

Andelsboligforeningen "MATOSA"

(CVR-nr. 15 11 17 16)

Årsrapport 2008/2009

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 29 / 10 2009



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. juli 2008 - 30. juni 2009	4
Balance pr. 30. juni 2009	5
Noter	6-8
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2009	9

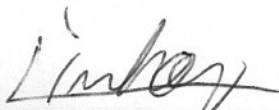
Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2008/09 for Andelsboligforeningen "Matosa".

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.
- Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. oktober 2009



Kristian Linkær Andersen



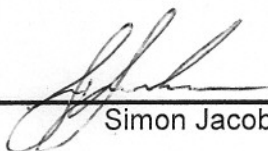
Herluf Christensen



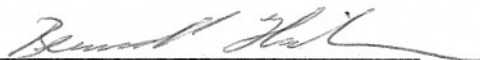
Alexander Jacobsen



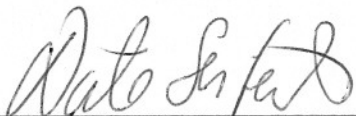
Steen Aa. Pedersen



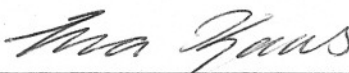
Simon Jacobsen



Benneth Henriksen



Dorte Seifert



Eva Kaas
(kritisk revisor)

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Matosa"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Matosa" for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at de opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009.

Stenløse, den 15. oktober 2009
Reviscan Revisorinteressentskab


Søren Høj Rasmussen
Registreret revisor FRR

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Boligafgift og lejeindtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Vedligeholdelse

Beløbet til fremtidig vedligeholdelse omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse i balancen.

Skat

Andelsboligforeningen har skattepligtig aktivitet i form af udlejning.

Skat af årets resultat beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejeindtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25 pct.

Ejendom

Ejendommen måles til mægler vurdering, jf. andelsboligforeningens § 5, stk. 2, og foreningens vedtægter. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmateriel og inventar

Måles til kontant anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger, 10 % p. a..

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominal restgæld.

Resultatopgørelse 1. juli 2008 - 30. juni 2009

Note

		2007/08 t.kr.
	Andelsboligafgift	1.287.579
	Lejeindtægt	103.595
	Vaskemønter	24.747
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000
	Renter, bank	5.439
	Godkendelsesgebyrer mv.	5.510
	Indtægter i alt	1.420.870
	El	48.737
	Ejendomsskatter og vandafgift	314.257
	Forsikringer	44.810
	Vurdering af ejendom	18.750
1	Administration mv.	69.640
2	Vicevært, renholdelse	110.780
3	Reparationer og vedligeholdelse	230.043
		837.017
	Renteudgifter og provisioner	372.451
		1.209.468
8	Afskrivninger	42.269
	Selskabsskat mv.	11.623
	Udgifter i alt	1.263.360
	Årets resultat	157.510

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud kr. 157.510, overføres til næste år.

Balance pr. 30. juni 2009

Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)	1.321.593
	Vaskemønter	2.540
	Kassebeholdning	3.859
	Tilgodehavende boligafgift og varme	61.359
	Andre tilgodehavender	36.035
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdiurdering (Offentlig kontantværdiurdering pr.1/10 2008: kr. 37.000.000)	43.100.000
	Periodiserede omkostninger	33.186
9	Driftsmateriel og inventar	<u>246.288</u>
	Aktiver i alt	<u><u>44.804.860</u></u>

Passiver

4	Skyldige beløb	1.286.251
	Indvendig vedligeholdelse :	
	Henlagt 2008/09	6.000
	Nøgledeposita	3.475
	Forudbetalt leje og deposita	19.857
	Hensat til forbedringer mv.	5.038.000
	Overført fra indvendig vedligeholdelse	43.718
	Afholdte forbedringer mv. 2006/07	2.823.198
	Afholdte forbedringer mv. 2007/08	2.746.955
	Overført fra egenkapital	<u>488.435</u>
	Varmeregnskab 2009	2.248
	Vandregnskab 2009	12.106
6	<u>Prioritetsgæld:</u>	
	5% Realkredit Danmark, S 23D, (kontantlån), nominelt	5.352.814
	3% BRF-Kredit, 111.B.18, (kontantlån), nominelt	226.197
	2% BRF-Kredit, INK, (rentetilpasningslån), nominelt	<u>1.137.547</u>
		8.046.495
5	Egenkapital	<u>36.758.365</u>
	Passiver i alt	<u><u>44.804.860</u></u>

7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.

