



# **Organisationsbestyrelsens beretning 1. april 2023 – 31. marts 2024**

**Samt bilagene:**

**Økonomisk styrings- og egenkontrol,  
nøgletal for økonomisk  
styringsrapport, for perioden  
1. januar 2023 – 31. december 2023**

## **Organisationsbestyrelsen og suppleanter**

Organisationsbestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen, Sanne Asbøg, Anne-Marie Hansen (indtil 4. juli), Henrik Baltzer Pedersen (næstformand) (indtil 25. oktober), Ulla Hansen og Torben Berg. Fra og med 4. juli indtræder suppleanten Janni Freiler i organisationsbestyrelsen.

På afdelingsmøderne d. 20. september bliver Bjarne Magnusson og Bert Olofsson valgt som suppleanter.

På organisationsbestyrelsesmødet d. 25. oktober bliver Sanne Asbøg valgt som ny næstformand og Bjarne Magnusson indtræder i organisationsbestyrelsen.

Vi har afholdt 12 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 og Jesper Falkenberg Madsen

## **Administrationselskabet KAB og dens medarbejdere for Eskemosepark**

Lokal kundechef Sussi Cohn

Økonomimedarbejder Aiste Geguzyte

Vicedirektør Lone Skriver

Sekretær Sonja Bartels

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

### **Aktivitetsudvalget**

Vi afholdte traditionen tro vores sommerfest Sankthansaften.

Antallet af deltagere var for første gang meget lavt, hvilket forhåbentlig var et engangstilfælde, da det uheldigvis faldt sammen med sommerferiestart og studenterkørsel.

I januar omdelte vi en skrivelse om hjælp til afvikling af Fastelavn.

Tilbage melding om hjælp kunne tælles på en hånd, hvorfor organisationsbestyrelsen på deres møde i februar besluttede ikke af gennemføre arrangementet.

Samtidig besluttede vi, fremover kun vil afholde Fastelavn for børnene, hvis beboerne viser interesse for det.

### **Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen**

I maj måned fik vi en henvendelse fra Hørsholm kommune om et muligt leje af daginstitutionen.

Vi tog et møde med dem hvor de nærmere betingelser blev aftalt.

Som det væsentligste, set fra Eskemoseparks side, var at de selv ville betale alle omkostninger for at klargøre den til brug igen.

I november fortalte de at et flertal i deres økonomiudvalg havde sagt nej, hvorfor en lejeaftale ikke kunne komme på plads.

I begyndelsen af januar henvendte de sig igen. Her endte det med at kommunalbestyrelsen sagde nej.

Vi har, i februar, nedsat et nyt udvalg som skal se på en videre udvikling af den gamle daginstitution, så vi kan komme videre.

De eneste betingelser der er, at de som udgangspunkt skal overholde lokalplanen.

## **IT- infoudvalget og nyhedsmail**

Efter over et års tilløb fik vi endelig sat gang nyhedsmail til beboerne. Der er foreløbig sendt to ud, flere kunne måske have været ønskeligt, men vi skal lige finde nærmere ud af i hvad retning vi skal informere.

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

## **Udvalget for de grønne områder**

På grund af en manglende ansat og fordi meget skulle indhentes, er der ikke sket så meget i de grønne områder.

Der er fældet et kastanjetræ i skellet ved ejerforeningen Rundedam, samt beskåret nogle træer, hvor grene hang ind over taget på børnehaven.

Der ønskes en ny beplantningsplan. Den gamle er fra 1999 og mange planter trænger til udskiftning/fornyelse. Vi har haft landskabsarkitekt Sara Berg fra KAB til at komme og kigge på vores arealer og komme med forslag, til hvad der eventuelt kunne arbejdes videre med. Der er kommet en meget fin beskrivelse, der kan arbejdes videre med.

På bestyrelsesmødet i februar 2024 blev det besluttet at slå **Grønne områder** og **Miljø** sammen på forsøgsbasis.

## **Affaldshåndtering i Eskemosepark**

Miljøgruppen har siden 2019 været i dialog med kommunen omkring affaldshåndtering og deres placeringer.

Miljøgruppen og organisationsbestyrelsen har både arbejdet med udvidelse af de nuværende affaldsområder, men også om nye placeringer, med ønske om, at beboerne fortsat med lethed kan komme af med husholdningsaffald i nærheden af deres boliger. Miljøgruppen er fortsat udfordret af den eksisterende lokalplan, men også at sikre bygninger mod brand på grund det øget antal affaldsbeholdere.

