

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2021
 Regnskabsperiode fra 01-01-2021
 Regnskabsperiode til 31-12-2021

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48001 Eskemosepark I Nørrevang 1-27, 4-18 Eskemosegårds Allé 2		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
		Afdeling: 48-1			
2450 København SV		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 br			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ejendoms kontor@eskemosepark.dk	E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr. 16556			

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.448,00	92	1	92,00
I alt	7.448,00	92		92,00

Boliger fordelt på antal rum

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		
I alt	7.448,00	92		

Øvrige lejemål:

Garager/Carporte m.v.	0,00	16	1/5	3,20
Øvrige lejemål i alt	0,00	16		3,20

Lejemål i alt	7.448,00	108		95,20
---------------	----------	-----	--	-------

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	108	7.448,00	20.11.1957	1959
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.448,00		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Lejeoplysninger for boligen

	Familieboliger
Leje pr. m ² bruttoareal på balance tidspunktet	959,48

Ingen lejeændring:

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

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	336.994	339	390
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	558.102	558	558
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	441.260	418	444
109	2	Renovation	220.182	196	194
110		Forsikringer	142.082	154	157
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	169.218	156	147
		Målerpasning	41.957	35	60
			<u>211.176</u>	<u>191</u>	<u>207</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	477.946	485	464
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		A - indskud	67.360	67	67
		G - indskud	495.292	487	491
			<u>562.652</u>	<u>554</u>	<u>558</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.613.399	2.556	2.582
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	840.203	854	884
115	5	Almindelig vedligeholdelse	2.932	63	64
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.212.516	2.931	3.096
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.212.516	-2.931	-3.096
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	472.834	211	25
		Heraf dækket af henlæggelser	-439.966	-211	-25
			<u>32.868</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	32.851	60	46
	8	Drift af andre lokaler fælles	560	0	0
	9	Fælles faciliteters drift	89.737	0	0
			<u>123.148</u>	<u>60</u>	<u>46</u>
119	10	Diverse udgifter	46.262	25	27
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	119	8
119.9		Variable udgifter i alt	1.045.413	1.121	1.029

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
		Henlæggelser			
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.200.000	2.200	2.150
121	12	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	100.000	100	100
123	13	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	2.310.000	2.310	2.260
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	6.305.806	6.326	6.261
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	637.637	542	620
		Renter m.v.	62.175	158	92
		Administrationsbidrag	46.001	45	50
			<hr/>		
			745.813	745	762
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag (303.2)	491.122	489	489
		Renter m.v.	37.847	40	40
		Administrationsbidrag	39.002	39	39
			<hr/>		
			567.970	568	568
129		Tab ved lejeledighed m.v.	3.923	55	15
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-3.923	-55	-15
			<hr/>		
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	3.942	27	55
		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.942	-27	-32
		Dækket af dispositionsfonden	0	0	-23
			<hr/>		
			0	0	0
131	14	Andre renter	136.214	0	0
133		Afskrivning på underskud fra tidligere år	23	0	0
134	15	Korrektioner fra tidligere år	184.572	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.634.591	1.313	1.330
139		Udgifter i alt	7.940.398	7.639	7.591

Konto	Noter	Urevideret		
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
Indtægter				
Ordinære indtægter				
201	Boligafgifter og leje:			
	Almene familieboliger	7.146.216	7.146	7.146
	Afdelingens kollektive råderet	119.094	116	116
	Kældre m.v.	32.544	0	0
	Garager m.v.	94.464	92	94
		7.392.318	7.354	7.356
202	14 Renter	1.243	94	74
203	Andre ordinære indtægter:			
	7 Drift af vaskeri	17.732	13	19
	Diverse indtægter	23.090	0	0
	Overført fra opsamlet resultat	178.000	178	142
		218.822	191	161
203.9	Ordinære indtægter i alt	7.612.382	7.639	7.591
Ekstraordinære indtægter				
206	16 Korrektioner fra tidligere år	3.142	0	0
208	Ekstraordinære indtægter i alt	3.142	0	0
209	Indtægter i alt	7.615.524	7.639	7.591
210	Underskud	324.874	0	0
220	Indtægter og underskud i alt	7.940.398	7.639	7.591

