

**Andelsboligforeningen
Kirsebærhaven, Mogenstrup
Brinken
4700 Næstved**

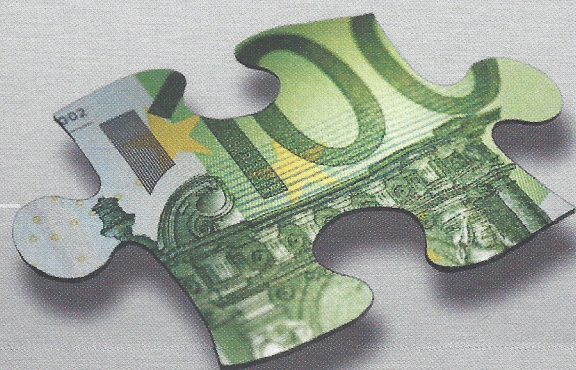
CVR nr. 32 43 62 26

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022
Samt budget for 2022 og 2023
20. regnskabsår**

- en del af Talknuserne ApS -

Platanvej 27 * Fensmark * 4684 Holmegaard 1

Telefon +45 60 46 86 19



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsen regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance aktiver	8
Balance passiver	8
Noter	9
Beregning af andelskronen	10

Foreningsoplysninger

Andelsforeningen Kirsebærhaven, Brinken, Mogenstrup, 4700 Næstved

Stiftelsesår:

2002

Hjemstedskommune:

Næstved Kommune

Regnskabsperiode:

1. januar til 31. december

Bestyrelse:

Henrik Tiede, formand

Søren Manniche, best.medlem

Per Christiansen, best. Medlem

Revisor, ekstern:

Talknuserne ApS

Platanvej 27, Fensmark

4684 Holmegaard

Pengeinstitut:

Arbejdernes Landsbank

Vinhusgade 9

4700 Næstved

Bestyrelsen regnskabspåtegning


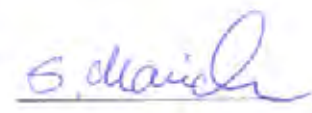

Bestyrelsen har behandlet og vedtaget årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirsebærmaven, Mogenstrup for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, love om andelsboligforeningener samt foreningens vedtægter. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver samt finansielle stilling og resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.


Mogenstrup, den 5. marts 2023

Bestyrelsen:

		
Henrik Tiede formand	Søren Manniche bestyrelsesmedlem	Per Christiansen bestyrelsesmedlem

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den


Kurt Sørensen
Bestyrelsesmedlem
1. 2023


dirigent

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforening Kirsebærhaven, Mogenstrup

Konklusion

Vi har edb-bogført og udarbejdet årsrapporten for Andelsboligforeningen Kirsebærhaven, Mogenstrup for året 1. januar – 31. december 2022. Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendte regnskabspraksis. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Efter vore opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af forenings aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultat af foreningens aktiviteter for året 1. januar – 31. december 2022.

Øvrige forhold vedrørende udarbejdelsen af årsrapporten

Årsrapporten indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger budgettal for resultatopgørelse og noter. Budgettallene for 2022 og 2023, som fremgår i en særskilt kolonne er udarbejdet af foreningens bestyrelse og er ikke revideret.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligforeninger §5 stk. 11 og §6 stk 2 og 8, og herudover foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten er ledelsen ansvarlig for foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsrapporten på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsrapporten

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten som helhed er uden væsentlige fejl, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en påtegning med en konklusion. 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 indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsrapporten.

Vi tager 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.

Vi tager stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsrapporten, herunder noteoplysninger, samt om årsrapporten afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om den planlagte kontrol samt observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer ved kontrollen.

Fensmark, den 5. marts 2023



Revisor Jim Reenberg, Talknuserne ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger 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 bek.nr. 1231 af 11. oktober 2018, jf. andelsboliglovens §6 stk. 2 krævede nøgletal og -oplysninger og at give oplysning om andelenes værdi jf. lov om andelsboliger og andre boligforeninger §6 stk. 8, samt at give de efter love om andelsboliger og andre boligforeninger §5 stk 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret til forhold til tidligere år

Boligafgifter

Boligafgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger består af regnskabsperiodens renteindtægter, renteomkostninger, bidrag vedrørende realkreditlån, amortisation kurstab, låneomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til kostpris med tillæg af senere forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medregnes til nominel værdi, med fradrag for hensatte beløb til imødegåelse af tab, foretaget efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til lånerestgælden pr. 31. december 2022. Lånets kontantværdi samt øvrige oplysninger vises under noterne.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi

Andelsværdi samt øvrige noter

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 7. Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for året 2022

