

Andelsboligforeningen

Mosegaarden

Beatevej 12-32 M FL

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	29

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Beliggende

Beatevej 12-32 M FL

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Matr. nr. 1818, Valby

Bestyrelse

Bjarne Andersen, formand

Claus Petersen

Jeannie Nyborg

Lajla Flores

Kim Andersen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24B

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

/

2016

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2015/2016 for Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2016

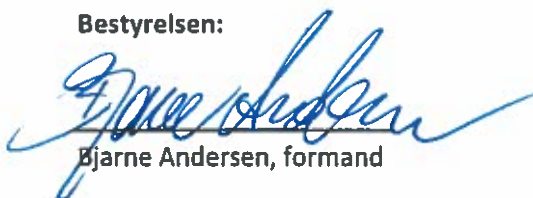
Administrator:



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 27. september 2016

Bestyrelsen:

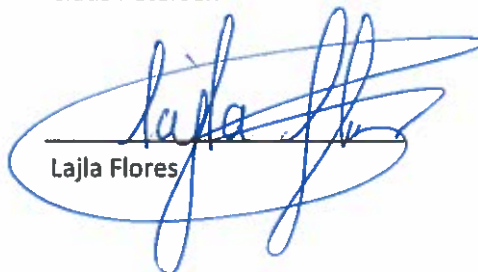


Bjarne Andersen, formand



Claus Petersen

Jeannie Nyborg



Lajla Flores



Kim Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. Da valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Brøndby, den 27. september 2016

ALBJERG

Statautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr.nr. 35 38 48 79

Tommy Nøjskov

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mosegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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.

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteloftaftale).

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, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år
------------------------------	---------

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteloftaftale) samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteloftaftale) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloftaftalen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteloftaftalen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien anføres som opgjort af leverandøren af aftalen. Renteloftaftalen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloftaftalen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har til hensigt, at der til enhver 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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 25 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016

		Realiseret 2015/2016	Budget 2015/2016 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		8.258.962	8.270.000
Lejeindtægter	1	464.170	385.000
Øvrige indtægter		8.361	10.000
Indtægter i alt		<u>8.731.493</u>	<u>8.665.000</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.854.301	1.890.000
Forbrugsafgifter	3	1.642.911	1.750.000
Renholdelse	4	606.638	670.000
Vedligeholdelse, løbende	5	552.233	1.000.000
Varmemester og gårdmand m.v.	6	323.572	370.000
Drift af vaskeri	7	-22.027	0
Foreningsomkostninger	8	940.045	1.016.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	13.332	15.000
Antenneregnskab	14	0	0
Afskrivninger inventar mv.	12 + 13	39.044	37.000
Omkostninger i alt		<u>5.950.049</u>	<u>6.748.000</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.781.444</u>	<u>1.917.000</u>
Finansielle indtægter	9	20.748	4.000
Finansielle omkostninger	10	239.772	241.059
Finansielle poster, netto		<u>219.024</u>	<u>237.059</u>
Resultat før skat		2.562.420	1.679.941
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>2.562.420</u>	<u>1.679.941</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		2.569.841	0
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag		1.628.998	1.630.398
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-39.044	-37.000
Overført restandel af årets resultat		-1.597.375	86.543
		<u>-7.421</u>	<u>1.679.941</u>
Disponeret i alt		<u>2.562.420</u>	<u>1.679.941</u>

Balance
pr. 30. juni 2016

	note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818			
Valby	11	288.894.589	288.897.003
Dagsværdi pr. 30. juni 2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 289.000.000.			
Installationer/vaskeri mv.	12	105.411	102.997
Inventar, driftsmateriel mv.	13	0	0
Igangværende byggeprojekt		<u>1.004.386</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>290.004.386</u>	<u>289.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>290.004.386</u>	<u>289.000.000</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		434.351	482.976
Restancer		11.146	16.297
Mellemværende handler		38.038	0
Forsikringskader		36.716	24.003
Antenneregnskab	14	27.637	10.584
Andre tilgodehavender	15	<u>477.006</u>	<u>616.400</u>
Tilgodehavender		<u>1.024.894</u>	<u>1.150.260</u>
Likvide beholdninger	16	<u>9.654.491</u>	<u>6.975.611</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.679.385</u>	<u>8.125.871</u>
Aktiver		<u><u>300.683.771</u></u>	<u><u>297.125.871</u></u>