Aktiver
Anlægsaktiver

301	17	Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
		Kontantværdi pr. 01-10-2020	41.500.000	
		Heraf grundværdi	24.339.400	
302.9		Anskaffelsessum	5.052.759	5.053
303		Forbedringsarbejder:		
	18	Forbedringsarbejder m.v.	21.870.184	22.998
	19	Kollektiv individuel råderet	334.552	362
	20	Igangværende arbejder	2.574.673	2.175
			24.779.409	25.535
304.9		Anlægsaktiver i alt	29.832.168	30.588
		Omsætningsaktiver		
305		Tilgodehavender:		
	21	Tilgodehavende leje inkl. varme	49.193	11
		Beboerindskud	0	4
	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.713.113	2.581
	23	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	99.114	151
		Andre debitorer	3.020	0
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	115.137	149
			2.979.576	2.895
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	4.369.565	5.528
			4.369.565	5.528
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.349.141	8.424
310		Aktiver i alt	37.181.309	39.012

Passiver

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.083.617	6.096
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	340
405	26	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	171.189	165
406	27	Andre henlæggelser	83.532	0

406.9		Henlæggelser i alt	6.338.338	6.601
-------	--	---------------------------	------------------	--------------

407	28	Opsamlet resultat	100.759	604
-----	----	-------------------	---------	-----

407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	6.439.098	7.205
-------	--	--	------------------	--------------

Langfristet gæld

Finansiering af anskaffelsessum

409	17	Beboerindskud	304.950	305
411	17	Afskrivningskonto for ejendommen	4.747.809	4.748

412.9		Finansiering af anskaffelsessum	5.052.759	5.053
-------	--	--	------------------	--------------

413		Andre lån:		
	18	Forbedringsarbejder m.v.	21.870.184	22.998
	19	Kollektiv individuel råderet	334.552	362
			<u>22.204.736</u>	<u>23.360</u>

414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	423.210	359
		Forudbetalt boligafgift	14.476	16
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000	8
			<u>445.686</u>	<u>383</u>

		Langfristet gæld i alt	27.703.180	28.796
--	--	-------------------------------	-------------------	---------------

Kortfristet gæld

419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.060.785	1.088
421	30	Skyldige omkostninger	1.938.676	1.909
423		Forudbetalt leje m.v.	32.935	7
423.7		Deposita	6.636	7

426		Kortfristet gæld i alt	3.039.031	3.011
-----	--	-------------------------------	------------------	--------------

430		Passiver i alt	37.181.309	39.012
-----	--	-----------------------	-------------------	---------------

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	0	13	7	
	Prioritetsrenter	0	1	1	
	Bidrag	0	1	0	
	-Ydelsessikring fra staten	104.537	92	150	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	77.485	82	82	
	Andel til Landsbyggefonden	154.972	150	150	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	336.994	339	390	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	217.567	189	192	
	Andet, renovation	2.615	7	2	
	Renovation i alt	220.182	196	194	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	325	31.330	31	46
	Stor pakke	3.636	346.147	355	343
	Kældre/loftrum	3.636	4.363	0	4
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	800	77.120	76	49
			458.961	462	442
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	191	18.412	21	20
	Fraflytter varme	191	573	2	2
			18.985	23	22
	Administrationsbidrag i alt	477.946	485	464	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	775.313	764	780	
	Rengøring og vinduespolering	12.216	11	18	
	Drift af maskiner	12.595	16	15	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	8.827	22	9	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	0	3	0	
	Rengøring	1.895	2	0	
	Telefon og IT	24.888	25	42	
	Kontorhold m.v.	4.124	7	10	
	Personaleomkostninger	344	4	7	
	Diverse	0	0	3	
		31.252	41	62	
	Renholdelse i alt	840.203	854	884	

Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
5	115 Almindelig vedligeholdelse			
	Terræn	0	6	6
	Bygning, klimaskærm	0	33	33
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	1	2
	Bygning, fælles	0	8	8
	Bygning, tekniske installationer	2.932	7	7
	Materiel	0	8	8
	Almindelig vedligeholdelse i alt	2.932	63	64
6	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	217.495	267	450
	Bygning, klimaskærm	467.701	880	317
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	693.776	738	370
	Bygning, fælles	541	16	392
	Bygning, tekniske installationer	763.791	942	1.278
	Materiel	69.211	88	291
		<u>2.212.516</u>	<u>2.931</u>	<u>3.096</u>
	Anvendt af henlæggelser	-2.212.516	-2.931	-3.096
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118 Drift af vaskeri			
	Udgifter			
	Drift af fællesvaskeri	20.313	16	22
	Varme	12.471	33	16
	Andel driftsudg. Varmecentral	0	8	8
	Magnetkort, vaskekort og nøgler	67	0	0
	Vaskemiddel m.v.	0	3	0
		<u>32.851</u>	<u>60</u>	<u>46</u>
	203 Indtægter			
	Vaskeafgift	-17.732	-13	-19
	Drift af vaskeri nettoudgifter	15.119	47	27
8	118 Drift af andre lokaler - fælles			
	Udgifter			
	Traktoromkostninger	560	0	0
	Drift af andre lokaler - fælles nettoudgifter	560	0	0
9	118 Fælles faciliteter			
	Omkostninger garage	89.737	0	0
	Fælles faciliteter i alt	89.737	0	0

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022	
10	119	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	12.856	13	13
		Afdelingsbestyrelsen:			
		Rådighedsbeløb	0	4	0
		Mødeudgifter	172	0	0
		Kontorhold	194	1	1
		Diverse	0	2	0
			366	7	1
		Andre udgifter			
		Øvrige diverse udgifter	0	1	0
		Diverse gebyrer m.v.	0	2	0
		Support IT-anlæg	11.100	0	0
		Pc-Pakke afdeling	278	0	0
		Web/Hjemmeside	373	0	0
		Diverse	21.289	2	13
			33.040	5	13
		Diverse udgifter i alt	46.262	25	27
11	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Årets henlæggelser	2.200.000	2.200	2.150
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2021	295,38		
		Budget 2022	288,67		
		Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	2.200.000	2.200	2.150
12	121	Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
		Årets henlæggelser	100.000	100	100
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2021	13,43		
		Budget 2022	13,43		
		Henlæggelser i alt	100.000	100	100
13	123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
		Årets henlæggelser	10.000	10	10
		Henlæggelser kr./m²			
		Resultat 2021	1,34		
		Budget 2022	1,34		
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	10.000	10	10

