

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beatevej 12-32, Blankavej 18-28, Horsekildevej 17-51 og Cæciliavej 15-21

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Årsrapport for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	23
Anvendt regnskabspraksis	26
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beliggende

Beatevej 12-32, Blankavej 18-28, Horsekildevej 17-51 og Cæciliavej 15-21

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818 m.fl., Valby

Bestyrelse

Sandie Bøgelund, formand

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Anders Alslev

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2.th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. oktober 2022

Bestyrelsen:

Sandie Bøgelund, formand

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Anders Alslev

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelses vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 3. oktober 2022

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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 foreningens 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 andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 en 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, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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

Brøndby, den 3. oktober 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

		Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		8.597.561	8.597.000
Lejeindtægter m.v.	1	450.896	420.000
Ventelistegebyr		110.000	0
Indtægter i alt		<u>9.158.457</u>	<u>9.017.000</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.846.644	1.800.000
Forbrugsafgifter	3	790.481	735.000
Renholdelse	4	454.892	500.000
Vedligeholdelse, løbende	5	668.553	502.000
Udskiftning legeplads		0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	100.000
Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.	7	470.185	500.000
Drift af vaskeri	8	-33.028	0
Foreningsomkostninger	9	1.048.541	1.053.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	13.938	14.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	28.045	34.000
Omkostninger i alt		<u>5.288.251</u>	<u>5.238.500</u>
Resultat før finansielle poster		<u>3.870.206</u>	<u>3.778.500</u>
Finansielle indtægter	10	13.750	14.000
Finansielle omkostninger	11	941.651	852.624
Finansielle poster, netto		<u>927.901</u>	<u>838.624</u>
Resultat før skat		2.942.305	2.939.876
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>2.942.305</u>	<u>2.939.876</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		2.942.305	2.939.876
		<u>2.942.305</u>	<u>2.939.876</u>
Likviditetresultat			
Årets resultat		2.942.305	2.939.876
Betalte prioritetsafdrag		-2.079.777	-2.079.777
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		28.045	34.000
Likviditetresultat i alt		<u>890.573</u>	<u>894.099</u>

Balance

pr. 30. juni 2022

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby	12	521.274.655	509.723.610
Installationer/vaskeri mv.	13	63.345	91.390
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>521.338.000</u>	<u>509.815.000</u>
Anlægsaktiver		<u>521.338.000</u>	<u>509.815.000</u>
Restancer		22.793	10.505
Antenneregnskab	15	33.160	19.364
Internetregnskab	16	11.149	7.987
Mellemværende, handler		95.417	
Andre tilgodehavender	17	657.551	697.167
Tilgodehavender		<u>820.070</u>	<u>735.023</u>
Likvide beholdninger	18	<u>11.501.457</u>	<u>18.101.706</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.321.527</u>	<u>18.836.729</u>
Aktiver		<u><u>533.659.527</u></u>	<u><u>528.651.729</u></u>

