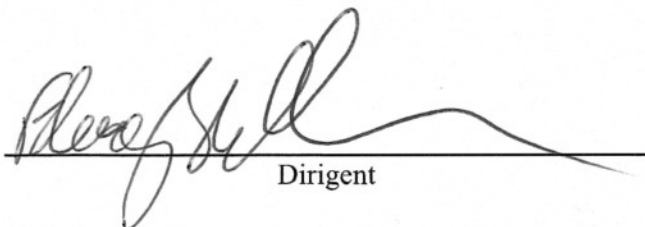


Andelsboligforeningen "MATOSA"**(CVR-nr. 16 11 17 16)****Årsrapport 2013/14**

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 30 /10 2014


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. juli 2013 - 30. juni 2014	4
Balance pr. 30. juni 2014	5
Noter	6-12
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2014	13

Bestyrelsens påtegning

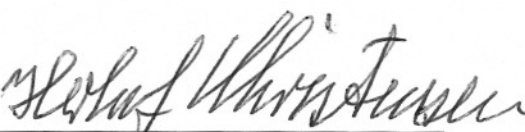
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2013/14 for Andelsboligforeningen "Matosa".


- 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.

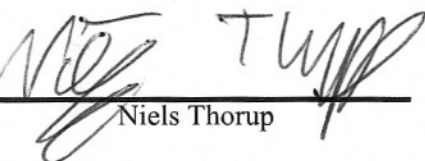
København, den 9. oktober 2014

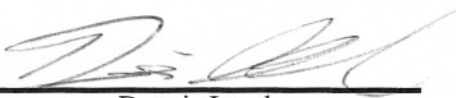

Flemming Odér



Hørluf Christensen



Alexander Jacobsen



Flemming Poulsen


Niels Thorup


Dennis Lund


Michael Dethmer
(suppleant)


Kristian Linkær
(suppleant)


Anna Brask Lysemose
(kritisk revisor)

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Matosa"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Matosa" for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Stenløse, den 10. oktober 2014
Revisoran 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 2013 - 30. juni 2014

<u>Note</u>		Budget 13/14	2012/13
		t.kr.	t.kr.
	Andelsboligafgift	1.351.865	1.364
	Lejeindtægt	234.627	232
	Vaskemønter	26.878	26
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000	0
	Renter, bank	771	1
	Godkendelsesgebyrer, hoveridag mv.	23.680	8
	Indtægter i alt	1.631.821	1.631
	El	50.872	60
	Ejendomsskatter	411.528	400
	Forsikringer	52.423	48
	Vurdering af ejendom	18.750	0
	Altaner	192.766	200
1	Administration mv.	109.285	110
2	Vicevært, renholdelse	149.510	200
3	Reparationer og vedligeholdelse	142.389	170
		1.127.523	1.188
	Renteudgifter, provisioner	271.190	285
		1.398.713	1.473
8	Afskrivninger	49.285	60
	Selskabsskat	37.750	18
	Udgifter i alt	1.485.748	1.551
	Årets resultat	146.073	80

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	146.073
	146.073

Balance pr. 30. juni 2014

Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)		334.250
	Vaskemønter		2.540
	Kassebeholdning		9.456
	Vand- og varmeregnskab		83.553
	Tilgodehavende boligafgift og varme		4.201
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdivurdering (Offentlig kontantværdivurdering pr. 1/10 2012: kr. 37.000.000)		45.110.000
	Periodiserede omkostninger		62.965
9	Driftsmateriel og inventar		96.359
	Aktiver i alt		45.703.324

Passiver

4	Skyldige beløb		175.300
	Indvendig vedligeholdelse :		
	Saldo 1/7 2011	30.000	
	Henlagt 2011/12	6.000	36.000
	Nøgledeposita		3.475
	Forudbetalt leje og deposita		20.375
	Hensat til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder		
	Hensat i 2013/14		0
6	<u>Prioritetsgæld:</u>		
	4% Realkredit Danmark, S 23D, (kontantlån), nominelt		5.016.656
	3% BRF-Kredit, 111.B.18, (kontantlån), nominelt		57.718
	2% BRF-Kredit, INK, (rentetilpasningslån), nominelt		507.439
			5.816.963
5	Egenkapital		39.886.361
	Passiver i alt		45.703.324
7	Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.		

