

Andelsboligforeningen "MATOSA"

(CVR-nr. 16 11 17 16)

Årsrapport 2016/17

Godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 26/10 2017


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2 -3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	5
Balance pr. 30. juni 2017	6
Noter	7 - 13
Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017	14

Bestyrelsens påtegning

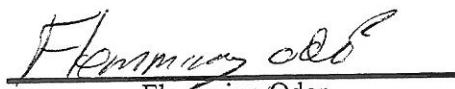
Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2016/17 for Andelsboligforeningen "Matosa".


- 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 17. oktober 2017

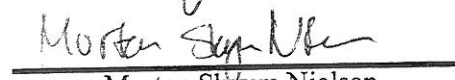

Hørluf Christensen



Flemming Oder



Dennis Lund

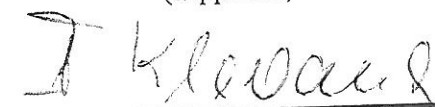

Krasen Kranyev


Kristian Linkær


Morten Skyum Nielsen


(suppleant)


Michael Dethmer
(suppleant)


Inger Klevang
(kritisk revisor)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til medlemmerne af Andelsboligforeningen MATOSA

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den bestyrelsen om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Stenløse, den 17. oktober 2017

Reviscan Revisorinteressentskab
CVR-nr. 18 89 74 07

Søren Høj Rasmussen
Registreret revisor

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 22 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 nominal restgæld.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

<u>Note</u>		<u>Budget 16/17</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
	Andelsboligafgift	1.364.652	1.355
	Lejeindtægt	238.024	232
	Vaskemønter	28.543	26
	Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-6.000	0
	Renter, bank	655	0
	Godkendelsesgebyrer, hoveridag mv.	22.630	8
	Indtægter i alt	<u>1.648.504</u>	<u>1.621</u>
	El	40.748	60
	Ejendomsskatter	455.959	435
	Forsikringer	50.927	52
	Vurdering af ejendom	18.750	20
1	Administration mv.	80.136	90
2	Vicevært, renholdelse	141.650	180
3	Reparationer og vedligeholdelse	155.027	200
	Renteudgifter, provisioner, gebyrer mv.	943.197	1.037
		<u>354.094</u>	<u>264</u>
		1.297.291	1.301
8	Afskrivninger	29.396	60
	Selskabsskat	37.520	18
	Udgifter i alt	<u>1.364.207</u>	<u>1.379</u>
	Årets resultat	<u>284.297</u>	<u>242</u>

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets overskud fordeles således:

Hensættelse	0
Overførsel til næste år	<u>284.297</u>
	<u>284.297</u>

Balance pr. 30. juni 2017

Aktiver

Note

	Danske Bank 1 78 36 37 (kreditmaks. kr. 1.000.000)		1.440.198
	Vaskemønter		2.540
	Kassebeholdning		6.215
	Ejendom, matr. nr. 1153 Utterslev, handelsværdivurdering (Offentlig kontantværdivurdering 2016: kr. 37.000.000)		64.750.000
	Periodiserede omkostninger		39.282
9	Driftsmateriel og inventar		114.927
	Aktiver i alt		66.353.162

Passiver

4	Skyldige beløb		223.157
	Indvendig vedligeholdelse :		
	Saldo 1/7 2016	29.380	
	Afholdte omkostninger 2016/17	0	
	Henlagt 2016/17	6.000	35.380
	Nøgledeposita		3.475
	Forudbetalt leje og deposita		32.928
	Vand- og varmeregnskab		41.152
6	<u>Prioritetsgæld:</u>		
	2,000% Realkredit Danmark, nominelt		5.293.498
	2,2472% Realkredit Danmark, nominelt		4.866.223
	0,35824% BRF-Kredit, INK, (rentetilpasningslån), nominelt		73.752
			10.569.565
5	Egenkapital		55.783.597
	Passiver i alt		66.353.162

7 Eventualforpligtelser og pantsætninger m.v.

Noter

1 Administration:

Porto og gebyrer	37.500
Revision, bogførings- og regnskabsassistance	4.899
Edb-omkostninger	3.018
Kontorartikler mv.	10.320
Kontingent	24.399
Øvrige mødeomkostninger, gaver mv.	80.136
	80.136

