

Andelsboligforeningen

Mosegaarden

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

2500 Valby

CVR-nr. 64 68 35 19

Årsrapport for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Store Kongensgade 24 B

1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	24
Anvendt regnskabspraksis	27
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

Kim Andersen, formand

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Sandie Bøgelund

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 / 2021

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2020/2021 for Andelsboligforeningen Mosegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 9. september 2021

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 9. september 2021

Bestyrelsen:

Kim Andersen, formand

Caitlin Madden

Claus Petersen

Bjarne Andersen

Sandie Bøgelund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Mosegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mosegaarden for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens §5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 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 9. september 2021

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

		Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)
	note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift		9.085.024	9.085.450
Lejeindtægter	1	407.539	382.000
Indtægter i alt		<u>9.492.563</u>	<u>9.467.450</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.782.871	1.800.000
Forbrugsafgifter	3	710.944	700.000
Renholdelse	4	521.540	400.000
Vedligeholdelse, løbende	5	533.279	500.000
Udskiftning legeplads		118.375	250.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	197.063	0
Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.	7	439.595	400.000
Drift af vaskeri	8	54.383	-30.000
Foreningsomkostninger	9	1.011.817	1.139.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	13.786	14.000
Afskrivninger inventar mv.	13 + 14	33.038	35.000
Omkostninger i alt		<u>5.416.691</u>	<u>5.208.000</u>
Resultat før finansielle poster		<u>4.075.872</u>	<u>4.259.450</u>
Finansielle indtægter	10	13.750	14.000
Finansielle omkostninger	11	951.033	909.566
Finansielle poster, netto		<u>937.283</u>	<u>895.566</u>
Resultat før skat		3.138.589	3.363.884
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>3.138.589</u>	<u>3.363.884</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag		2.061.567	2.061.565
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-33.038	-35.000
Overført restandel af årets resultat		1.110.060	1.337.319
		<u>3.138.589</u>	<u>3.363.884</u>
Disponeret i alt		<u>3.138.589</u>	<u>3.363.884</u>

Balance

pr. 30. juni 2021

		2021	2020
	note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl.			
Valby	12	509.723.610	488.328.572
Dagsværdi i.h.t. valuarvurdering pr. 30. juni 2021 udgør kr. 509.815.000.			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 289.000.000.			
Installationer/vaskeri mv.	13	91.390	124.428
Inventar, driftsmateriel mv.	14	0	0
Materielle anlægsaktiver		<u>509.815.000</u>	<u>488.453.000</u>
Anlægsaktiver		<u>509.815.000</u>	<u>488.453.000</u>
Restancer		10.505	42.372
Antenneregnskab	15	19.364	0
Internetregnskab	16	7.987	4.789
Andre tilgodehavender	17	697.167	679.598
Tilgodehavender		<u>735.023</u>	<u>726.759</u>
Likvide beholdninger	18	<u>18.101.706</u>	<u>16.851.809</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.836.729</u>	<u>17.578.568</u>
Aktiver		<u><u>528.651.729</u></u>	<u><u>506.031.568</u></u>