Balance
pr. 30. juni 2016

	note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		248.746.429	248.736.406
Overført resultat mv.		18.816.315	18.762.559
Egenkapital før andre reserver	17	<u>269.323.015</u>	<u>269.259.236</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	19	<u>10.555.841</u>	<u>7.986.000</u>
Andre reserver	17	<u>10.555.841</u>	<u>7.986.000</u>
Egenkapital	17	<u>279.878.856</u>	<u>277.245.236</u>
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond			
Hensatte forpligtelser		<u>434.351</u>	<u>482.976</u>
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale	18	15.213.387	16.915.999
Mellemregning, handler		3.423.219	751.337
Ventelistegebyr		464.500	448.500
Varmeregnskab	20	676.941	811.938
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	158.336	155.785
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		69.921	60.418
Mellemregning administrator		63.704	27.068
Øvrig gæld	22	<u>300.556</u>	<u>226.614</u>
Gældsforpligtelser	23	<u>20.370.564</u>	<u>19.397.659</u>
Passiver		<u>300.683.771</u>	<u>297.125.871</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	24		
Nøgleoplysninger	25		
Beregning af andelsværdi	26		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	151.794		169.807
Tomgang	0		-42.846
Forbedringer	30.298		33.821
Husdyr	8.375		8.250
Kældre og loftsrum	87.918		87.949
Vaskemaskineafgift	15.175		25.563
Lejeindtægter erhvervslejemål	79.543		74.745
Udbetalt Grundejernes Investeringsfond, reg. 2014/15	91.067		35.647
	<u>464.170</u>	<u>385.000</u>	<u>392.936</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.453.150		1.448.225
Forsikringer	387.889		363.798
Abonnementer	13.262		13.125
	<u>1.854.301</u>	<u>1.890.000</u>	<u>1.825.148</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	721.536		783.514
Renovation	803.849		819.229
Elforbrug	119.926		123.051
Forbrugsafgifter, Tomgang	-2.400		2.228
	<u>1.642.911</u>	<u>1.750.000</u>	<u>1.728.022</u>
Note 4. Renholdelse			
Trappevask og vinduespolering	21.563		7.200
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	4.313		66.155
Snerydning, vejsalt mv.	26.250		15.906
Bestyrelseskontor	12.000		13.703
Viceværtsservice	542.512		507.317
	<u>606.638</u>	<u>670.000</u>	<u>610.281</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Værktøj og inventar	295		0
Småanskaffelser	8.227		4.745
Murer	3.983		39.915
Snedker og tømrer	33.180		131.660
Blikkenslager VV5	204.952		342.625
Kloakarbejde	10.888		22.275
Varmeanlæg inkl. nye målere	44.897		83.143
Elektriker	20.006		48.244
Vejvedligeholdelse	0		21.263
Teknisk bistand/vedligeholdelsesplan	95.354		79.125
Låseservice, nøgler og skilte	40.413		18.845
Tag og tagrender	18.354		0
Skadedyrsbekæmpelse	16.621		0
Skimmelsvamp	0		-275.000
Advokathonorar	0		13.250
Diverse	8.696		0
Beboerrum	11.486		0
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	34.881		0
Budgetteret vedligeholdelse	0	1.000.000	0
	<u>552.233</u>	<u>1.000.000</u>	<u>530.090</u>
Note 6. Varmemester og gårdmand m.v.			
Varmemester- og gårdmandsløn	317.039		591.584
ATP mv.	3.595		4.320
Viceværtartikler, arbejdstøj mv.	2.938		3.408
	<u>323.572</u>	<u>370.000</u>	<u>599.312</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016 kr.	Budget 2016 (ej revideret) kr.	Realiseret 2015 kr.
Note 7. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>218.045</u>	<u>0</u>	<u>211.042</u>
El, vaskeriet	132.386		127.151
Sæbe m.v.	48.928		35.628
Reparation og vedligehold	<u>14.704</u>		<u>65.593</u>
Driftsomkostninger, vaskeriet	<u>196.018</u>	<u>0</u>	<u>228.372</u>
Netto, før vandforbrug	<u>-22.027</u>	<u>0</u>	<u>17.330</u>
Note 8. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	135.152	145.000	139.728
Administrationshonorar	500.000	500.000	490.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	75.000	75.000	75.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. 2014/15	-825	0	0
Varmeregnskab, Brunata	35.174	56.000	54.591
Advokatomkostninger	9.750	0	0
Fælleslokaler og aktiviteter	37.372	80.000	34.670
Generalforsamling og møder	27.238		37.504
Kontorartikler mv.	104.055		97.837
Telefon	3.667	150.000	9.147
Gebyrer mv.	30.721		29.390
Tab på tilgodehavender	<u>-17.259</u>	<u>10.000</u>	<u>196.989</u>
	<u>940.045</u>	<u>1.016.000</u>	<u>1.164.856</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	123	4.000	3.481
Renteindtægter, gældsbev.	20.625	0	0
	<u>20.748</u>	<u>4.000</u>	<u>3.481</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	119.005	116.059	151.275
Renter renteloftaftale	120.767	125.000	130.509
	<u>239.772</u>	<u>241.059</u>	<u>281.784</u>