Note	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
14	131 Renteudgifter			
	Renter af gæld til boligorganisationen	136.214	0	0
	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	0	-90	-70
	Diverse renter, frivilligt forlig.	-1.243	-4	-4
		<u>-1.243</u>	<u>-94</u>	<u>-74</u>
	Nettorenteudgifter	134.971	-94	-74
15	134 Korrektioner fra tidligere år			
	Negativ rentesikring 2019 og 2020	51.246	0	0
	Korrektion vedr. tidl. år leje/varm m.v.	3.150	0	0
	Leje pulterrum for årene 2018-2021	130.176	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	184.572	0	0
16	206 Korrektioner fra tidligere år			
	Regulering af udgift til TDC	2.077	0	0
	Indgået på tidligere afskrevne fraflytningstab	914	0	0
	Forsikring 2019	151	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	3.142	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
17	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
	409 Beboerindskud	-304.950	-305
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-4.747.809	-4.748
	I alt	0	0
18	303.1 Forbedringsarbejder		
	Fugtige gulve		
	Anskaffelsessum	14.724.999	14.725
	Akkumuleret dækket af overskud	-9.457	-9
	Akkumuleret afdrag primo	-5.029.324	-4.540
	Årets afdrag	-491.122	-489
	Finansiering realkreditforeningslån	-9.195.097	-9.686
	I alt	0	0
	Ombygning af varmeanlæg		
	Anskaffelsessum	6.006.953	5.683
	Tilgang	0	324
	Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
	Akkumuleret tilskud	-1.697.361	-1.697
	Akkumuleret afdrag primo	-916.697	-766
	Årets afdrag	-167.104	-150
	Finansiering realkreditforeningslån	-3.225.747	-3.393
	I alt	0	0
	Tagreoveringer		
	Anskaffelsessum	12.527.506	12.528
	Akkumuleret dækket af overskud	-23.506	-24
	Akkumuleret afdrag primo	-3.263.274	-2.834
	Årets afdrag	-429.493	-429
	Finansiering realkreditforeningslån	-8.811.234	-9.241
	I alt	0	0
	Fugtige gulve, understøttet		
	Anskaffelsessum	1.662.038	1.662
	Akkumuleret dækket af overskud	-12.014	-12
	Akkumuleret tilskud	-1.134.509	-1.135
	Akkumuleret afdrag primo	-112.672	-100
	Årets afdrag	-13.446	-13
	Finansiering realkreditforeningslån	-389.396	-403
	I alt	0	0
	IT projekt		
	Anskaffelsessum	499.034	499
	Akkumuleret tilskud	4.966	5
	Akkumuleret afdrag primo	-228.448	-203
	Årets afdrag	-26.841	-26
	Finansiering realkreditforeningslån	-248.711	-276
	I alt	0	0
303.1	Forbedringer i alt	21.870.184	22.998
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-21.870.184	-22.998
	Forbedringer i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
19	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken (16,20,91)		
	Anskaffelsessum	270.988	271
	Akkumuleret afdrag primo	-99.425	-87
	Årets afdrag	-13.071	-13
	Finansiering realkreditforeningslån	-158.492	-172
	I alt	0	0
	Køkken (4)		
	Anskaffelsessum	93.874	94
	Akkumuleret afdrag primo	-34.436	-30
	Årets afdrag	-4.528	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-54.910	-59
	I alt	0	0
	Køkken (3)		
	Anskaffelsessum	40.776	41
	Akkumuleret afdrag primo	-14.949	-13
	Årets afdrag	-1.967	-2
	Finansiering realkreditforeningslån	-23.859	-26
	I alt	0	0
	Badeværelse (5)		
	Anskaffelsessum	88.399	88
	Akkumuleret afdrag primo	-32.442	-28
	Årets afdrag	-4.266	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-51.690	-56
	I alt	0	0
	Badeværelse (3)		
	Anskaffelsessum	77.963	78
	Akkumuleret afdrag primo	-28.602	-25
	Årets afdrag	-3.761	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-45.600	-49
	I alt	0	0
303.1	Kollektiv individuel råderet i alt	334.552	362
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-334.552	-362
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
20	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Forbedringsarbejder		
	Eskemosepark I, II, III og V - Vinduesudskiftning		
	Anskaffelsessum	311.769	312
	Underfinansiering	311.769	312
	Bemærkning: Dækkes af egne midler		
	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	255.369	255
	Underfinansiering	255.369	255
	Bemærkning: Skal finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
	Køkken 2. etape		
	Anskaffelsessum	664.680	665
	Underfinansiering	664.680	665
	Bemærkning: Skal finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
	Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	215.368	215
	Tilgang	265.329	0
	Underfinansiering	480.697	215
	Bemærkning: Skal finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		
	Fugt i gulvet		
	Tilgang	134.290	0
	Underfinansiering	134.290	0
	Bemærkning: Dækkes af egne midler i 2022		
	Fiberforbindelse		
	Anskaffelsessum	727.868	0
	Tilgang	0	728
	Underfinansiering	727.868	728
	Bemærkning: Dækkes af egne midler i 2022		
	303.1/2 Igangværende arbejder i alt	2.574.673	2.175
	Bemærkning: Der søges om trækningmulighed i Jyske bank i 2022 på 2.574.673 kr.		
	Igangværende arbejder i alt	2.574.673	2.175