Miljøgruppen og bestyrelsen har i 2023 igangsat et nyt initiativ for at sikre, at beboerne ved hvor de skal aflevere affald, beboerne har modtaget et oversigtskort over placering af de forskellige affaldsbeholdere i Eskemosepark, oversigtskortet bliver også udleveret når nye beboere flytter hertil. Det er bestyrelsens vurdering af det nye initiativ har beboerne taget godt i mod, der bliver sorteret mere korrekt nu end tidligere.

## **Mig og min nabo**

### **Hver tirsdag kl. 10-12.**

I juli overtog Ulla Hansen tovholderansvaret, efter Anne-Marie Hansen som havde haft den funktion siden starten i juni 2016. Der skal derfor lyde en stor tak til Anne-Marie for at have varetaget dette ansvar i 7 år.

Mig og min Nabo kører på bedste vis. Der kommer 8-12 stk. hver gang og snakken går lystigt mens nogle strikker og hækler.

Vi har været til frokost i en af deltagerens sommerhus. Det var bare så hyggeligt.

2 gange har vi været på Teglporten og spise frokost. Det var også en succes.

Vi har også afholdt både påske og julefrokost til glæde for deltagerne.

Alle forslag til hvad vi kan bruge tiden på modtages med kyshånd.

### **Torsdag aften.**

På generalforsamlingen 2023 blev vi opfordret til også at afholde Mig og min Nabo om aftenen, så alle havde en mulighed for at deltage.

Vi tog udfordringen op og startede efter sommerferien med et torsdaghold om aftenen den 1. torsdag i måneden.

Desværre var der ikke helt den opbakning vi havde håbet på. Faktisk var det mest bestyrelsesmedlemmer der bakkede op.

I december, efter 4 gange, besluttede vi at nedlægge gruppen, på grund af den manglende opbakning.

## **Grønt miljø og El-ladestandere**

Der har ikke været så meget aktivitet i Grønt miljøudvalg gennem det seneste år.

Men vi har med spænding ventet på at den aftale vi indgik med EC Drive ville blive eksekveret. Vi har i marts skrevet under på en gravetilladelse og Bravida forventes at gå i gang med udgravning til ladestandere d. 26. marts 2024.

I forbindelse med generalforsamlingen blev nedenstående oplyst:

*Med hensyn til ladestandere til El-biler, kan vi dog oplyse, at årsagen til de endnu ikke er etableret er den, at der er en konflikt mellem det firma vi har lavet en aftale med, og det firma som skal lave gravearbejdet m.v.*

## **Sammenlægning af afdelingerne**

I løbet af året har udvalget kigget på mulighederne for en eventuel sammenlægning.

Der arbejdes med en model hvor en sammenlægning skal ske uden en sammenlægning af de udgifter der er forbundet med låneoptagelserne i ejendommene.

En sammenlægning af afdelingerne, betyder at huslejerne skal udlignes over max. 10. år

Efterfølgende kan der dog stadigvæk være en mindre forskel i huslejerne.

I det nye organisationsbestyrelses år vil udvalget skulle arbejde videre med denne løsning eller de alternativer de måtte finde.

## **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.

## **Beretning fra Ejendomskontoret**

Af væsentlige udførte opgaver i perioden, kan nævnes følgende:

Beboeropgaver - Snerydning/saltning – Dagrenovation.

Vedligeholdelse af de grønne områder.

15 flyttelejligheder.

Egen strømforsyning til Bolignet Aarhus.

Reparation af overliggerer i afdeling I, II og III.

Ombygning af børneinstitutionen.

Afslutning af 5 års gennemgang på nye døre, vinduer og træfacade i afdeling V

Energioptimering/justering af varmecentral.

Rekruttering og oplæring af ny medarbejder.

Energihandleplan 30 år.

Cykelrazzia/oprydning i opgange.

Rensning af radiatorkreds på varmeanlæg i opgang 64-66.

Optimering af vores kemi/datablade.

Nye græsslåmaskiner.

## **Arbejds miljøet på ejendomskontoret**

Samarbejdet på ejendomskontoret mellem Jens, Jesper T., Jesper M. og Peter går rigtig godt, vi har været rigtig heldige at få Jesper M. som kollega, han passer godt ind i vores team.

## **Varmeregnskab 2023**

I begyndelsen af marts modtog organisationsbestyrelsen en oversigt over varmeregnskabet for 2023. Efter at have set det igennem har vi ikke umiddelbart fundet nogen fejl. Som altid er der nogen der skal have penge tilbage og nogen der skal efterbetale. Alt i alt viser det overordne regnskab et overskud på knap 220.000 kr.