Balance

pr. 30. juni 2021

		2021	2020
	note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.760.271	1.760.271
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		424.572.883	403.379.163
Overført resultat mv.		-10.313.809	-43.452.398
Egenkapital før andre reserver	19	<u>416.019.345</u>	<u>361.687.036</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		20.000.000	50.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	21	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Andre reserver	19	<u>40.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
Egenkapital	19	<u>456.019.345</u>	<u>431.687.036</u>
Gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	20	67.078.036	69.139.603
Mellemregning, handler		3.970.848	3.663.232
Ventelistegebyr		463.100	463.700
Antenneregnskab	15	0	2.862
Varmeregnskab	22	312.477	405.871
Vandregnskab	23	144.155	43.218
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	206.495	192.709
Forudbetalt boligafgift og leje m.v.		137.718	181.325
Mellemregning administrator		56.000	0
Øvrig gæld	25	<u>263.555</u>	<u>252.012</u>
Gældsforpligtelser	26	<u>72.632.384</u>	<u>74.344.532</u>
Passiver		<u>528.651.729</u>	<u>506.031.568</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	27		
Nøgleoplysninger	28		
Beregning af andelsværdi	29		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	137.013		136.953
Lejeindtægter beboelseslejemål, forbedringer	32.777		32.777
Husdyr	6.338		6.338
Kældre og loftsrum	92.707		77.203
Fælleslokale	3.200		8.400
Lejeindtægter erhvervslejemål	149.408		96.747
Leje, tomgang	-17.504		-17.734
Øvrige indtægter	3.600		1.786
	<u>407.539</u>	<u>382.000</u>	<u>342.470</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.416.821		1.416.821
Forsikringer	351.413		304.020
Abonnementer	14.637		14.563
	<u>1.782.871</u>	<u>1.800.000</u>	<u>1.735.404</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	698.459		655.934
Elforbrug:			
Forbrug	105.534		
Refusion vedrørende solceller	-38.714		
Overført til vaskeri	<u>-54.335</u>	12.485	35.906
Forbrugsafgifter, Tomgang	0		1.254
	<u>710.944</u>	<u>700.000</u>	<u>693.094</u>
Note 4. Renholdelse			
Vinduespolering	28.954		21.513
Haveanlæg/Fælles gårdanlæg	93.760		146.063
Snerydning, vejsalt mv.	71.885		16.573
Bestyrelseskontor m.v.	14.707		20.085
Varmemesterkontor	0		12.986
Trappevask	312.234		299.918
	<u>521.540</u>	<u>400.000</u>	<u>517.138</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Småanskaffelser	883		802
Snedker og tømrer	102.440		37.946
Blikkenslager VVS	43.194		9.511
Kloakarbejde	144.302		14.781
Varmeanlæg	71.408		58.589
Elektriker	82.209		57.563
Murer	20.675		0
Maler	4.450		19.064
Glarmester	1.634		0
Teknisk bistand	56.781		9.625
Låseservice, nøgler og skilte	4.308		10.362
Diverse vedligeholdelse	995		15.971
Hjertestarter	0		19.325
Budgetteret vedligeholdelse	-	500.000	-
	<u>533.279</u>	<u>500.000</u>	<u>253.539</u>
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Asluttet byggeprojekt tag mv. - 1. års gennemgang	0		70.330
Nye cykelstativer	0		90.410
Varmeanlæg, udskiftning af varmestyring	197.063		0
	<u>197.063</u>	<u>0</u>	<u>160.740</u>
Note 7. Viceværtsservice, varmemester og gårdmand m.v.			
Varmemester- og gårdmandsløn	0		212.519
Ferripenge og gebyr dataløn mv.	9.126		10.066
Viceværtsservice	430.469		324.140
	<u>439.595</u>	<u>400.000</u>	<u>546.725</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	kr.	kr.	kr.
Note 8. Drift af vaskeri			
Vaskeriindtægter	<u>187.385</u>		<u>212.114</u>
El	54.335		35.000
Vand	33.880		0
Varme, anslået	12.000		0
Sæbe m.v.	62.588		46.883
Reparation og vedligehold	<u>78.965</u>		<u>36.003</u>
Driftsomkostninger i alt, vaskeriet	<u>241.768</u>		<u>117.886</u>
Netto	<u><u>54.383</u></u>	<u><u>-30.000</u></u>	<u><u>-94.228</u></u>
Note 9. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	175.000	175.000	175.000
Administrationshonorar	522.000	522.000	515.000
Web-adgang til administrator	3.000	3.000	3.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	62.500	76.000	75.000
Honorar valuar (2019/20 - 2 år)	51.000	51.000	98.125
Vand- og varmeregnskabshonorar, Ista	129.192	127.000	125.905
Fælleslokaler og aktiviteter	3.232	50.000	11.596
Generalforsamling og møder	18.609		30.863
Haveudvalg	5.414	10.000	25.504
Rådgivning	0		26.160
Kontorartikler mv.	1.825		8.397
Porto mv.	15.088	125.000	46.138
Telefon	3.087		3.087
Overdragelseshonorar	0		9.900
Gebyrer mv.	23.887		24.190
Tab på tilgodehavender	<u>-2.017</u>		<u>4.108</u>
	<u><u>1.011.817</u></u>	<u><u>1.139.000</u></u>	<u><u>1.181.973</u></u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	kr.	kr.	kr.
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, gældsbev.	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.	879.567	879.566	1.198.038
Renter bank (negative renter indlån)	71.466	30.000	4
Omkostninger og kurstab låneomlægning	0	0	1.669.461
	<u>951.033</u>	<u>909.566</u>	<u>2.867.503</u>

