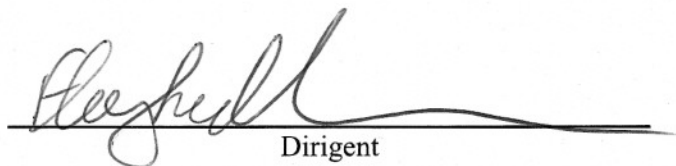


Andelsboligforeningen "MATOSA"**(CVR-nr. 16 11 17 16)****Årsrapport 2014/15**

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 29 /10 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	4
Balance pr. 30. juni 2015	5
Noter	6-12
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2015	13

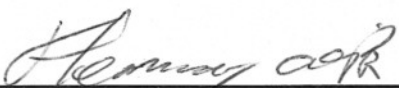
Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2014/15 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.

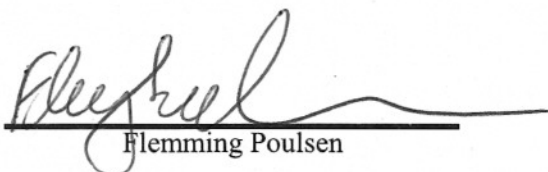
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. oktober 2015



 Flemming Odér



 Mæruf Christensen

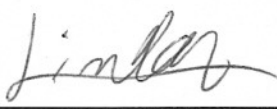

 Alexander Jacobsen

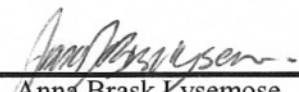

 Flemming Poulsen


 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 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Stenløse, den 9. oktober 2015
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 mægler vurdering, 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 2014 - 30. juni 2015

<u>Note</u>		<u>Budget 14/15</u> t.kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
	Andelsboligafgift	1.355.448	1.352
	Lejeindtægt	235.726	235
	Vaskemønter	25.480	27
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000	-6
	Renter, bank	818	1
	Godkendelsesgebyrer, hoveridag mv.	21.735	23
	Indtægter i alt	<u>1.633.207</u>	<u>1.632</u>
	El	60.220	51
	Ejendomsskatter	431.497	412
	Forsikringer	78.109	53
	Vurdering af ejendom	18.750	19
	Altaner	0	192
1	Administration mv.	109.066	109
2	Vicevært, renholdelse	125.264	150
3	Reparationer og vedligeholdelse	223.340	142
		1.046.246	1128
	Renteudgifter, provisioner, gebyrer mv.	377.592	271
		1.423.838	1.399
8	Afskrivninger	57.399	49
	Selskabsskat	29.770	38
	Udgifter i alt	<u>1.511.007</u>	<u>1.486</u>
	Årets resultat	<u>122.200</u>	<u>146</u>

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	129.950
	<u>129.950</u>

Balance pr. 30. juni 2015

Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)		459.537
	Vaskemønter		2.540
	Kassebeholdning		14.471
	Tilgodehavende boligafgift og varme		25.171
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdivurdering (Offentlig kontantværdivurdering pr.1/10 2012: kr. 37.000.000)		50.120.000
	Periodiserede omkostninger		38.609
9	Driftsmateriel og inventar		89.749
	Aktiver i alt		50.750.077

Passiver

4	Skyldige beløb		164.770
	Indvendig vedligeholdelse :		
	Saldo 1/7 2014	36.000	
	Afholdte omkostninger 2014/15	-18.620	
	Henlagt 2014/15	6.000	23.380
	Nøgledeposita		3.475
	Forudbetalt leje og deposita		20.375
	Vand- og varmeregnskab		31.803
	Hensat til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder		
	Hensat i 2013/14		0
6	<u>Prioritetsgæld:</u>		
	2,5% 4% Realkredit Danmark, S 23D, (kontantlån), nominelt		5.101.369
	3% BRF-Kredit, 111.B.18, (kontantlån), nominelt		20.354
	2% BRF-Kredit, INK, (rentetilpasningslån), nominelt		365.990
			5.731.516
5	Egenkapital		45.018.561
	Passiver i alt		50.750.077

7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.

Noter

1 Administration:

Porto og gebyrer	10.794
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	48.125
Edb-omkostninger	6.498
Kontorartikler mv.	958
Kontingent	10.105
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	32.586
	109.066
	109.066

2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært	124.122
Arbejdsskadeforsikring	1.142
	125.264
	125.264

3 Reparationer:

VVS-arbejder	77.441
Murer	67.297
Beskæring af træer	23.600
Diverse småanskaffelser mv.	55.002
	223.340
	223.340

Noter

(fortsat)

4 Skyldige beløb:

Revisor		19.000
Vicevært		11.000
Vurdering af ejendom		18.750
Selskabsskat 2013/14		32.750
Selskabsskat 2014/15		29.770
Varmetilbageholdelse		53.500
		164.770

5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	38.234.140	
Regulering af ejendomsværdi	5.010.000	
Hensat til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	0	
Årets resultat	122.200	43.366.340
		45.018.561

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	50.789	0	50.789
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>114.450</u>	<u>5.995</u>	<u>813.792</u>
Samlet afskrivning, primo	7.218	21.425	33.610	16.987	205.485	312.588	4.896	58.440	5.995	666.644
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	0	0	34.737	553	10.300	0	57.399
Samlet afskrivning, ultimo	<u>8.020</u>	<u>25.710</u>	<u>40.332</u>	<u>16.987</u>	<u>205.485</u>	<u>347.325</u>	<u>5.449</u>	<u>68.740</u>	<u>5.995</u>	<u>724.043</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>17.148</u>	<u>26.891</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>45.710</u>	<u>0</u>	<u>89.749</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:

		30.06.2015		30.06.2014	30.06.2013
		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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.120.000	13.052

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2015 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	112.954,00	x 12	1.355.448,00	370,85
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)		
		2012/13 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	108,07	39,97	33,43

		Kr. pr. m2	Forklarig på udregning
K1	Andelsværdi	12.316,98	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-1.420,30	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.896,68	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2012/13 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	32,47	37,08	58,16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32,47	37,08	58,16

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)	88,56%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2012/13 kr. pr. m2	2013/14 kr. pr. m2	2014/15 kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	7.268	7.711	2.575

Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2015

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

Egenkapital iflg. note 6.		<u><u>45.018.561</u></u>
Værdi pr. andelskrone:	<u>$\frac{45.018.561}{1.652.221}$</u>	kr. <u><u>27,25</u></u>
Værdi pr m2:	<u>$\frac{45.018.561}{3.655}$</u>	kr. <u><u>12.316,98</u></u>
Værdi af andel:		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u><u>615.848,99</u></u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u><u>726.701,81</u></u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u><u>739.018,79</u></u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u><u>800.603,68</u></u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u><u>960.724,42</u></u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u><u>973.041,40</u></u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u><u>1.071.577,24</u></u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u><u>1.133.162,14</u></u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u><u>1.478.037,57</u></u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u><u>1.527.305,49</u></u>