Noter

1 Administration:

Porto og gebyrer	13.178
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	44.750
Edb-omkostninger	5.963
Kontorartikler mv.	4.376
Kontingent	9.971
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	31.047
	109.285
	109.285

2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært	148.396
Arbejdsskadeforsikring	1.114
	149.510
	149.510

3 Reparationer:

VVS-arbejder	79.316
Glarmester	4.104
Selvrisiko ved stormskade	12.317
Fælles arbejdsdag	16.580
Diverse småanskaffelser mv.	30.072
Hensat	0
	142.389
	142.389

Noter**(fortsat)****4 Skyldige beløb:**

Revisor		32.000
Salg af andele		10.000
Vicevært		11.000
Vurdering af ejendom		18.750
Selskabsskat 2013/14		37.750
Selskabsskat 2012/13		29.300
Varmetilbageholdelse		36.500
		<hr/>
		175.300
		<hr/> <hr/>

5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	33.978.067	
Regulering af ejendomsværdi	4.110.000	
Hensat til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	0	
Årets resultat	146.073	
	<hr/>	38.234.140
		39.886.361
		<hr/> <hr/>

6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 5.581.800, forfalder kr. 300.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. 4.163.000 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	205.485	347.325	5.449	63.661	5.995	763.003
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	6.416	17.140	26.888	18.683	205.485	277.856	4.352	54.544	5.995	617.359
Afskrivning på afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hensat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets afskrivning	802	4.285	6.722	-1.696	0	34.732	544	3.896	0	49.285
Samlet afskrivning, ultimo	<u>7.218</u>	<u>21.425</u>	<u>33.610</u>	<u>16.987</u>	<u>205.485</u>	<u>312.588</u>	<u>4.896</u>	<u>58.440</u>	<u>5.995</u>	<u>666.644</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>802</u>	<u>21.433</u>	<u>33.613</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34.737</u>	<u>553</u>	<u>5.221</u>	<u>0</u>	<u>96.359</u>

Noter

(fortsat)

9 Nøgleoplysninger:

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.06.2014		30.06.2013	30.06.2012
		Antal	BBR Areal m2	BBR Areal m2	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	53	3.655	3.655	3.655
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	179	179	179
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	6	6	6
B6	I alt	57	3.840	3.840	3.840

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	3.655	3.655	1.652.221	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	3.655	3.655	1.652.221	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

Noter

(fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rate for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2014 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.110.000	12.342

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2014 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

	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

Noter

(fortsat)

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m2
H1	Boligafgift	113.697,33	x 12	1.364.368,00	373,29
H2	Erhvervslejeindtægter	0,00	x 12	0,00	
H3	Boliglejeindtægter	16.500,00	x 12	198.000,00	1.106,00

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011/12 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	73,53	108,07	39,97

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	10.912,82	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.591,50	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.504,32	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2011/12 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	88,72	80,84	79,86
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	52,74
M3	Vedligeholdelse i alt	88,72	80,84	132,60

Noter

(fortsat)

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85,97%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011/12 kr. pr. m2	2012/13 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	243.057	265.639	281.839

Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2014

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

Egenkapital iflg. note 6.		<u><u>39.886.361</u></u>
Værdi pr. andelskrone:	$\frac{39.886.361}{1.652.221}$	kr. <u><u>24,14</u></u>
Værdi pr m2:	$\frac{39.886.361}{3.655}$	kr. <u><u>10.912,82</u></u>
Værdi af andel:		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u><u>545.641,05</u></u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u><u>643.856,44</u></u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u><u>654.769,26</u></u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u><u>709.333,37</u></u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u><u>851.200,04</u></u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u><u>862.112,86</u></u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u><u>949.415,43</u></u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u><u>1.003.979,54</u></u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u><u>1.309.538,53</u></u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u><u>1.353.189,81</u></u>