Noter til balancen

	2016 kr.	2015 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 1818 Valby		
Kostpris 1. juli 2015	40.148.160	40.148.160
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2016	<u>40.148.160</u>	<u>40.148.160</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	248.748.843	248.711.834
Årets opskrivning	0	37.009
Tilbageført opskrivning	-2.414	0
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>248.746.429</u>	<u>248.748.843</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>288.894.589</u>	<u>288.897.003</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret beregning. Den i beregningen anvendte afkastprocent svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2015 kr. 289.000.000.

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

Den offentlige ejendomsvurdering er anvendt som indikator til at understøtte rimeligheden i det regnskabsmæssige skøn over ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien indeholder som følge af den nævnte følsomhed i sig selv et stort element af regnskabsmæssigt skøn, som ikke kan elimineres alene ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering som kontrolindikator, idet grundlaget for den offentlige ejendomsvurdering ikke revideres årligt af SKAT. Der kan derfor forekomme konjunkturudsving m.v., der endnu ikke er kommet til udtryk i den seneste offentlige ejendomsvurdering, og dermed gør den offentlige ejendomsvurdering mindre anvendelig som værdiindikator.

Som følge heraf anbefales det eventuelle långivere at foretage en selvstændig vurdering af ejendommens aktuelle dagsværdi til brug for bedømmelsen af ejendommens aktuelle belåningsværdi. Den indregnede dagsværdi kan derfor ikke anvendes som et selvstændigt grundlag for ejendommens aktuelle belåningsværdi.

Noter til balancen - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
Note 12. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	2.915.734	2.915.734
Årets tilgang	<u>41.458</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.957.192</u>	<u>2.915.734</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	2.812.737	2.775.728
Afskrivning indeværende år	<u>39.044</u>	<u>37.009</u>
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>2.851.781</u>	<u>2.812.737</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>105.411</u>	<u>102.997</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 13. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. juli	275.097	275.097
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>275.097</u>	<u>275.097</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	275.097	275.097
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>
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 14. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	10.584	107.247
Primo overført til driften	0	-107.247
Antenneindtægter	-530.680	-491.280
Antenneomkostninger	<u>547.733</u>	<u>501.864</u>
	<u>27.637</u>	<u>10.584</u>

