

Andelsboligforeningen "MATOSA"

(CVR-nr. 15 11 17 16)

Årsrapport 2011/12

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 25 /10 2012



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012	4
Balance pr. 30. juni 2012	5
Noter	6-8
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2012	9

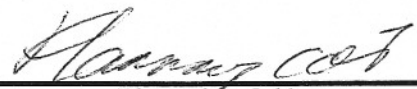
Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2011/12 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.

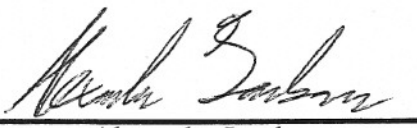
København, den 15. oktober 2012



 Flemming Odér



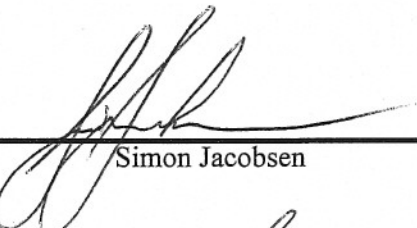
 Hørluf Christensen




 Alexander Jacobsen



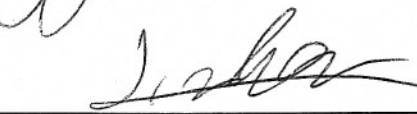
 Flemming Poulsen



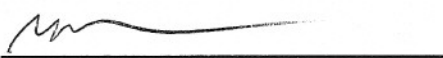
 Simon Jacobsen




 Lars Jensen



 Kristian Linkær Andersen



 Martin Paaske



 Eva Kaas
 (kritisk revisor)

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Matosa"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Matosa" for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Stenløse, den 16. oktober 2012
Reviscan Revisorinteressentskab


Søren Høj-Rasmussen

Registreret revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer

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 mæglervurdering, jf. andelsboliglovens § 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 nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012

<u>Note</u>		2010/11 t.kr.
	Andelsboligafgift	1.367.368
	Lejeindtægt	146.083
	Vaskemønter	28.458
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000
	Renter, bank	727
	Erstatning	2.932
	Godkendelsesgebyrer mv.	26.780
	Indtægter i alt	1.566.348
	El	90.656
	Ejendomsskatter	365.094
	Forsikringer	46.596
	Vurdering af ejendom	18.750
1	Administration mv.	78.093
2	Vicevært, renholdelse	120.617
3	Reparationer og vedligeholdelse	203.653
	Renteudgifter, provisioner og kurstab	923.459
		297.969
		1.221.428
8	Afskrivninger	52.677
	Selskabsskat mv.	23.500
	Udgifter i alt	1.297.605
	Årets resultat	268.743

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	268.743
	268.743

Balance pr. 30. juni 2012

Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)		830.567
	Vaskemønter		2.540
	Kassebeholdning		3.937
	Vand- og varmeregnskab 2012		47.245
	Tilgodehavende boligafgift og varme		11.295
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdiurdering (Offentlig kontantværdiurdering pr.1/10 2009: kr. 37.000.000)		41.000.000
	Periodiserede omkostninger		45.071
9	Driftsmateriel og inventar		198.321
	Aktiver i alt		42.138.976

Passiver

4	Skyldige beløb		728.750
	Indvendig vedligeholdelse :		
	Saldo 1/7 2011	18.000	
	Henlagt 2011/12	6.000	24.000
	Nøgledeposita		3.475
	Forudbetalt leje og deposita		20.375
	Hensat til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	76.000	
	Anvendt i 2011/12	-76.000	
	Hensat i 2011/12	0	0
6	<u>Prioritetsgæld:</u>		
	4% Realkredit Danmark, S 23D, (kontantlån), nominelt		5.216.288
	3% BRF-Kredit, 111.B.18, (kontantlån), nominelt		128.651
	2% BRF-Kredit, INK, (rentetilpasningslån), nominelt		782.153
			6.903.692
5	Egenkapital		35.235.284
	Passiver i alt		42.138.976
7	Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.		

Noter

1 Administration:

Porto og gebyrer	3.911
Lønsumsafgift	3.200
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	46.000
Edb-omkostninger	5.630
Kontorartikler mv.	1.736
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	17.616
	<hr/>
	78.093
	<hr/> <hr/>

2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært	94.500
Snerydning mv.	13.402
Trappevask, bolig	11.544
Arbejdsskadeforsikring	1.171
	<hr/>
	120.617
	<hr/> <hr/>

3 Reparationer:

VVS-arbejder	39.917
Taggennemgang	51.640
Murer	21.889
Fælles arbejdsdag	9.613
Diverse småanskaffelser mv.	80.594
Hensat	0
	<hr/>
	203.653
	<hr/> <hr/>

Noter

(fortsat)

4 Skyldige beløb:

Revisor		15.000
Salg af andel		649.000
Vurdering af ejendom		18.750
Selskabsskat 2011/12		23.500
Varmetilbageholdelse		22.500
		728.750
		728.750

5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	33.014.320	
Regulering af ejendomsværdi	300.000	
Hensat til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	0	
Årets resultat	268.743	
		33.583.063
		35.235.284

6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 6.127.000, forfalder kr. 260.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. .4.715.000 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>Vandbe- handler</u>	<u>Post- kasser</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	42.858	67.223	16.987	129.485	347.325	5.449	63.661	5.995	687.003
Tilgang	0	0	0	0	76.000	0	0	0	0	76.000
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>42.858</u>	<u>67.223</u>	<u>16.987</u>	<u>205.485</u>	<u>347.325</u>	<u>5.449</u>	<u>63.661</u>	<u>5.995</u>	<u>763.003</u>
Samlet afskrivning, primo	4.812	8.570	13.444	15.291	129.485	208.392	3.264	46.752	5.995	436.005
Afskrivning på afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat	0	0	0	0	76.000	0	0	0	0	76.000
Årets afskrivning	<u>802</u>	<u>4.285</u>	<u>6.722</u>	<u>1.696</u>	<u>0</u>	<u>34.732</u>	<u>544</u>	<u>3.896</u>	<u>0</u>	<u>52.677</u>
Samlet afskrivning, ultimo	<u>5.614</u>	<u>12.855</u>	<u>20.166</u>	<u>16.987</u>	<u>205.485</u>	<u>243.124</u>	<u>3.808</u>	<u>50.648</u>	<u>5.995</u>	<u>564.682</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>2.406</u>	<u>30.003</u>	<u>47.057</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>104.201</u>	<u>1.641</u>	<u>13.013</u>	<u>0</u>	<u>198.321</u>

Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2012

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

Egenkapital iflg. note 6.		<u><u>35.235.284</u></u>
Værdi pr. andelskrone:	$\frac{35.235.284}{1.652.221}$	kr. <u><u>21,33</u></u>
Værdi pr m2:	$\frac{35.235.284}{3.655}$	kr. <u><u>9.640,30</u></u>
Værdi af andel:		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u><u>482.014,83</u></u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u><u>568.777,50</u></u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u><u>578.417,79</u></u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u><u>626.619,28</u></u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u><u>751.943,13</u></u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u><u>761.583,43</u></u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u><u>838.705,80</u></u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u><u>886.907,29</u></u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u><u>1.156.835,59</u></u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u><u>1.195.396,78</u></u>