Noter til balancen

	2020/2021	2019/20
	kr.	kr.
Note 12. Ejendommen, Matr. nr. 1818 m.fl. Valby		
Kostpris 1. juli 2020	84.949.409	84.897.444
Tilgang, altanprojekt	201.318	51.965
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>85.150.727</u>	<u>84.949.409</u>
Opskrivninger 1. juli 2020	403.379.163	384.719.587
Årets opskrivning	21.193.720	18.659.576
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2021	<u>424.572.883</u>	<u>403.379.163</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u><u>509.723.610</u></u>	<u><u>488.328.572</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 20. juli 2021 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra Valuaren International ApS. Valuarvurderingen udgør kr. 509.815.000.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 289.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,4 % p.a. i henhold til en DCF model jf. bekendtgørelse af 28. juni 2018 om valuarvurderinger.

DCF beregningen er baseret på en omkostsbestemt leje på kr. 464 pr. m² samt en lejeindtægt for den fuldt udviklede ejendom på kr. 1.500 pr. m² (BRL § 5 stk. 2). DCF-model med en budgetperioden på 20 år.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,4 % til 3,9 % alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 89.669.742 . En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 76,4149 til kr. 261,1779.

Endvidere viser følsomhedsberegningen, at et fald i leje pr. kvm på kr. 100 vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 50.484.000 . En sådan ændring af leje pr. kvm. vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 43,0214 til kr. 294,5714.

Noter til balancen - fortsat

	2020/2021	2019/20
	kr.	kr.
Note 13. Installationer/vaskeri mv.		
Kostpris 1. juli	3.076.687	2.957.192
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>119.495</u>
Kostpris 30. juni	<u>3.076.687</u>	<u>3.076.687</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juli	2.952.259	2.918.223
Afskrivning indeværende år	<u>33.038</u>	<u>34.036</u>
Akkumulerede afskrivninger 30. juni	<u>2.985.297</u>	<u>2.952.259</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>91.390</u>	<u>124.428</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	<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 15. Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. juli	-2.862	-24.337
Antenneindtægter	-521.816	-563.208
Antenneomkostninger	<u>544.042</u>	<u>584.683</u>
	<u>19.364</u>	<u>-2.862</u>

Noter til balancen - fortsat

	2020/2021	2019/20
	kr.	kr.
Note 16. Internetregnskab		
Saldo pr. 1. juli	4.789	1.153
Indtægter	-281.313	-281.796
Internetomkostninger	284.511	285.432
	<u>7.987</u>	<u>4.789</u>
Note 17. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos andelshaver vedrørende skimmelsvamp	275.000	275.000
Forudbetalte omkostninger	387.677	393.415
Forsikringssager	25.000	0
Deposita beboerrum	6.020	1.340
Øvrige tilgodehavender	3.470	9.843
	<u>697.167</u>	<u>679.598</u>
Note 18. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank, erhvervskonto (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	18.069.427	16.788.643
Nykredit Bank, bestyrelseskonto	22.648	58.303
Kassebeholdning	9.631	4.863
	<u>18.101.706</u>	<u>16.851.809</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 19. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	i alt
Saldo pr. 1. juli 2020	1.760.271	403.379.163	-43.452.398	361.687.036	50.000.000	20.000.000	70.000.000	431.687.036
Årets opskrivning		21.193.720		21.193.720			0	21.193.720
Overført til andre reserver			30.000.000	30.000.000	-30.000.000		-30.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		0	0	0
Overført af årets resultat			3.138.589	3.138.589			0	3.138.589
Saldo 30. juni 2021	1.760.271	424.572.883	-10.313.809	416.019.345	20.000.000	20.000.000	40.000.000	456.019.345