## **Budgetlagte og planlagte opgaver i budgetår 2024/25**

Udskiftning af 38 stk. IQ understationer i bøjlerum (rummet i opgangen).  
Optimering/hosting af CTS anlæg (varmestyringen).  
Etablering af egen face i rackskab til internetforbindelse.  
Ombygningen børneinstitutionen.  
Græsslåmaskiner udskiftes.  
Nye faldunderlag på legepladserne.  
Udskiftning af facade plader på værksted.  
Nyt tag på garagen ved ejendomskontoret.  
Nyt vindfang på ejendomskontoret.  
Nye borde og bænkesæt.

## **Den gamle daginstitution**

Ligger desværre stadigvæk ubrugt hen.  
På grund af prisernes himmelflugt for byggeri har vi desværre ikke kunne igangsætte vores projekt. Vi havde dog et håb hen over sommeren og efteråret på, at vi kunne leje den ud som daginstitution til en kommune. Med deres økonomiudvalg og kommunalbestyrelsen valgte en anden løsning. Der er her i foråret nedsat et nyt udvalg som skal se på hvordan vi kan komme videre. Som det er nu koster det Eskemosepark hver dag.

## **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. I det store og hele kører det på skinner uden nævneværdige problemer parterne i mellem. Den nuværende samarbejdsaftale udløber til sommer, hvorfor der skal forhandles om en ny 3 årig aftale.

## **Fugtige gulve afdeling I**

Eskemosepark har haft Rådgivningsfirmaet Niras på sagen. Rådgivningsfirmaet Niras har vurderet, at hvis Eskemosepark kan få lov at afvande til sø og nye faskiner, vil det løse en stor del af fugtproblemet. Eskemosepark har via kloakmester ansøgt kommunen om afledning af regnvand fra taget til søen, det har Eskemosepark fået afslag på. I april 2024 kommer der projektleder på fra KAB. I 2024 vil der ske flere nye undersøgelser, og som skal ende ud i plan for udbedring.

## **Loppemarked i Eskemosepark og manglende aktiviteter:**

Der er sket det positive, at vores beboer Nadia Rosenberg har taget initiativ til at genoplive et loppemarked. Dette har vi selvfølgelig bakket 100% op om i organisationsbestyrelsen. Selve loppemarkedet bliver afholdt lørdag d. 6. juli.

Det er rigtig dejligt når en beboer tager initiativ til en aktivitet i Eskemosepark som ser ud til at lykkes, når de to aktiviteter, som organisationsbestyrelsen forsøger at holde liv i, er der så at sige ingen beboere der har ønsket at give en hånd med.

Med Nadias initiativ håber vi nu at der er andre beboere fremad rettet er villige til at give en hånd med så vi kan få genoplivet Fastelavn og Sommerfesten Sankthans aften.

## 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 47,39 % af passiverne. Soliditetsgraden fortæller, hvor stor egenkapitalen er i forhold til passiverne eller hvor stor en andel egenkapitalen (17,8 mio. kr.) udgør af passiverne (37,6 mio. kr.). Foruden egenkapitalen består passiverne af afdelingernes opsparinger eller indlån (der ligger i selskabet 19 mio. kr.).

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	2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapital	15.758.000	15.170.000	16.076.000	16.414.000	17.813.000
Passiver	32.095.000	32.323.000	32.417.000	30.855.000	37.591.000
<b>Soliditetsgrad</b>	<b>49,10</b>	<b>46,93</b>	<b>49,59</b>	<b>53,20</b>	<b>47,39</b>
Indeks	100,00	95,59	101,00	108,35	96,51
<b>Soliditetsgrad*</b>	<b>25,09</b>	<b>24,00</b>	<b>23,71</b>	<b>25,54</b>	<b>25,56</b>

\* KAB gennemsnit

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

**Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital**

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2019	2020	2021	2022	2023
Arbejdskapital	3.518.000	2.916.000	2.776.000	2.105.000	2.448.000
Indeks	100,00	82,89	78,91	59,84	69,58

Det store fald i arbejdskapitalen fra 2021 til 2022 skyldes større underskud i regnskab, grundet negativ kursregulering på investeringsforeningerne. I 2023 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	2019	2020	2021	2022	2023
Værdipapirer	23.570.000	23.382.000	22.825.000	19.145.000	20.252.000
Bankbeholdning m.m.	354.000	13.000	39.000	245.000	4.704.000
<b>Likviditet</b>	<b>23.924.000</b>	<b>23.395.000</b>	<b>22.864.000</b>	<b>19.390.000</b>	<b>24.956.000</b>
Indeks	100,00	97,79	95,57	81,05	104,31

