858	252
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	6.572	10
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	706.677	758
430		PASSIVER I ALT	18.418.179	19.498
		Eventualforpligtelser:		
		440010		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	74.982	75	76
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	3.022	3	2
101.3		Administrationsbidrag	1.002	2	1
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten	-48.045	-60	-60
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	73.459	74	73
105.2		Andel til Landsbyggefonden	146.920	147	147
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	347.430	361	359
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	347.430	361	359
107		VANDAFGIFT			
		Faste vandudgifter	109.662	150	137
Konto 107 i alt			109.662	150	137

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Faste renovationsudgifter	121.193	85	123
		Andet, renovation	923		
		Konto 109 i alt	122.116	85	123
112.1		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	187.199	172	191
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	13.715	20	14
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt	7.335	9	8
		Administrationsbidrag i alt	208.249	201	213
114		RENHOLDELSE			
		Funktionærlønninger	359.030	360	404
		Rengøring	27.618	6	5
		Drift af maskiner	5.623	7	7
		Snerydning og udryddelse af skadedyr	8.734	4	5
		Drift af ejendomskontor	34.786	21	16
		Konto 114 i alt	435.791	398	437
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn		20	20
115.2		Bygning, klimaskærm			
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
115.4		Bygning, fælles indvendig			
115.5		Bygning, tekniske installationer			
115.6		Materiel			
		Konto 115 i alt		20	20
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	85.220	119	516
116.2		Bygning, klimaskærm	143.901	239	123
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	129.821	279	274
116.4		Bygning, fælles indvendig	95.352	103	23
116.5		Bygning, tekniske installationer	147.715	386	343
116.6		Materiel	95.155	129	139
		Konto 116 i alt	697.164	1.255	1.418
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Drift af fællesvaskeri	3.645	7	11
		Konto 118.1 i alt	3.645	7	11
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Andel i fællesfaciliteters drift			30
		Konto 118.2 i alt			30
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Konto 118.3 i alt			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	3.645	7	41
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	415		
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)		2	
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	3.230	5	41
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontingent til BL og beboerarrangementer	5.983	6	6
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	231	1	
		Egen beboerrådgiver			1
		Andre diverse udgifter	279	70	13
		Konto 119 i alt	6.493	77	20
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	352,94		
		Samlet henlæggelse i alt	1.235.824	1.200	1.200
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn	35.824		
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	1.235.824	1.200	1.200
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerinskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerinskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Korrektion vedr. tidligere år - 1	2.460		
		Konto 134 i alt	2.460		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Renter af mellemregning	64.748	81	30
		Renter, råderetsslån	650	1	1
		Kursregulering investerede midler	715.960		
		Konto 202 i alt	781.358	82	31
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt			
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Konto 206 i alt			

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	6.079.556	6.080
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	6.079.556	6.080
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	11.142.069	10.979
		+ Forbedringsarbejder i året	24.600	163
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	11.166.669	11.142
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	4.143.456	3.843
		Afdrag	289.074	300
		Afskrivning	251.082	
		Afdrag og afskrivning ultimo	4.683.612	4.143
		Bogført værdi ultimo	6.483.057	6.999
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året	4.475	4
		- Afskrivning	-39.603	-49
		Saldo ultimo konto 303.3	44.078	53
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	15.325	7
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	15.325	7
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		2
		El		
		Vand		
		Maskiner		
		Antenne	24.803	20
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	24.803	22
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	2.295	1
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	2.295	1
		Heraf til inkasso		1
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	5.059.702	5.356
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	697.164	857
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	1.200.000	1.200
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	5.562.538	5.699
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	168.419	163
		- Forbrugt i året (konto 130.2)		
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	168.419	163
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		38
		Saldo ultimo		38
407		OPSAMLET RESULTAT		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1.		Saldo primo	527.006	816
		- Årets underskud (konto 210)	258.303	70
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	199.000	219
		Saldo ultimo	69.703	527
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	69.703	527
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	527.560	475
		El		
		Vand		
		Antenne	21.687	21
		Konto 419 i alt	549.247	496
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	74.649	170
		Afsatte rekvisitioner	76.209	82
		Konto 421 i alt	150.858	252
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	3.060	7
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum	3.512	3
		Forudbetalinger i alt	6.572	10
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Vand		
		Antenne		
Konto 425 i alt				

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING**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.

By for underskrift

København

Dato for underskrift

03-05-2023

Underskrift (sign)

Sussi Cohn og Aiste Geguzyte

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

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 revisorers 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 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 forvaltnings-revision 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.

By for underskrift

København

Dato for underskrift

03-05-2023

Underskrift/-er (sign)

Pia Søndergaard

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	ingen
By for underskrift	Birkerød
Dato for underskrift	03-05-2023
Underskrift/-er (sign)	,

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	ingen
By for underskrift	Birkerød
Dato for underskrift	03-05-2023
Underskrift/-er (sign)	,

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	
By for underskrift	Birkerød
Dato for underskrift	
Underskrift/-er (sign)	,