Noter til balancen - fortsat

Note 20. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2020/2021 kr.	Betalte afdrag 2020/2021 kr.	Nominal	Regnskabs- mæssig værdi 30/6 kr.	Heraf	Kursværdi 30/6 kr.
					= pantebrevs restgæld 30/6 kr.		næste års afdrag 30/6 kr.	
Nykredit, kontantlån, pålyd. rente 0,5 % Hovestol kr. 70.158.000, konvertibel Rentesats 0,8804 %	97,77	28 3/4	879.567	2.061.567	67.078.036	67.078.036	2.079.777	65.582.767
			<u>879.567</u>	<u>2.061.567</u>	<u>67.078.036</u>	<u>67.078.036</u>	<u>2.079.777</u>	<u>65.582.767</u>

Noter til balancen - fortsat

	2020/2021	2019/2020
	kr.	kr.
Note 21. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. juli	20.000.000	20.000.000
Hensat i året	0	0
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anvendt	0	0
Saldo pr. 30.juni	<u><u>20.000.000</u></u>	<u><u>20.000.000</u></u>
Note 22. Varmeregnskab		
Opkrævet a conto	1.261.336	1.264.701
Fjernvarmeomkostninger	948.859	858.830
	<u>312.477</u>	<u>405.871</u>
Note 23. Vandregnskab		
Opkrævet a conto	495.186	398.877
Vandomkostninger	351.031	355.659
	<u>144.155</u>	<u>43.218</u>
Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli	192.709	179.074
Hensat i året	13.786	13.635
	<u>206.495</u>	<u>192.709</u>
Anvendt		0
Indtægtsført saldo indvendig vedligeholdelse solgte lejligheder		0
Saldo 30. juni	<u><u>206.495</u></u>	<u><u>192.709</u></u>
Note 25. Øvrig gæld		
Skyldig revision afsat	62.500	75.000
Skyldig A-skat mv.	30.275	25.987
Skyldig valuar, afsat	51.000	0
Afsat skyldig negative rente indlån (1/1-30/6 2021)	30.000	0
Diverse kreditorer	87.680	148.925
Hensat til vedligeholdelse af beboerrum	2.100	2.100
	<u>263.555</u>	<u>252.012</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 64.998.259 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 20.

Note 27. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for foreningens forpligtelser.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 28, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 70.158.000 kr. i ejendommen.

Herudover er der tinglyst afgiftspantebrev på kr. 1.546.000.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 6 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 28. 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 areal-baserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2021	30/6 2021	30/6 2020	30/6 2019
		Stk.	m ²	m ²	m ²
B1	Andelsboliger	337	22.495	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	23.197	23.197	23.197

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

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	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	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	488.453.000	21.057

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	40.000.000	1.724

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

	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 28. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	416.272	* 12 /	22.495	222
H2	Erhvervslejeindtægter	12.635	* 12 /	22.495	7
H3	Boliglejeindtægter	14.206	* 12 /	22.495	8

	År 2018/19	År 2019/20	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	37	84	140

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.611
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.391
K3	Teknisk andelsværdi	20.002

	År 2018/19	År 2019/20	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	11	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	21	7	8
M3	Vedligeholdelse i alt	37	18	31

	%	
P	Friværdi	85

	År 2018/19	År 2019/20	År 2019/20	
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	95	94	92