Balance

pr. 30. juni 2022

	note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		429.406.377	424.572.883
Overført resultat		695.772	-8.818.540
Egenkapital før andre reserver		<u>431.862.420</u>	<u>417.514.614</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		25.661.115	20.000.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		20.000.000	20.000.000
Andre reserver		<u>45.661.115</u>	<u>40.000.000</u>
Egenkapital		<u>477.523.535</u>	<u>457.514.614</u>
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	<u>202.837</u>	<u>206.495</u>
Hensatte forpligtelser		<u>202.837</u>	<u>206.495</u>
Prioritetsgæld	19	<u>49.171.721</u>	<u>63.502.990</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>49.171.721</u>	<u>63.502.990</u>
Prioritetsgæld	19	2.098.147	2.079.777
Mellemværende, handler		3.117.250	3.970.848
Ventelistegebyr		460.200	463.100
Varmeregnskab	20	424.448	312.477
Vandregnskab	21	162.990	144.155
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		137.286	137.718
Mellemregning administrator		62.100	56.000
Øvrig gæld	23	<u>299.013</u>	<u>263.555</u>
		<u>6.761.434</u>	<u>7.427.630</u>
Gældsforpligtelser		<u>55.933.155</u>	<u>70.930.620</u>
Passiver		<u>533.659.527</u>	<u>528.651.729</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	24		
Nøgleoplysninger	25		
Beregning af andelsværdi	26		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.760.271	1.760.271
	<u>1.760.271</u>	<u>1.760.271</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	424.572.883	403.379.163
Årets opskrivning	4.833.494	21.193.720
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>429.406.377</u>	<u>424.572.883</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	-8.818.540	-43.452.398
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	12.233.122	1.495.269
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	-5.661.115	30.000.000
Rest af årets resultat	2.942.305	3.138.589
	<u>695.772</u>	<u>-8.818.540</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>431.862.420</u>	<u>417.514.614</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	20.000.000	50.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	5.661.115	-30.000.000
	<u>25.661.115</u>	<u>20.000.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	20.000.000	20.000.000
Reserveret i året	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>45.661.115</u>	<u>40.000.000</u>
Andre reserver	<u>45.661.115</u>	<u>40.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>477.523.535</u>	<u>457.514.614</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/21 kr.
Note 1. Lejeindtægter m.v.			
Lejeindtægter beboelseslejemål	140.541		137.013
Lejeindtægter beboelseslejemål, forbedringer	32.777		32.777
Husdyr og blomsterkasser	9.788	420.000	6.338
Kældre og loftsrum	99.132		92.707
Fælleslokale	9.600		3.200
Lejeindtægter erhvervslejemål	154.241		149.408
Leje, tomgang	-18.079	0	-17.504
Indtægt vedr. indvendig vedligeholdelse	17.596	0	0
Øvrige indtægter	5.300	0	3.600
	<u>450.896</u>	<u>420.000</u>	<u>407.539</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.416.821		1.416.821
Forsikringer	414.773		351.413
Abonnementer	15.050		14.637
	<u>1.846.644</u>	<u>1.800.000</u>	<u>1.782.871</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	767.864		698.459
Elforbrug:			
Forbrug	128.730		
Refusion vedrørende solceller	-36.113		
Overført til vaskeri	-70.000		
	<u>22.617</u>		<u>12.485</u>
	<u>790.481</u>	<u>735.000</u>	<u>710.944</u>
Note 4. Renholdelse			
Vinduespolering	30.000		28.954
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	35.981		93.760
Snerydning, vejsalt mv.	50.058		71.885
Bestyrelseskontor m.v.	15.587		14.707
Trappevask	323.266		312.234
	<u>454.892</u>	<u>500.000</u>	<u>521.540</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/21 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	2.998		883
Snedker og tømrer	92.897		102.440
Blikkenslager VVS	92.069		43.194
Kloakarbejde	283.431		144.302
Varmeanlæg	42.069		71.408
Elektriker	16.430		82.209
Murer	12.000		20.675
Maler	59.387		4.450
Glarmester	0		1.634
Teknisk bistand	30.322		56.781
Låseservice, nøgler og skilte	11.950		4.308
Diverse vedligeholdelse	25.000		995
Hjertestarter	0	2.000	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	500.000	0
	<u>668.553</u>	<u>502.000</u>	<u>533.279</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Varmeanlæg, udskiftning af varmestyring	0	0	197.063
Indledende arbejder, vinduesudskiftning	0	100.000	0
	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>197.063</u>
Note 7. Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.			
Ferripenge og gebyr dataløn mv.	6.897		9.126
Viceværtsservice	463.288		430.469
	<u>470.185</u>	<u>500.000</u>	<u>439.595</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/21 kr.
Note 8. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>182.242</u>		<u>187.385</u>
Elforbrug, anslået	70.000		54.335
Vandforbrug, 2021	21.831		33.880
Vandforbrug, anslået 1/1-30/6 2022	16.000		0
Varme, anslået	12.000		12.000
Sæbe m.v.	0		62.588
Reparation og vedligehold	<u>29.383</u>		<u>78.965</u>
Driftsomkostninger i alt, vaskeriet	<u>149.214</u>		<u>241.768</u>
Netto	<u>-33.028</u>	<u>0</u>	<u>54.383</u>
Note 9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	175.000	175.000	175.000
Administrationshonorar	527.000	527.000	522.000
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	62.500	62.500
Honorar valuar	51.325	51.000	51.000
Vand- og varmeregnskabshonorar, Ista	133.255	130.000	129.192
Fælleslokaler og aktiviteter		35.000	3.232
Generalforsamling og møder	29.989		18.609
Haveudvalg	0	10.000	5.414
Kontorartikler m.v.	7.922	60.000	1.825
Porto m.v.	31.118		15.088
Telefon	3.587		3.087
Gebyrer m.v.	27.029		23.887
Tab på tilgodehavender	<u>-3.184</u>		<u>-2.017</u>
	<u>1.048.541</u>	<u>1.053.500</u>	<u>1.011.817</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, gældsbrief	13.750	14.000	13.750
	<u>13.750</u>	<u>14.000</u>	<u>13.750</u>
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	852.049	852.624	879.567
Renter bank (negative renter indlån)	89.602	0	71.466
	<u>941.651</u>	<u>852.624</u>	<u>951.033</u>

Noter til balancen

	2021/2022	2020/21
	kr.	kr.
Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2021	85.150.727	84.949.409
Tilgang, altanprojekt	6.717.551	201.318
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2022	91.868.278	85.150.727
Opskrivninger 1. juli 2021	424.572.883	403.379.163
Årets opskrivning	4.833.494	21.193.720
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. juni 2022	429.406.377	424.572.883
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	521.274.655	509.723.610
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	289.000.000	289.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Ejendomsmægler og Diplom Valuar Peter Ryaa, valuarfirmaet Valuaren International ApS, den 30. juni 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 521.338.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,25 % inkl. Inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	20	år
OMK-leje pr. m2	479	kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	1.021	kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen (frivillig):

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,50 %, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 98.022.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med kr. 100 pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 53.383.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 91.868.278.