Noter til balancen - fortsat

			2016	2015
			kr.	kr.
Note 15. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende Grundejernes Investeringsfond			0	51.202
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp			275.000	275.000
Tilgodehavende forældrefonden			37.000	0
Forudbetalte omkostninger			155.213	290.198
Øvrige tilgodehavender			9.793	0
			<u>477.006</u>	<u>616.400</u>
Note 16. Likvide beholdninger				
	Renter af indestående pr. 30/6 % p.a.	Renter af gæld pr. 30/6 % p.a.		
Nordea (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	0,000	8,775	9.607.290	6.176.303
Jyske Bank			0	745.403
Nykredit Bank, erhvervskonto	0,000	8,250	40.552	40.552
Kassebeholdning, formand			293	9.908
Kassebeholdning, varmemester			6.356	3.445
			<u>9.654.491</u>	<u>6.975.611</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 17. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Andelsindskud							
Saldo pr. 1. juli 2015	1.760.271	248.736.406	269.259.236	0	7.986.000	7.986.000	277.245.236
Regulering pr. 1/7 2015	12.437	-12.437	0			0	0
Årets opskrivning	-2.414		-2.414			0	-2.414
Ændring i dagsværdi renteloft		73.614	73.614			0	73.614
Overført af årets resultat		-7.421	-7.421		2.569.841	2.569.841	2.562.420
Saldo 30. juni 2016	1.760.271	248.746.429	269.323.015	0	10.555.841	10.555.841	279.878.856

Noter til balancen - fortsat

Note 18. Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld		Heraf næste års afdrag	Kursværdi
					2015/2016	2015/2016		
Nykredit, obligationslån, variabel rente Cibor 6, Obligationsslån kr. 29.694.000, *) Rente fastsættes 1. januar og 1. juli Rente 1/1- 1/7 2016 = 0,2814 % p.a.	100,01	9	119.005 kr.	1.628.998 kr.	14.845.953	14.845.953	1.640.999	14.847.735
Rentesikring (renteloftaftale), markedsværdi Renteloft = 4,5 % Sikker oprindeligt beløb, kr. 29.694.000	100,00	4	120.767 239.772	0 1.628.998	367.434 15.213.387	367.434 15.213.387	0 1.640.999	367.434 15.215.169

*) Cibor 6 lån, rente fastsættes hver 1. januar og 1. juli

Noter til balancen - fortsat

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
Note 19. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	7.986.000	6.486.000
Hensat i året	<u>2.569.841</u>	<u>1.500.000</u>
	10.555.841	7.986.000
Anvendt	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. juni	<u><u>10.555.841</u></u>	<u><u>7.986.000</u></u>
Note 20. Varmeregnskab		
Optrævet a conto	2.514.457	2.672.878
Fjernvarmeomkostninger	<u>1.837.516</u>	<u>1.860.940</u>
	<u><u>676.941</u></u>	<u><u>811.938</u></u>
Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	155.785	191.103
Hensat i året	<u>13.332</u>	<u>14.696</u>
	169.117	205.799
Anvendt	10.781	0
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse solgte lejligheder	<u>0</u>	<u>50.014</u>
Saldo 30. juni	<u><u>158.336</u></u>	<u><u>155.785</u></u>
Note 22. Øvrig gæld		
Revision inkl. tryk af regnskaber	75.000	75.000
Administrationshonorar	10.000	0
Skyldig A-skat mv.	15.481	52.120
Viceværtsservice	44.814	44.987
Dong Energy	45.559	0
Diverse kreditorer	72.721	53.007
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	1.500
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond	<u>34.881</u>	<u>0</u>
	<u><u>300.556</u></u>	<u><u>226.614</u></u>

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 13.572.388 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld samt dagsværdien af renteloftaftalen. Der henvises i øvrigt til note 18.

Noter til balancen - fortsat

Note 24. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 6.025.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bankmellemværende med Nordea Bank Danmark A/S

Hæftelsesforhold

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

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

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 29.694.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 5 andelshavere

Aftale om rentesikring (renteloftaftale)

Leverandøren af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed. Der er indgået en rammeaftale om handel med finansielle instrumenter med Nykredit i tilknytning til rentesikringsaftalen med et rammebeløb på kr. 30.036.000.