2 Vicevært, renholdelse:

Vicevært	140.389
Arbejdsskadeforsikring	1.261
	141.650
	141.650

3 Reparationer:

VVS-arbejder	80.463
Murer	13.148
Electrolux, totalservice	9390
Grafitti	19.375
Elektriker	11.726
Diverse småanskaffelser mv.	20.925
	155.027
	155.027

Noter

(fortsat)

4 Skyldige beløb:

Revisor		19.000
Vicevært		12.000
Deponeret vedr. salg af andele		24.000
Vurdering af ejendom		18.750
Selskabsskat 2015/16		37.387
Selskabsskat 2016/17		37.520
Varmetilbageholdelse		74.500
		223.157
		223.157

5 Egenkapital:

Andelskapital		1.652.221
<u>Tab- og vindingskonto:</u>		
Saldo primo	43.788.829	
Regulering af ejendomsværdi	10.058.250	
Årets resultat	284.297	54.131.376
		55.783.597
		55.783.597

6 Prioritetsgæld:

Af den samlede nominelle gæld kr. 10.233.473, forfalder kr. 400.000 til betaling indenfor 1 år. Kr. 6.000.000 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

	Tørre- tumbler	Vandbe- handler	Post- kasser	Kopi- maskine	Cykelhus	Bredbånd	Fitness- maskine	Vaske- anlæg	Plæne- klipper	I alt
Anskaffelsessum, primo	0	42.858	67.223	16.987	205.485	347.325	5.449	114.450	5.995	805.772
Tilgang	30.881	0	0	0	0	0	0	50.000	0	80.881
Afgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	30.881	42.858	67.223	16.987	205.485	347.325	5.449	164.450	5.995	886.653
Samlet afskrivning, primo	0	29.995	47.054	16.987	205.485	347.325	5.449	84.040	5.995	742.330
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	3.089	4.285	6.722	0	0	0	0	15.300	0	29.396
Samlet afskrivning, ultimo	3.089	34.280	53.776	16.987	205.485	347.325	5.449	99.340	5.995	771.726
Bogført værdi, ultimo	27.792	8.578	13.447	0	0	0	0	65.110	0	114.927

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:

		30.06.2017		30.06.2016	30.06.2015
		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. 30.06.2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.750.000	16.862

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.2017 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	113.721,00	x 12	1.364.652,00	373,37
H2	Erhvervslejeindtægter	3.335,33	x 12	40.024,00	6.670,67
H3	Boliglejeindtægter	16.500,00	x 12	198.000,00	1.106,15

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2
J1	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	33,43	114,29	77,78

		Kr. pr. m2	Forklarig på udregning
K1	Andelsværdi	15.262,27	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-2.453,19	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	12.809,08	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014/15 kr. pr. m2	2015/16 kr. pr. m2	2016/17 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	58,16	53,79	29,96
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	58,16	53,79	29,96

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)	83,68%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15	2015/16	2016/17
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R1	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	25,75	77,02	89,16

Beregning af andelsværdi pr. 30. juni 2017

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

Egenkapital iflg. note 6.		<u><u>55.783.597</u></u>
Værdi pr. andelskrone:	$\frac{55.783.597}{1.652.221}$	kr. <u><u>33,76</u></u>
Værdi pr m2:	$\frac{55.783.597}{3.655}$	kr. <u><u>15.262,27</u></u>
Værdi af andel:		
Andelslejlighed på 50 kvm.		kr. <u><u>763.113,50</u></u>
Andelslejlighed på 59 kvm.		kr. <u><u>900.473,93</u></u>
Andelslejlighed på 60 kvm.		kr. <u><u>915.736,20</u></u>
Andelslejlighed på 65 kvm.		kr. <u><u>992.047,55</u></u>
Andelslejlighed på 78 kvm.		kr. <u><u>1.190.457,06</u></u>
Andelslejlighed på 79 kvm.		kr. <u><u>1.205.719,33</u></u>
Andelslejlighed på 87 kvm.		kr. <u><u>1.327.817,49</u></u>
Andelslejlighed på 92 kvm.		kr. <u><u>1.404.128,84</u></u>
Andelslejlighed på 120 kvm.		kr. <u><u>1.831.472,40</u></u>
Andelslejlighed på 124 kvm.		kr. <u><u>1.892.521,49</u></u>