Noter til balancen - fortsat

	2021/2022 kr.	2020/21 kr.
Note 13. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	3.076.687	3.076.687
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>3.076.687</u>	<u>3.076.687</u>
 Akkumulerede afskrivninger 1. juli	2.985.297	2.952.259
Afskrivning indeværende år	28.045	33.038
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>3.013.342</u>	<u>2.985.297</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>63.345</u>	<u>91.390</u>
 Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
 Note 14. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. juli	275.097	275.097
Årets tilgang	0	0
Kostpris 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
 Akkumulerede afskrivninger 1. juli	275.097	275.097
Afskrivning indeværende år	0	0
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
 Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
 Note 15. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	19.364	-2.862
Antenneindtægter	-529.499	-521.816
Antenneomkostninger	543.295	544.042
	<u>33.160</u>	<u>19.364</u>

Noter til balancen - fortsat

	2021/2022 kr.	2020/21 kr.
Note 16. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	7.987	4.789
Indtægter	-301.422	-281.313
Internetomkostninger	304.584	284.511
	<u>11.149</u>	<u>7.987</u>
Note 17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	367.606	387.677
Forsikringssager	11.947	25.000
Deposita beboerrum	2.020	6.020
Øvrige tilgodehavender	978	3.470
	<u>657.551</u>	<u>697.167</u>
Note 18. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	11.344.400	18.069.427
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	149.730	22.648
Kassebeholdning	7.327	9.631
	<u>11.501.457</u>	<u>18.101.706</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Nykredit A/S 19	852.049	2.079.777	51.269.868	64.998.259	67.078.036
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				64.998.259	67.078.036
Kursregulering af prioritetsgæld				-13.728.391	-1.495.269
		<u>2.079.777</u>	<u>51.269.868</u>	<u>51.269.868</u>	<u>65.582.767</u>
Betalte renter	<u>852.049</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	2.098.147	2.079.777
Lang del af gæld (mere end 1 år)	49.171.721	63.502.990
	<u>51.269.868</u>	<u>65.582.767</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>54.320.000</u>	<u>56.493.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 19: Hovedstol kr. 70.158.000. Pålydende rente 0,5 % p.a. konvertibelt.
Effektiv rentesats 0,8824 % p.a. Restløbetid 27 år og 9 mdr. Næste års afdrag udgør kr. 2.098.147.

Noter til balancen - fortsat

	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Note 20. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.237.020	1.261.336
Fjernvarmeomkostninger	812.572	948.859
	<u>424.448</u>	<u>312.477</u>
Note 21. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	512.024	495.186
Vandomkostninger	349.034	351.031
	<u>162.990</u>	<u>144.155</u>
Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	206.495	192.709
Hensat i året	13.938	13.786
	<u>220.433</u>	<u>206.495</u>
Anvendt	0	0
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse	17.596	0
Saldo 30. juni	<u>202.837</u>	<u>206.495</u>
Note 23. Øvrig gæld		
Skyldig revision afsat	62.500	62.500
Skyldig A-skat mv.	5.967	30.275
Skyldig valuar, afsat	51.000	51.000
Afsat løn og bestyrelseshonorar	7.600	0
Afsat skyldige renter	35.000	30.000
Diverse kreditorer	134.846	87.680
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
	<u>299.013</u>	<u>263.555</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 24. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 64.938.259 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 521.338.000.

Hovedstolen på lånet er pr. 18. juli 2022 nedlyst med kr. 5.159.741 fra kr. 70.158.000 til kr. 64.998.259.

Der er pr. 18. juli 2022 tinglyst et nyt lån med en hovedstol på kr. 8.700.000.

Hæftelsesforhold

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 25, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er stillet garanti for 4 andelshavere.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer 8 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		30/6 2022	30/6 2022	30/6 2021	30/6 2020
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	337	22.599	22.495	22.495
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	303	303	303
B4	Erhvervslejemål	2	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	I alt	347	23.301	23.197	23.197

	Boligerne s areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Sæt kryds			
	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Vurderingslejen			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis Ja, anføres hvilken hæftelsesform: Ikke relevant.		