Eventualforpligtelser

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.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

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 9 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mosegaarden anvendes vurderingslejen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal
		30/6 2015/16	30/6 2015/16	30/6 2014/15	30/6 2013/14
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	339	22.491	22.491	22.373
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	303	303	421
B4	Erhvervslejemål	3	278	278	278
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	121	121	121
B6	I alt	350	23.193	23.193	23.193

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

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

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

Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/6 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	290.004.386	12.504

Forklaring på udregning:	Andre reserver 30/6 2016 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.555.841	455

Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

(Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

For boligafgiftens vedkommende, jf. H1, skal der anvendes summen af boligafgiften fra andelsboliger og erhvervsandele

				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	688.320	* 12 /	22.491	367
H2	Erhvervslejeindtægter	6.704	* 12 /	22.491	4
H3	Boliglejeindtægter	15.157	* 12 /	22.491	8

Forklaring på udregning:

Årets resultat

m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

	År 2013/14	År 2014/15	År 2015/16	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	47	72	114

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning af K1: Andelsværdi pr. balancedagen (note 26)
m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2: (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andele (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	11.975
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	431
K3	Teknisk andelsværdi	12.406

Forklaring på udregning: Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

		År 2013/14 kr. pr. m ²	År 2014/15 kr. pr. m ²	År 2015/16 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	23	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	23	24

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

		%
P	Friværdi	93

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m2 pr. balancedagen for andele (B1 + B2)			
Feltnr.	År 2013/14	År 2014/15	År 2015/16	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	72	72	72

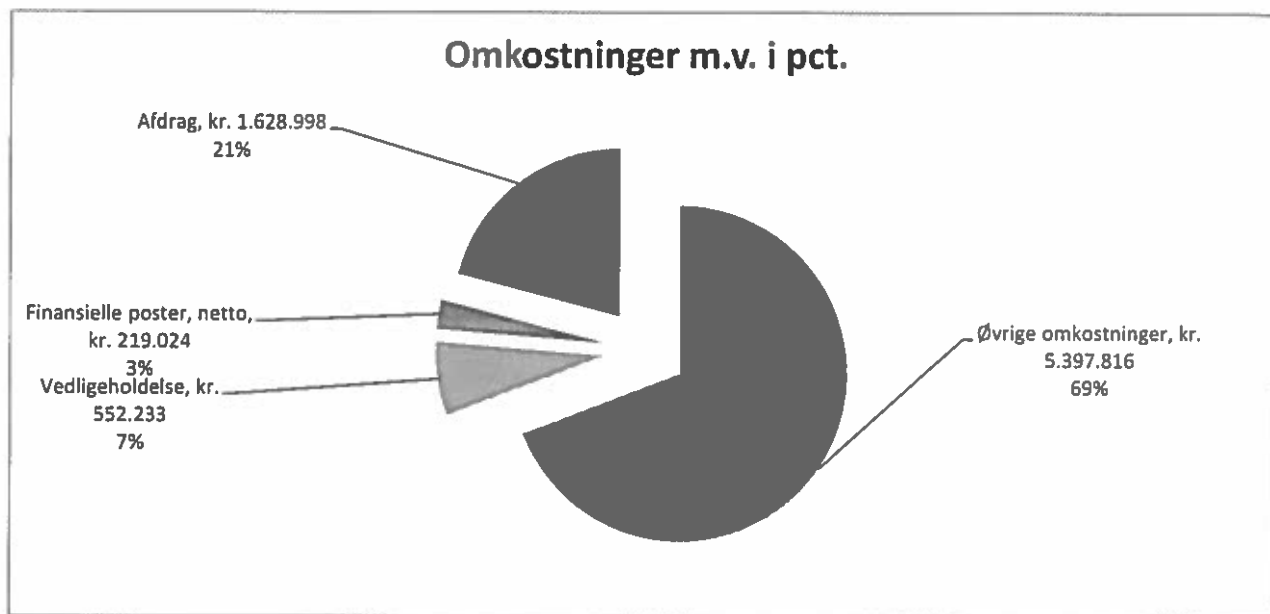
Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	
Beregnete nøgletal for foreningen:	(B1+B2)	iflg. B6	
Offentlig ejendomsvurdering	12.850	12.461	
Valuarvurdering	N/A	N/A	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.785	1.731	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	431	418	
Foreslået andelsværdi	11.975	11.612	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	469	455	
		kr./m ²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		367	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			95
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 6.704 * 12 / 278		289	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 15.157 * 12 / 303		600	