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
21	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	17.464	22
	Beboerkrav - modkonto	0	6
	Aftaler tilflyttere	31.729	60
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	49.193	11
22	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	2.657.905	2.531
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	55.208	49
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.713.113	2.581
23	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	20.439	72
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	78.675	79
	Antal fraflyttere i 2021 12		
	Antal fraflyttere i 2020 3		
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	99.114	151
24	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	6.096.134	6.142
	Årets henlæggelse	2.200.000	2.200
	Forbrug af henlagte midler	-2.212.516	-2.246
	Opsparing pr. m²		
	2021 816,81		
	2020 818,49		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.083.617	6.096
25	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	339.966	254
	Årets henlæggelse	100.000	100
	Istandsættelse A-ordning	-439.966	-14
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	0	340
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	0	340

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
26	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	165.131	0
	Årets henlæggelse	10.000	197
	Forbrug tab ved fraflytning	-3.942	-32
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	171.189	165
27	406 Andre henlæggelser		
	Fælles garager		
	Årets henlæggelse	83.532	0
	Andre henlæggelser i alt	83.532	0
28	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	603.633	679
	Årets overskud	0	69
	Årets underskud	-324.874	0
	Afvikling af overskud	-178.000	-144
	Resultatkonto i alt	100.759	604
29	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.011.105	1.045
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	49.680	43
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.060.785	1.088
30	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	244.805	249
	Stempelomkostninger	46.510	47
	Kommune forskud indskud	500	0
	Feriepengeforpligtigelse	41.182	114
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	1.605.680	1.500
	Skyldige omkostninger i alt	1.938.676	1.909

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-49.680	-35
305.3	Udgifter:		
	Hybridnetsafgift	2.988	3
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Låneydelser nyt anlæg	41.328	41
	Udgifter i alt	<u>49.100</u>	<u>49</u>
305/419	Årets resultat antenne - overskud	<u>-580</u>	<u>14</u>
	Saldo antenne forrige år	6.107	-8
	Årets resultat antenne	-580	14
	Saldo antenne pr. 31-12-2021 underskud	<u>5.528</u>	<u>6</u>
	<i>Antenne overskud for tiden 01-01-2021 - 31-12-2021 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2023</i>		
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt	5.528	6

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 324.874, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2023.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 100.759 pr. 31. december 2021.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at fælles forvaltningen af boligorganisations midler har givet et negativt afkast, hvor der forventet renteindtægter. Samtidig har afdelingen overført lejeindtægter for pulterrum til Eskemose Park II og III for årene 2019 til 2021.

Henlæggelser

I 2021 var det planlagt, at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende isolering af facade og gavle samt udskiftning af CTS og understationer. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2022.

I 2021 er der udgiftsført kr. 32.868 vedrørende istandsættelse ved fraflytning. Dette er gjort, da afdelingens opsparede henlæggelser ikke har været tilstrækkelige til at dække udgiften.

For at undgå fremtidige driftsudgifter vil henlæggelserne blive sat op i budgettet for 2023.

Afdelingens øvrige henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2021.

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 2021 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er midlertidig finansiering 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København den 13. april 2022

KAB s.m.b.a

Sussi Cohn
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen.

Birkerød, den

Den uafhængige revisors påtegning**Til afdelingen 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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 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 13. april 2022

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Pia Søndergaard

Som Revisor

RID: 99801389

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2022 kl.: 09:48:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 14d5fchmXur247462799

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.