

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2017
Regnskabsperiode fra 01-01-2017
Regnskabsperiode til 31-12-2017

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48001 Eskemosepark I Nørrevang 1-27, 4- 3460 Birkerød Ravnsnæs By, Birkerød 1 br		Rudersdal Kommune Øverødvej 2 2840 Holte	
		BBR-ejendomsnr. 16556			
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:	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.448,00	92	1	92,00
I alt	7.448,00	92		92,00
Almene familieboliger				
1 rum	140,00	4		
2 rum	1.018,00	14		
3 rum	5.100,00	60		
4 rum	850,00	10		
5 rum	340,00	4		
	7.448,00	92		
Øvrige lejemål:				
Garager/Carporte m.v.	0,00	16	1/5	3,20
Depotrum	0,00	9	1/5	1,78
Øvrige lejemål i alt	0,00	25		4,98
Lejeoplysninger i alt	7.448,00	117		96,98

Udarbejdet den 3. april 2018 af Lars Gordon Madsen Kundecenter B
Fremsendt urevideret til afdelingsbestyrelsen den 5. april 2018

Godkendt på generalforsamlingen den 30 maj 2018

formand

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge-regnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	117	7.448	20.11.1957	1959
Byggeart:				
Boliger tæt/lavt byggeri	92	7.448		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Ja

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Ja

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familie- boliger
<u>962,55</u>

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	<u>01.01.2017</u>
Forhøjelse pr. m ² i kr.	<u>6,44</u>
Forhøjelse i %	<u>0,67</u>
Forhøjelse i alt på årsbasis	<u>48.000</u>

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	<u>01.01.2018</u>
Forhøjelse pr. m ² i kr.	<u>-2,69</u>
Forhøjelse i %	<u>-0,28</u>
Forhøjelse i alt på årsbasis	<u>-20.000</u>

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

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018	
UDGIFTER					
ORDINÆRE UDGIFTER					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	<u>270.756</u>	<u>233</u>	<u>233</u>
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	558.102	612	558
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	399.198	358	377
109	2	Renovation	171.184	155	158
110		Forsikringer	166.281	189	160
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1	El til fællesarealer	108.329	109	140
	3	Målerpasning	35.368	40	34
			<u>143.697</u>	<u>149</u>	<u>174</u>
112	3	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark: 1 Administrationsbidrag	507.477	515	508
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
	1	A - indskud	67.360	67	67
	2	G - indskud	474.810	477	484
			<u>542.170</u>	<u>544</u>	<u>551</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	<u>2.488.110</u>	<u>2.522</u>	<u>2.486</u>
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	887.975	931	909
115	5	Almindelig vedligeholdelse	612	64	64
116	6 + 13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1	Afholdte udgifter	1.526.103	1.851	2.972
	2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.526.103	-1.851	-2.972
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117	13	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
	1	Afholdte udgifter	51.927	0	0
	2	Heraf dækket af henlæggelser	-51.927	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	1 Drift af vaskeri	36.804	30	30
	8	2 Drift af fælles beboerlokaler	1.741	3	2
	9	4 Drift af ejendomskontor	2.836	4	3
			<u>41.382</u>	<u>37</u>	<u>35</u>
119	10	Diverse udgifter	33.900	26	46
	999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	20	20
119.9		Variable udgifter i alt	<u>963.869</u>	<u>1.078</u>	<u>1.074</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter			Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
13	Henlæggelser	kr./m²			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	268,53	2.000.000	2.000	1.950
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	13,43	100.000	100	100
			0	0	0
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	1,34	10.000	10	10
124.8	Henlæggelser i alt		2.110.000	2.110	2.060
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		5.832.734	5.943	5.853
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	14 Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
	100 Afdrag (303.1)		490.048	977	989
	200 Renter m.v.		318.592	463	453
	300 Administrationsbidrag		46.868	86	86
	330 Rentebidrag, lån forbedringsarbejder		0	-60	-57
	340 Ydelsesstøtte, lån forbedringsarbejder		23.775	0	20
			879.284	1.466	1.491
126	14 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:				
	1 (konto 303.1 + 303.4)		7.360	0	37
127	15 Ydelser vedr. lån til bygningsskader:				
	100 Afdrag (303.2)		441.256	0	0
	200 Renter m.v.		137.002	0	0
	300 Administrationsbidrag		39.002	0	0
	330 Rentebidrag, byggeskadelån		-43.649	0	0
	340 Ydelsesstøtte, byggeskadelån		-14.381	0	0
			559.230	0	0
129	13 1 Tab ved lejeledighed m.v.		14.868	0	0
	200 Dækket af dispositionsfond m.v.		-14.868	0	0
			0	0	0
130	13 1 Tab ved fraflytninger		41.497	0	0
	200 Dækket af tidligere henlæggelser		-30.836	0	0
	300 Dækket af dispositionsfonden		-10.660	0	0
			0	0	0
131	11 Andre renter		7	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		1.445.880	1.466	1.528
139	UDGIFTER I ALT		7.278.614	7.409	7.381
140	Årets overskud:				
	13 Afvikling af underfinansering sag 1009	262.150			
	Afvikling af underfinansering sag 1012	173			
	Årets overskud i alt		262.322	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		7.540.937	7.409	7.381