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 25. Nøgleoplysninger, fortsat



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 c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes § 15:

Foreningens egenkapital før andre erserver 30. juni 2016		269.323.015
--	--	-------------

Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:

Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	15.213.387	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2016	<u>-15.215.169</u>	<u>-1.782</u>
		<u><u>269.321.233</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015.

	<u>269.321.233</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.513	<u>229,5000</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 20. oktober 2015		<u>229,4428</u>
--	--	-----------------

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer i forhold til fordelingstal.

Fordelingstal er vurderingsleje.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.513, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 229,5000 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	470.475	1	2.050	470.475
2.100	481.950	2	4.200	963.900
2.150	493.425	3	6.450	1.480.275
2.350	539.325	3	7.050	1.617.975
2.400	550.800	7	16.800	3.855.600
2.450	562.275	8	19.600	4.498.200
2.500	573.750	11	27.500	6.311.250
2.550	585.225	22	56.100	12.874.950
2.600	596.700	21	54.600	12.530.700
2.650	608.175	42	111.300	25.543.350
2.700	619.650	67	180.900	41.516.550
2.750	631.125	17	46.750	10.729.125
2.800	642.600	7	19.600	4.498.200
2.850	654.075	6	17.100	3.924.450
2.900	665.550	3	8.700	1.996.650
3.000	688.500	1	3.000	688.500
3.150	722.925	1	3.150	722.925
3.300	757.350	2	6.600	1.514.700
3.350	768.825	6	20.100	4.612.950
3.500	803.250	5	17.500	4.016.250
3.550	814.725	2	7.100	1.629.450
3.600	826.200	1	3.600	826.200
3.650	837.675	11	40.150	9.214.425
3.850	883.575	3	11.550	2.650.725
4.145	951.277	1	4.145	951.277
4.550	1.044.225	2	9.100	2.088.450
4.750	1.090.125	1	4.750	1.090.125
Transport		256	709.445	162.817.627

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 26. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		256	709.445	162.817.627
4.850	1.113.075	5	24.250	5.565.375
4.950	1.136.025	2	9.900	2.272.050
5.000	1.147.500	4	20.000	4.590.000
5.050	1.158.975	2	10.100	2.317.950
5.100	1.170.450	3	15.300	3.511.350
5.150	1.181.925	5	25.750	5.909.625
5.200	1.193.400	4	20.800	4.773.600
5.250	1.204.875	3	15.750	3.614.625
5.300	1.216.350	7	37.100	8.514.450
5.350	1.227.825	5	26.750	6.139.125
5.400	1.239.300	14	75.600	17.350.200
5.450	1.250.775	3	16.350	3.752.325
5.500	1.262.250	3	16.500	3.786.750
5.550	1.273.725	2	11.100	2.547.450
5.650	1.296.675	1	5.650	1.296.675
5.700	1.308.150	2	11.400	2.616.300
5.800	1.331.100	2	11.600	2.662.200
5.900	1.354.050	1	5.900	1.354.050
6.050	1.388.475	1	6.050	1.388.475
6.100	1.399.950	1	6.100	1.399.950
6.200	1.422.900	2	12.400	2.845.800
6.400	1.468.800	1	6.400	1.468.800
6.547	1.502.536	1	6.547	1.502.536
6.571	1.508.044	1	6.571	1.508.044
6.900	1.583.550	1	6.900	1.583.550
7.200	1.652.400	1	7.200	1.652.400
7.300	1.675.350	1	7.300	1.675.350
7.350	1.686.825	2	14.700	3.373.650
8.000	1.836.000	2	16.000	3.672.000
8.100	1.858.950	1	8.100	1.858.950
Afrunding				1
		<u>339</u>	<u>1.173.513</u>	<u>269.321.233</u>