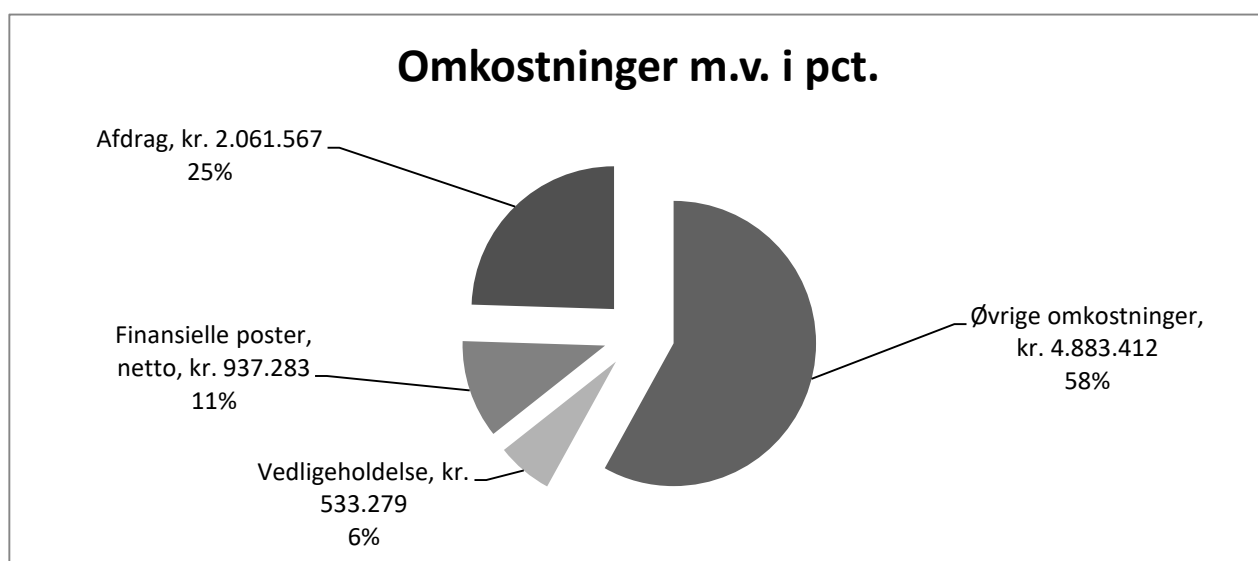
Øvrige noter til årsregnskabet

Note 28. Nøgleoplysninger, fortsat

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 (B1+B2)	kr./m ² totalejd. iflg. B6	
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	12.847	12.459	
Valuarvurdering	22.663	21.978	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.785	3.671	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.391	2.319	
Foreslået andelsværdi	17.611	17.078	
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	1.778	1.724	
		kr./m²	%
Boligafgift ultimo året pr. andelskvm. ultimo (se H1)		222	
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter for hele året			96
Erhvervslejeindtægt ultimo året pr. udlejede erhvervskvm. ultimo = 12.635 * 12 / 278		545	
Boliglejeindtægt ultimo året pr. udlejede boligkvm. ultimo = 14.206 * 12 / 303		563	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 29. 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:

Foreningens egenkapital før andre reserver 30. juni 2021		416.019.345
Valuarvurdering af 9. maj 2020 - fastfrosset værdi	488.453.000	
Valuarvurdering pr. 30. juni 2021 - anvendt dagsværdi	<u>-509.815.000</u>	-21.362.000
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	67.078.036	
Prioritetsgæld inkl. renteloftaftale, kursværdi 30. juni 2021	<u>-65.582.767</u>	<u>1.495.269</u>
		<u>396.152.614</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering af 9. maj 2020. (fastfrosset værdi)

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udsving i lejeindtægterne. Der henvises til note 9 omkring følsomhedsberegning.

Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Vurderingen kan fastholdes på ubestemt tid, dog kun indtil foreningen senere vælger en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdien.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

	<u>396.152.614</u>	
Værdi pr. samlet fordelingstal:	1.173.463	<u>337,5928</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. fordelingstal vedtaget på generalforsamlingen den 20. oktober 2020		<u>307,4046</u>
--	--	-----------------

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer i forhold til fordelingstal. Fordelingstal er vurderingsleje.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 29. Beregning af andelsværdi - fortsat

Samlet fordelingstal udgør 1.173.463, hvilket svarer til en andelsværdi pr. fordelingstal kr. 337,5928 inkl. indskud (indskud udgør kr. 1,50 pr. fordelingstal).