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	488.453.000	20.963

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.661.115	1.960

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9,35

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	716.661	* 12 /	22.599	381
H2	Erhvervslejeindtægter	12.985	* 12 /	22.599	7
H3	Boliglejeindtægter	14.536	* 12 /	22.599	8

		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	84	140	130

Feltnr.			kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi		17.655
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		1.930
K3	Teknisk andelsværdi		19.585

		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	11	23	29
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	8	0
M3	Vedligeholdelse i alt	18	31	29

		%
P	Friværdi	89,27

		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	94	92	92

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet 9. maj 2020 af Diplom Valuar Peter Ryaa, valuarfirmaet Valuaren International ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 488.453.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5 % inkl. inflation.

		Kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2022		431.862.420
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-521.338.000	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	<u>488.453.000</u>	-32.885.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	51.269.868	
Prioritetsgæld, kursværdi 30. juni 2022	<u>-51.269.868</u>	0
		<u>398.977.420</u>
	<u>398.977.420</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.463	<u>340.0000</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 13. oktober 2021	<u>337,5928</u>
--	-----------------

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer i forhold til fordelingstal.

Fordelingstal er vurderingsleje.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.463, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 340,0000 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	697.000	1	2.050	697.000
2.100	714.000	2	4.200	1.428.000
2.150	731.000	2	4.300	1.462.000
2.350	799.000	3	7.050	2.397.000
2.400	816.000	7	16.800	5.712.000
2.450	833.000	8	19.600	6.664.000
2.500	850.000	11	27.500	9.350.000
2.550	867.000	22	56.100	19.074.000
2.600	884.000	21	54.600	18.564.000
2.650	901.000	43	113.950	38.743.000
2.700	918.000	66	178.200	60.588.000
2.750	935.000	17	46.750	15.895.000
2.800	952.000	7	19.600	6.664.000
2.850	969.000	6	17.100	5.814.000
2.900	986.000	3	8.700	2.958.000
3.000	1.020.000	1	3.000	1.020.000
3.150	1.071.000	1	3.150	1.071.000
3.300	1.122.000	2	6.600	2.244.000
3.350	1.139.000	5	16.750	5.695.000
3.500	1.190.000	5	17.500	5.950.000
3.550	1.207.000	2	7.100	2.414.000
3.600	1.224.000	1	3.600	1.224.000
3.650	1.241.000	10	36.500	12.410.000
3.850	1.309.000	2	7.700	2.618.000
4.145	1.409.300	1	4.145	1.409.300
4.550	1.547.000	2	9.100	3.094.000
4.750	1.615.000	1	4.750	1.615.000
Transport		252	696.395	236.774.300

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		252	696.395	236.774.300
4.850	1.649.000	5	24.250	8.245.000
4.950	1.683.000	2	9.900	3.366.000
5.000	1.700.000	4	20.000	6.800.000
5.050	1.717.000	2	10.100	3.434.000
5.100	1.734.000	3	15.300	5.202.000
5.150	1.751.000	5	25.750	8.755.000
5.200	1.768.000	4	20.800	7.072.000
5.250	1.785.000	3	15.750	5.355.000
5.300	1.802.000	7	37.100	12.614.000
5.350	1.819.000	5	26.750	9.095.000
5.400	1.836.000	14	75.600	25.704.000
5.450	1.853.000	3	16.350	5.559.000
5.500	1.870.000	3	16.500	5.610.000
5.550	1.887.000	2	11.100	3.774.000
5.650	1.921.000	1	5.650	1.921.000
5.700	1.938.000	2	11.400	3.876.000
5.800	1.972.000	3	17.400	5.916.000
5.900	2.006.000	1	5.900	2.006.000
6.050	2.057.000	1	6.050	2.057.000
6.100	2.074.000	1	6.100	2.074.000
6.200	2.108.000	2	12.400	4.216.000
6.400	2.176.000	1	6.400	2.176.000
6.547	2.225.980	1	6.547	2.225.980
6.571	2.234.140	1	6.571	2.234.140
6.900	2.346.000	1	6.900	2.346.000
7.200	2.448.000	2	14.400	4.896.000
7.300	2.482.000	1	7.300	2.482.000
7.350	2.499.000	2	14.700	4.998.000
8.000	2.720.000	2	16.000	5.440.000
8.100	2.754.000	1	8.100	2.754.000
Afrunding				0
		<u>337</u>	<u>1.173.463</u>	<u>398.977.420</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mosegaarden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominel restgæld.
Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse.
Kursreguleringen udgør primo kr. 1.495.269.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen primo jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt gældsbev.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld) samt samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmidler) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt en kassebeholdning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til en tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 25, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom samt prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til (kostpris, dagsværdi). I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til fastholdt valuarvurdering.

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	488.453.000	20.963

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.661.115	1.960
----	-------------------------------------	------------	-------

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	381

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.655
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.930
K3	Teknisk andelsværdi	19.585

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	89,27