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER				
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	7.169.071	7.167	7.146
	Individuelle forbedringsarbejder	98.804	87	98
9	Depotrum	12.041	12	12
	5 Garager m.v.	86.400	86	86
		<u>7.366.316</u>	<u>7.352</u>	<u>7.342</u>
202	11 Renter	126.969	45	18
203	Andre ordinære indtægter:			
	7 4 Drift af vaskeri	7.855	0	1
	13 9 Overført fra opsamlet resultat	12.000	12	20
		<u>19.855</u>	<u>12</u>	<u>21</u>
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>7.513.140</u>	<u>7.409</u>	<u>7.381</u>
206	12 Korrektioner fra tidligere år	<u>27.797</u>	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>27.797</u>	0	0
209	INDTÆGTER I ALT	<u>7.540.937</u>	<u>7.409</u>	<u>7.381</u>

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759
		1. Kontantværdi pr. 01-10 2016	41.500.000
		2. Heraf grundværdi	24.339.400
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>5.052.759</u>
303		Forbedringsarbejder:	
14	1	Forbedringsarbejder m.v.	<u>27.657.502</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>32.710.261</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305		Tilgodehavender:	
15	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	65.128
16 + 18	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.615.036
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	97.237
	48	Fraflyttere til inkasso	0
17	5	Afsluttede forbrugsregnskaber	0
	6	Andre debitorer	19.535
	7	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	139.468
			<u>2.936.405</u>
307		Likvide beholdninger:	
	1	Diverse kassebeholdninger	4.016
	2	Bankkonti	3.126
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	5.249.202
			<u>5.256.344</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>8.192.748</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>40.903.010</u>

Noter	Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016	
		1.000 kr.	
PASSIVER			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.794.269	6.320
402 13	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	184.718	137
405 13	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	224.036	245
406 13	Andre henlæggelser	0	-18
406.9	Henlæggelser i alt	7.203.023	6.684
407 13	Opsamlet resultat	57.020	69
407.9	Henlæggelser + opsamlet resultat	7.260.043	6.753
LANGFRISTET GÆLD			
Finansiering af anskaffelsessum			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
1	Oprindelig prioritetsgæld	123.617	194
409	Beboerindskud	304.950	305
411	Afskrivningskonto for ejendommen	4.624.192	4.554
		4.929.142	4.859
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	5.052.759	5.053
413	Andre lån:		
14	1 Forbedringsarbejder m.v.	15.808.383	16.397
15	2 Bygningsskaderenovering m.v.	10.521.581	10.886
15	6 Andre lån	0	7
		26.329.964	27.290
414	Andre beboerindskud:		
1	Forhøjet indskud, lejligheder	264.779	241
3	Forudbetalt boligafgift	19.265	20
4	Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000	16
		292.044	276
	Langfristet gæld i alt	31.674.767	32.620
KORTFRISTET GÆLD			
419 18 + 19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	921.750	915
421 20	Skyldige omkostninger	1.038.553	1.195
422	Mellemregning med fraflyttere	1.399	0
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	6.498	11
		1.968.199	2.121
426	Kortfristet gæld i alt	1.968.199	2.121
430	PASSIVER I ALT	40.903.010	41.494