<u>Note</u>	<u>Regnskab 2022</u>	<u>Budget 2022</u>	<u>Budget 2023</u>
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgifter	602.910	593.300	605.530
Fællesudgifter	99.880	100.320	100.320
Kontingenter grundejerforening Kirsebærhaven	68.100	68.400	68.400
Henlæggelse til vedligeholdelsesfond	113.500	114.000	114.000
Opkrævning til renovation	72.071	72.000	75.000
Gebyr salg	8.000	0	0
Renteindtægter	0	0	0
G/F Kirsebærhavens andel af bygningskasko	2.595	2.600	2.600
Indtægter i alt	967.056	950.620	965.850
<u>Udgifter:</u>			
Prioritetsydelse	571.200	570.000	570.000
Provenu/kurstab Jyske Realkredit	0	0	0
Forsikringer	38.890	34.000	34.000
Ejendomsskat og rottebekæmpelse	27.538	25.940	26.000
Renovation	70.473	72.000	75.000
Kontingent ABF	4.218	5.500	4.500
Regnskabsassistance	9.550	8.000	5.000
PBS-gebyrer incl.gebyr bank	3.297	3.500	3.500
Middag bestyrelse	0	2.000	0
Generalforsamling	1.137	2.500	4.000
Gaver	1.700	2.000	1.500
Grundejerforeningen Kirsebærhaven	68.400	68.400	68.400
Grundejerforeningen Mogenstrup	9.500	7.000	10.000
Kontorartikler, porto m.v.		500	0
Telefongodtgørelse	11.850	12.000	14.000
ABF kursusudgifter incl.transport	0	3.000	3.000
Renteudgifter indestående bank	3.330	3000	0
Webhotel og hjemmeside	873	650	0
Hensat til vedligeholdelse af udhuse	0	30.000	0
Disponibel til vedligeholdelse og opsparing	113.500	114.000	114.000
Udgifter i alt	935.456	963.990	932.900
Årets resultat	31.600	-13.370	32.950
<u>Boligafgift pr. 1.januar 2023</u>			
<u>Antal/type boliger</u>		<u>Beløb 2022</u>	<u>Beløb 2023</u>
1 bolig à 120 m2		4.720	4.720
1 bolig à 110 m2		4.430	4.430
4 boliger à 100 m2		4.140	4.140
7 boliger à 90 m2		3.850	3.850
6 boliger à 80 m2		3.560	3.560
Månedlige fællesudgifter		440,00	440,00
Månedlig kontingent til grundejerforening		300,00	300,00
Hensættelse til vedligeholdelse og opsparing		500,00	500,00

Balance pr. 31. december 2022

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1	21.700.603	21.700.603
	<u>21.700.603</u>	<u>21.700.603</u>
	<u>21.700.603</u>	<u>21.700.603</u>
	0	0
	345.410	307.491
	516.986	404.762
	408.076	-82
	<u>19.933</u>	<u>25.059</u>
	<u>1.290.404</u>	<u>737.230</u>
	<u>22.991.007</u>	<u>22.437.833</u>

PASSIVER

2	8.979.488	8.662.561
3	<u>12.171</u>	<u>-101.329</u>
	<u>8.991.659</u>	<u>8.561.232</u>
4	<u>13.591.274</u>	<u>13.876.601</u>
	<u>13.591.274</u>	<u>13.876.601</u>
	0	0
	408.074	0
	<u>408.074</u>	<u>0</u>
	<u>13.999.348</u>	<u>13.876.601</u>
	<u>22.991.007</u>	<u>22.437.833</u>

Noter

1	Ejendommens anskaffelsessum		
	Indskud andelshavere		4.234.100
	Hjemtaget lån BRF-kredit		17.098.000
	Kurstab og omkostninger ved omlægning lån i 2003		<u>368.503</u>
			<u><u>21.700.603</u></u>
	<u>Ejendomsværdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 21.600.000</u>		
2	Egenkapital		
	Andelskapital		4.234.100
	Overført resultat	192.698	
	Årets resultat	<u>31.600</u>	224.298
	Afdrag prioritetsgæld pr. 1. januar 2022	4.235.763	
	Afdrag i 2022	<u>285.327</u>	<u>4.521.090</u>
	Egenkapital pr. 31.december 2022		<u><u>8.979.488</u></u>
3	Hensat til vedligeholdelse og opsparing		
	Saldo pr.1 januar 2022		-101.329
	Henlæggelse i henhold til budget for 2022	113.500	
	Renter for 2022	0	
	Afholdte udgifter i 2022	<u>0</u>	<u>113.500</u>
			<u><u>12.171</u></u>
4	Prioritetsgæld Jyske Realkredit		
	Kontantlån kr. 5.621.000, 2,0855%, restløbetid 26 år		5.121.949
	Jyske Fast rente kr. 8.968.000, 1,5%, restløbetid 26½ år		<u>8.469.325</u>
			<u><u>13.591.274</u></u>

Noter

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pant i ejendommen matr. nr. 4 FK, Pederstrup By, Mogenstrup til Jyske Realkredit med kr. 16.109.000, hvis kontantværdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 21.600.000. Til sikkerhed for bankmellemværende er tinglyst ejerpantebreve med hovedstol på kr. 400.000.

6 **Beregning af andelskronen**

Anskaffelsesværdien: 8.991.659 = 212,363
Andelskapital: 4.234.100

Den enkelte andelsværdi kan (som eksempel) beregnes således:

Indskud kr. 287.500 x 212,363 = kr. 610.544