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

**Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond**

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2019	2020	2021	2022	2023
Dispositionsfond	12.041.000	12.054.000	13.099.000	14.109.000	15.165.000
Indeks	100	100,11	108,79	117,17	125,94

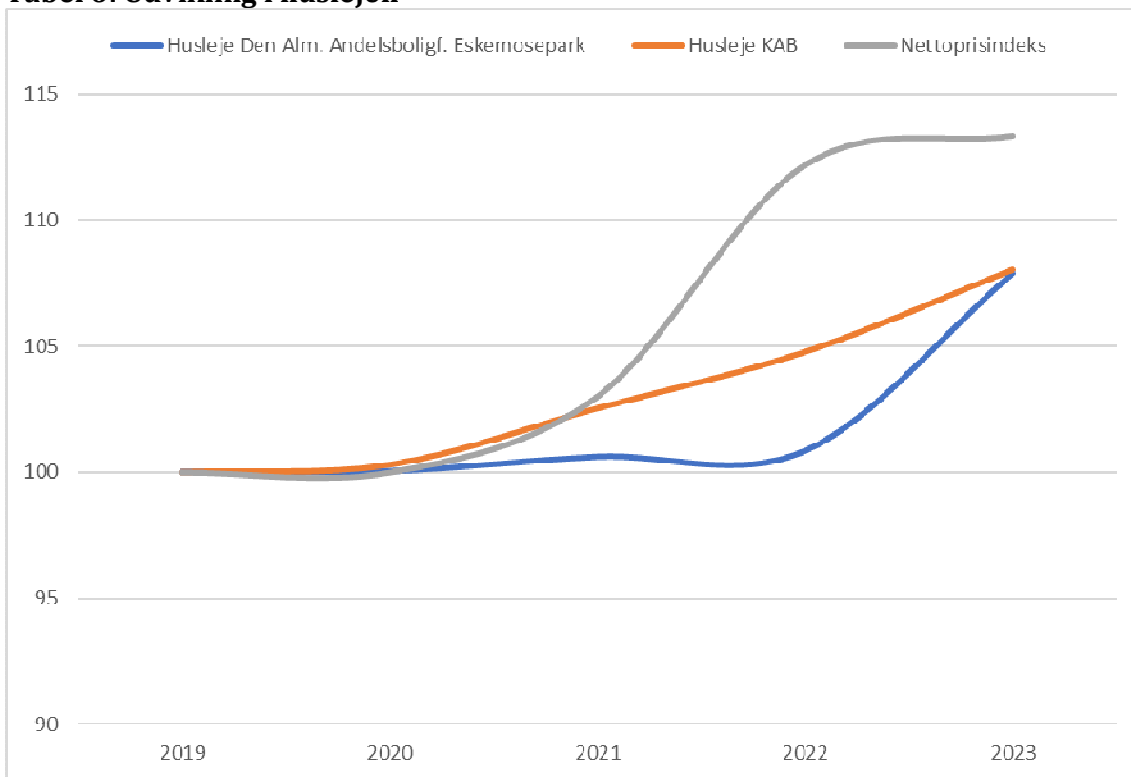
Udvikling i dispositionsfonden har været positiv i flere år. Store dele af dispositionsfonden er bundet i trækingsretsmidler. Disponible dispositionsfond udgør kr. 16.290 pr. lejemålsenhed mod krav på kr. 6.205.

**Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejemål**

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2019	2020	2021	2022	2023
Udlejninger (%)	4,03%	5,65%	5,65%	5,65%	5,24%
Fraflytninger (%)	6,85%	5,65%	8,87%	5,65%	5,24%
<b>*Udlejningsrate</b>	<b>0,59</b>	<b>1,00</b>	<b>0,64</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

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 Landsbyggefondens opgjøret 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 <sup>2</sup>									
		Antal m <sup>2</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eskemosepark I	7.448	571	585	597	522	502	510	520	574	621	
Eskemosepark II	7.480	515	543	550	528	497	493	518	659	596	
Eskemosepark III	3.400	457	465	471	453	423	425	438	492	733	
Eskemosepark V	1.511	456	445	423	354	356	386	415	483	818	

Afdelingsnavn	Stamdata	Besparelsespotentiale i kr. pr. m <sup>2</sup>									
		Antal m <sup>2</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eskemosepark I	7.448	139	147	148	68	39	39	42	78	97	
Eskemosepark II	7.480	84	105	101	74	35	23	41	163	73	
Eskemosepark III	3.400	26	27	22	-1	-40	-45	-40	-5	209	
Eskemosepark V	1.511	24	7	-25	-100	-107	-84	-63	-13	294	

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. 343.098, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at der har været positivt afkast på investeringsforeningerne.