Noter

1 Administration:

Porto og gebyrer	732
Lønsumsafgift	6.248
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	37.475
Advokat	7.800
Edb-omkostninger	4.359
Kontorartikler mv.	324
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	12.702
	69.640

2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært (A-indkomst mv.)	82.344
Snerydning mv.	15.521
Trappevask, bolig	11.544
ATP mv.	1.371
	110.780

3 Reparationer:

VVS-arbejder	80.630
Rengøringsmidler mv.	1.105
Tømrer	22.502
Elektriker	33.486
ai-gruppen	41.690
Murer	21.845
Fælles arbejdsdag	9.847
Vedr. bolig 183	9.250
Diverse småanskaffelser mv.	9.688
	230.043

Noter

(fortsat)

4 Skyldige beløb:

Revisor		15.000
Selskabsskat 2008		10.400
Selskabsskat 2009		11.680
Vedr. ejendomssalg		1.234.687
A-skat og AM-bidrag		6.714
ATP		270
Varmetilbageholdelse		7.500
		1.286.251
		1.286.251

5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	39.918.634	
Regulering af ejendomsværdi	-4.970.000	
Årets resultat	157.510	35.106.144
		36.758.365

6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 6.716.558, forfalder kr. 250.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. 5.347.000 forfalder til betaling efter mere end 5 år fra balancedatoen.

7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.

Foreningen har deponeret ejerpantebrev i ejendommen kr. 600.000 til sikkerhed for eventuelt mellemværende med pengeinstitut.

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i grunde og bygninger.

**Noter
(fortsat)**

8 Driftsmateriel og inventar

	<u>Edb- anlæg</u>	<u>Feje- maskine</u>	<u>Antenne</u>	<u>Kopi- maskine</u>	<u>Cykelhus</u>	<u>Bredbånd</u>	<u>Fitness- maskine</u>	<u>Vaske- anlæg</u>	<u>Plæne- klipper</u>	<u>I alt</u>
Anskaffelsessum, primo	8.020	23.231	119.678	16.987	129.485	347.325	5.449	63.661	5.995	719.831
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>8.020</u>	<u>23.231</u>	<u>119.678</u>	<u>16.987</u>	<u>129.485</u>	<u>347.325</u>	<u>5.449</u>	<u>63.661</u>	<u>5.995</u>	<u>719.831</u>
Samlet afskrivning, primo	2.406	23.231	119.678	10.194	129.485	104.196	1.632	35.064	5.388	431.274
Afskrivning på afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets afskrivning	<u>802</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.699</u>	<u>0</u>	<u>34.732</u>	<u>544</u>	<u>3.896</u>	<u>596</u>	<u>42.269</u>
Samlet afskrivning, ultimo	<u>3.208</u>	<u>23.231</u>	<u>119.678</u>	<u>11.893</u>	<u>129.485</u>	<u>138.928</u>	<u>2.176</u>	<u>38.960</u>	<u>5.984</u>	<u>473.543</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>4.812</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.094</u>	<u>0</u>	<u>208.397</u>	<u>3.273</u>	<u>24.701</u>	<u>11</u>	<u>246.288</u>

Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2009

Bestyrelsen oplyser, at ejendommens værdi, i henhold til vedtægternes § 15, stk. 2, er opgjort efter punkt a.

Egenkapital iflg. note 6.		<u><u>36.758.365</u></u>
Værdi pr. andelskrone:	$\frac{36.758.365}{1.652.221}$	kr. <u><u>22,25</u></u>
Værdi pr m2:	$\frac{36.758.365}{3.655}$	kr. <u><u>10.057,01</u></u>
Værdi af andel:		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u><u>502.850,41</u></u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u><u>593.363,48</u></u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u><u>603.420,49</u></u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u><u>653.705,53</u></u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u><u>784.446,64</u></u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u><u>794.503,65</u></u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u><u>874.959,71</u></u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u><u>925.244,76</u></u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u><u>1.206.840,98</u></u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u><u>1.247.069,02</u></u>