Noter	Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
1 NETTOKAPITALUDGIFTER			
101 Prioritering ved lån			
1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	70.562	70	72
2 Prioritetsrenter	6.706	8	6
3 Administrationsbidrag	2.000	2	2
105 Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	63.829	153	153
2 Andel til Landsbyggefonden	127.659	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	270.756	233	233
2 RENOVATION			
100 Faste renovationsudgifter	148.365	98	100
201 Miljøafgifter	246	0	0
300 Andet, renovation	22.574	57	58
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	171.184	155	158
3 ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL DEN ALM. ANDELSBOLIGFORENING ESKEMOSEPARK			
112 Pakker og moduler			
000 Administrationsbidrag, grundbidrag	44.625	45	45
96,98 lejemålsenheder á 460 kr.			
015 Administrationsbidrag, Stor Pakke	349.128	356	356
96,98 lejemålsenheder á 3.600 kr.			
160 Administrationsbidrag til boligorganisat	91.256	91	84
96,98 lejemålsenheder á 941 kr.			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	485.009	492	485
Obligatoriske ydelser			
301 Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	20.560	21	21
96,98 lejemålsenheder á 212 kr.			
304 Fraflytter varme	1.908	2	2
9 lejemålsenheder á 212 kr.			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	22.468	23	23
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	507.477	515	508

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
4	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:	817.149	861	843
	2 Rengøring	14.732	16	15
	5 Traktoromkostninger	20.170	18	15
	8 Renholdelse diverse:			
	Telefon, ejendomskontoret	3.803	7	4
	Kontorhold, ejendomskontoret	7.558	8	6
	IT, ejendomskontoret	348	1	6
	PC-pakke, ejendomskontoret	14.341	13	12
	Udryddelse af skadedyr, desinfektion	3.107	3	3
	82 Drift af ejendomskontor	6.767	4	5
		<u>35.924</u>	<u>36</u>	<u>36</u>
		<u>887.975</u>	<u>931</u>	<u>909</u>
5	115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
	1 Terræn	0	6	6
	2 Bygning, klimaskærm	0	33	33
	3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2
	4 Bygning, fælles	0	8	8
	5 Bygning, tekniske installationer	0	7	7
	6 Materiel	612	8	8
		<u>612</u>	<u>64</u>	<u>64</u>
6	116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
	1 Terræn	662.780	303	386
	2 Bygning, klimaskærm	263.796	254	1.292
	3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	293.230	568	575
	4 Bygning, fælles	840	10	14
	5 Bygning, tekniske installationer	195.959	490	505
	6 Materiel	109.497	226	200
		<u>1.526.103</u>	<u>1.851</u>	<u>2.972</u>
	9999 Anvendt af henlæggelser	<u>-1.526.103</u>	<u>-1.851</u>	<u>-2.972</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter		Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
7	DRIFT AF VASKERI			
118	Udgifter			
	104 Varme	28.536	30	28
	114 Vaskemiddel m.v.	8.269	0	2
	Udgifter i alt	36.804	30	30
203	Indtægter			
	202 Vaskeafgift	7.855	0	0
	290 Diverse indtægter	0	0	1
	Indtægter i alt	7.855	0	1
	NETTOUDGIFTER	28.950	30	29
8	DRIFT AF EJENDOMSKONTOR			
	209 Varmeudgifter	1.741	3	2
	NETTOUDGIFTER	1.741	3	2
9	DRIFT AF GARAGER			
118	Udgifter			
	310 Primære bygningsdele	2.836	4	3
	740 Lejeindtægter, garager	86.400	86	86
	NETTOINDTÆGTER	83.564	82	83
10	119 DIVERSE UDGIFTER			
	101 Kontingent til BL	11.739	12	13
	200 Beboermøder	822	0	1
		12.562	12	14
	Afdelingsbestyrelsen:			
	401 Rådighedsbeløb	6.389	9	9
	403 Kontorholdsudgifter	0	1	1
	404 Kopimaskine	0	1	1
	407 Mødeudgifter	366	1	0
	412 Telefon, Fax, Internet	1.071	1	1
	420 Diverse	9.568	0	0
		17.394	13	12
	Andre udgifter:			
	856 Inventar, vedligeholdelse	0	0	17
	857 Pc-Pakke afdeling	262	0	0
	990 Diverse	3.682	1	3
		3.944	1	20
		33.900	26	46

Noter	Resultat 2017	Budget 2017	Budget 2018
11 202 RENTEINDTÆGTER			
100 Rente af mellemregning	112.765	45	18
120 Renteindtægter af mellemregning forretni	13.570	0	0
400 Diverse renter, frivilligt forlig.	634	0	0
	126.969	45	18
131 RENTEUDGIFTER			
400 Renteudgifter af mellemregning forretnin	7	0	0
	7	0	0
NETTORENTEINDTÆGTER	126.962	45	18
12 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
120 Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	638	0	0
200 5 års eftersyn afsluttet	15.390	0	0
400 Indtægter vedr. fraflytterarbejde	1.985	0	0
999 Reg. Adm. Bidrag depotrum vedr. 2016	9.783	0	0
	27.797	0	0