Fordelingstal	Andel i formue	Antal lejligheder	Samlet fordelingstal	Total inkl. indskud
2.050	692.065	1	2.050	692.065
2.100	708.945	2	4.200	1.417.890
2.150	725.824	2	4.300	1.451.648
2.350	793.343	3	7.050	2.380.029
2.400	810.223	7	16.800	5.671.561
2.450	827.102	8	19.600	6.616.816
2.500	843.982	11	27.500	9.283.802
2.550	860.862	22	56.100	18.938.964
2.600	877.741	21	54.600	18.432.561
2.650	894.621	43	113.950	38.468.703
2.700	911.500	66	178.200	60.159.000
2.750	928.380	17	46.750	15.782.460
2.800	945.260	7	19.600	6.616.820
2.850	962.139	6	17.100	5.772.834
2.900	979.019	3	8.700	2.937.057
3.000	1.012.778	1	3.000	1.012.778
3.150	1.063.417	1	3.150	1.063.417
3.300	1.114.056	2	6.600	2.228.112
3.350	1.130.936	5	16.750	5.654.680
3.500	1.181.575	5	17.500	5.907.875
3.550	1.198.454	2	7.100	2.396.908
3.600	1.215.334	1	3.600	1.215.334
3.650	1.232.214	10	36.500	12.322.140
3.850	1.299.732	2	7.700	2.599.464
4.145	1.399.322	1	4.145	1.399.322
4.550	1.536.047	2	9.100	3.072.094
4.750	1.603.566	1	4.750	1.603.566
Transport		252	696.395	235.097.900

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 29. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingstal	Andel i formue	Antal		Total inkl. indskud
Transport		252	696.395	235.097.900
4.850	1.637.325	5	24.250	8.186.625
4.950	1.671.084	2	9.900	3.342.168
5.000	1.687.964	4	20.000	6.751.856
5.050	1.704.843	2	10.100	3.409.686
5.100	1.721.723	3	15.300	5.165.169
5.150	1.738.603	5	25.750	8.693.015
5.200	1.755.482	4	20.800	7.021.928
5.250	1.772.362	3	15.750	5.317.086
5.300	1.789.242	7	37.100	12.524.694
5.350	1.806.121	5	26.750	9.030.605
5.400	1.823.001	14	75.600	25.522.014
5.450	1.839.881	3	16.350	5.519.643
5.500	1.856.760	3	16.500	5.570.280
5.550	1.873.640	2	11.100	3.747.280
5.650	1.907.399	1	5.650	1.907.399
5.700	1.924.279	2	11.400	3.848.558
5.800	1.958.038	3	17.400	5.874.114
5.900	1.991.797	1	5.900	1.991.797
6.050	2.042.436	1	6.050	2.042.436
6.100	2.059.316	1	6.100	2.059.316
6.200	2.093.075	2	12.400	4.186.150
6.400	2.160.594	1	6.400	2.160.594
6.547	2.210.220	1	6.547	2.210.220
6.571	2.218.322	1	6.571	2.218.322
6.900	2.329.390	1	6.900	2.329.390
7.200	2.430.668	2	14.400	4.861.336
7.300	2.464.427	1	7.300	2.464.427
7.350	2.481.307	2	14.700	4.962.614
8.000	2.700.742	2	16.000	5.401.484
8.100	2.734.501	1	8.100	2.734.501
Afrunding				7
		<u>337</u>	<u>1.173.463</u>	<u>396.152.614</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mosegaarden er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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. 300 af 26. marts 2019, 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. 12 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 og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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.).

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 aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.

5-10 år

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 modsvarer 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 samt resterende overførsel af årets resultat.

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 reservede beløb indgår ikke i beregning 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 til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 28 anførte nøgleoplysninger har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

I henhold til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 (Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 28 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningsskemaets referencenumre.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

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

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	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	488.453.000	21.057
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	40.000.000	1.724

Boligafgift

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	222

Teknisk andelsværdi

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.611
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.391
K3	Teknisk andelsværdi	20.002

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi	85