Status balancerer med 37.591.351 kr.

## Sideaktivitet

Status balancerer med 20.000 kr.

### 4. Driftsberetning fra afdelingerne

#### 48001 Eskemosepark I

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 92.161, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2025. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 187.487 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,72 %.

Status balancerer med 35.579.071 kr.

#### 48002 Eskemosepark II

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 277.978, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2025. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 130.550 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, højere lejeindtægter fra erhverv. Derudover afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,72 %. Til sidst der har været besparelse på almindelig vedligeholdelse og lønninger.

Status balancerer med 33.084.946 kr.

#### 48003 Eskemosepark III

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 62.016, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2025. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 62.016 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,72 %.

Status balancerer med 19.004.625 kr.

#### 48004 Eskemosepark børneinstitution

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 316.176, der er overført til afdelingens resultatkonto. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 1.903.661 pr. 31. december 2023.

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 4.266.858 kr.

#### 48006 Eskemosepark VI

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 44.820, der er overført til afdelingens resultatkonto. Der er anvendt kr. 10.420 til at dække en del af underfinansiering på byggesagen nyt ejendomskontor-bestyrelseslokale. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 17.578 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,72 %.

Status balancerer med 20.703.079 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	2021		2022		2023	
		Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )
48001	Eskemosepark I	-44	-14	-38	38	0	25
48002	Eskemosepark II	-94	-26	-55	55	0	17
48003	Eskemosepark III	-21	-155	-76	-21	0	-18
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	-18	-54	-30	11	0	-12

## 2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks
48001	Eskemosepark I	959	100	959	100	1.032	108
48002	Eskemosepark II	793	100	793	100	861	109
48003	Eskemosepark III	864	100	864	100	907	105
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	1.135	100	1.162	102	1.194	105

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

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )
48001	Eskemosepark I	295	817	295	761	307	934
48002	Eskemosepark II	321	806	329	837	328	1.051
48003	Eskemosepark III	353	1.676	363	1.636	362	1.942
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0

48006	Eskemosepark V	334	2.223	334	2.003	334	2.187
-------	----------------	-----	-------	-----	-------	-----	-------

#### 4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Finansenhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Kr./Lejemålsenhed		Kr./Lejemålsenhed		Kr./Lejemålsenhed	
48001	Eskemosepark I	42,85		-68,88		392,78	
48002	Eskemosepark II	168,16		-468,58		459,51	
48003	Eskemosepark III	0,00		0,00		1.433,62	
48004	Eskemosepark Børneinst.	0,00		0,00		0,00	
48006	Eskemosepark V	-461,39		3.038,77		2.807,86	

#### 5. Drifts- og administrationsudgifter

Fordeling af omkostninger	2021		2022		2023	
	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530 )	748	100	710	95	570	76
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	5.109	100	5.077	99	5.206	102
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	10.265	100	11.161	109	10.429	102
I alt	16.123	100	16.947	105	16.205	101

#### 6. Administration, drift, vedligehold og forbedring pr. bolig/m<sup>2</sup>

Finansenhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		pr. m <sup>2</sup>	Indeks	pr. m <sup>2</sup>	Indeks	pr. m <sup>2</sup>	Indeks
48001	Eskemosepark I	732	100	748	102	760	104
48002	Eskemosepark II	809	100	743	92	697	86
48003	Eskemosepark III	695	100	784	113	714	103
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	733	100	820	112	796	109

#### 7. Udlejninger

Finansenhed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2021	2022	2023	Diff. (%)	2021	2022	2023	Diff. (%)	2021	2022	2023	Diff. (%)
48001	Eskemosepark I	8	7	7	-13	0	0	0	0	0	0	0	0
48002	Eskemosepark II	4	4	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0
48003	Eskemosepark III	0	1	2	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	2	4	100	0	0	0	0	0	0	0	0

Organisationsbestyrelsen har tidligere på organisationsbestyrelsesmødet d. 30. april 2024 godkendt såvel årsberetning samt årsregnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

Beretningen blev godkendt på generalforsamlingen d. 29. maj 2024

Birkerød d. 29. maj 2024