Noter		Saldo pr. 01-01-2017	Henlagt 2017	Anvendt 2017	Saldo pr. 31-12-2017
13	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.320.371	2.000.000	1.526.103	6.794.269
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	136.645	100.000	51.927	184.718
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	244.873	10.000	30.836	224.036
	Andre henlæggelser:				
	Henl. 5-års eftersyn	-17.928	0	-17.928	0
	HENLÆGGELSER I ALT	6.683.961	2.110.000	1.590.938	7.203.023
	OPSAMLET RESULTAT				
	Opsamlet resultat	69.020			
	Overført til drift			12.000	
	Saldo ultimo				57.020
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	6.752.981	2.110.000	1.602.938	7.260.043
14 303.1	FORBEDRINGSARBEJDER	Saldo pr. 01-01-2017	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2017	Finansiering
	Primo	28.820.332			
	Anskaffelsessum - Ustøttet sag		60.025		
	Dækket af årets overskud		-262.322		
	Afdrag		-960.533		
				27.657.502	
	Egen finansiering rest.				1.327.538
	Realkredit Danmark				11.308.728
	Nykredit				11.609.655
	BRF				3.411.581
		28.820.332	-1.162.830	27.657.502	27.657.502
	Der er søgt trækingsret fra Nordea på kr. 640.000				
					1.000 kr.
15 305.1	TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME			Balance pr. 31-12-2017	Balance pr. 31-12-2016
	100 Tilg. boende, leje incl. varme			26.383	0
	116 Aftaler fraflyttere			38.745	0
				65.128	0

		1.000 kr.	
		Balance pr.	Balance pr.
		31-12-2017	31-12-2016
16	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	2.564.720	1.814
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	50.317	56
		<u>2.615.036</u>	<u>1.870</u>
17	305 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	51 Varmeregnskab	<u>0</u>	<u>3</u>
18	305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
		1.000 kr.	
		Balance pr.	Balance pr.
		31-12-2017	31-12-2016
	419 Indtægter:		
	400 Antennebidrag	51.935	52
		<u>51.935</u>	<u>52</u>
	305 Udgifter:		
	355 Administrationsbidrag	4.784	5
	364 Låneydelser - nyt anlæg	41.618	42
		<u>46.402</u>	<u>46</u>
	Årets resultat - overskud	<u>5.533</u>	<u>5</u>
	Saldo forrige år	3.915	9
	Årets resultat	-5.533	-5
	Saldo pr. 31-12-2017 overskud	<u>-1.618</u>	<u>4</u>
	Afdelingens netto gæld	<u>-1.618</u>	<u>4</u>
	Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget		
19	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	869.815	863
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	51.935	52
		<u>921.750</u>	<u>915</u>
20	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	100 Kreditor samlekonto	626.650	0
	Reservationer vedr. byggeregnskab	24.777	44
	401 Afsatte beløb byggeregnskab	0	-525
	Entreprenørgæld m.m.	0	525
	600 Kommune forskud indskud	90.860	72
	700 Feriepengeforpligtigelse	172.344	103
	995 Skyldige bidrag til LBF	0	134
	999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	123.921	841
		<u>1.038.553</u>	<u>1.195</u>

Noter om eventualforpligtigelse og øvrige forhold:

I forbindelse med årsregnskabsaflæggelsen 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 2018 til 2033 forventes finansieret via henlagte midler samt låneoptagelse.

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 24. april 2018

KAB s.m.b.a.

Christian Fries
Kundechef

Lars Gordon 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 I, for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 262.322 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	37.756
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	41.198
Renovation	16.184
Særlige aktiviteter:	4.382
Diverse udgifter	7.900
Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:	7.360
Ydelser vedr. lån til bygningskader:	559.230
Andre renter	7
Udgifter større end budgetteret i alt	674.017

Udgifter mindre end budgetteret:

Ejendomsskatter	-53.898
Forsikringer	-22.719
Afdelingens energiforbrug:	-5.303
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:	-7.523
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	-1.830
Renholdelse	-43.025
Almindelig vedligeholdelse	-63.388
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-20.000
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	-586.716
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-804.402

Indtægter større end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	-14.316
Renter	-81.969
Andre ordinære indtægter:	-7.855
Korrektioner fra tidligere år	-27.797
Indtægter større end budgetteret i alt	-131.937
I alt	-262.322