

Andelsboligforeningen Matosa Matr. Nr. 1153 af Utterslev

Statholdervej 13, kl., 2400 København NV

CVR-nr. 16 11 17 16

Årsrapport for 2020/21

30. regnskabsår

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på foreningens
ekstraordinære generalforsamling den 28. februar 2022

Mette Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og oplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Andelsboligforeningsoplysninger	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	18

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Matosa Matr. Nr. 1153 af Utterslev.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 28. februar 2022

Bestyrelse

Mette Leth
Formand

Herluf Christensen
Næstformand

Mikkel Hansen
Kasserer

Kirsten Leth

Lars Jørgensen

Rebecca Krebs

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Matosa Matr. Nr. 1153 af Utterslev

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matosa Matr. Nr. 1153 af Utterslev for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger på sammenligningstallene af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli – 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi blev valgt som revisorer for andelsboligforeningen i løbet af 2021 og har ikke været i stand til, at opnå tilstrækkeligt og egnet og revisionsbevis for regnskabsposterne "varmeregnskab" og "øvrige gæld" fra primobalancen der er indregnet som gældsforpligtelser i balancen pr. 30. juni 2020 med samlet tdkk. 1.380. Eftersom det ikke har været muligt, at opnå adgang til sidste års bogholderi, har vi ikke kunne kontrollere eller på anden vis været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen, tilstedeværelsen, fuldstændigheden og nøjagtigheden af foreningens indregnede gældsforpligtelser vedrørende "varmeregnskab" og "øvrige gæld" for samlet tdkk. 1.380 pr. 30. juni 2020. Idet "varmeregnskab" og "øvrige gæld" ved regnskabsårets begyndelse indgår i opgørelsen af andelsboligforeningens resultat for 2020/21 har det ikke været muligt for os at fastslå, om rettelser kunne have været nødvendige til årets resultat.

Vores konklusion om indeværende periodes årsregnskab for 2020/21 er også modificeret som følge af dette forholds mulige indvirkning på sammenligneligheden mellem indeværende periodes tal og sammenligningstallene.

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 andelsboligforeningen 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabet efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 øverste ledelse om blandt andet 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Foreningen har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om opbevaring og afgang til regnskabsmateriale. Foreningens ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelse af bogføringsloven.

Herning, den 28. februar 2022

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Anders Bundgaard, MNE-nr. 42828

Statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Matosa Matr. Nr. 1153 af Utterslev Statholdervej 13, kl. 2400 København NV										
	<table> <tr> <td>Telefon:</td> <td>35 81 57 19</td> </tr> <tr> <td>CVR-nr.:</td> <td>16 11 17 16</td> </tr> <tr> <td>Stiftet:</td> <td>1. januar 1970</td> </tr> <tr> <td>Hjemstedskommune:</td> <td>København</td> </tr> <tr> <td>Regnskabsår:</td> <td>1. juli til 30. juni</td> </tr> </table>	Telefon:	35 81 57 19	CVR-nr.:	16 11 17 16	Stiftet:	1. januar 1970	Hjemstedskommune:	København	Regnskabsår:	1. juli til 30. juni
Telefon:	35 81 57 19										
CVR-nr.:	16 11 17 16										
Stiftet:	1. januar 1970										
Hjemstedskommune:	København										
Regnskabsår:	1. juli til 30. juni										
Beliggende	Statholdervej 13 2400 Utterslev Matr. nr. 1153										
Bestyrelse	Mette Leth Herluf Christensen Mikkel Hansen Kirsten Leth Lars Jørgensen Rebecca Krebs										
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning										

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

		Budget (urevideret)	
	2020/21	2020/21	2019/20
Note	DKK	DKK	DKK
Boligafgift	2.248.848	2.047.848	1.490.993
Lejeindtægter	226.547	198.000	241.735
Vaskeriindtægter	14.239	20.000	16.480
Øvrige indtægter	93.175	102.765	99.252
Indtægter	2.582.809	2.368.613	1.848.460
Ejendomsskat og forsikringer	549.132	558.000	541.784
Forbrugsafgifter	37.767	50.000	34.207
Renholdelse	140.592	180.000	134.213
Vedligeholdelse, løbende	1 2.493.965	800.000	507.663
Administrationsomkostninger	2 165.723	110.000	87.058
Øvrige foreningsomkostninger	11.561	0	19.016
Afskrivninger inventar mv.	82.066	35.000	34.252
Omkostninger	3.480.806	1.733.000	1.358.193
Finansielle omkostninger	3 929.048	330.000	328.032
Finansielle poster, netto	929.048	330.000	328.032
Resultat før skat	-1.827.045	305.613	162.235
Skat af årets resultat	4.616	24.000	31.372
Årets resultat	-1.831.661	281.613	130.863
Der foreslås fordelt således:			
Betalte prioritetsafdrag	224.908	0	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af andre driftsmidler og inventar	-82.066	-35.000	-34.252
Anvendt vedligeholdelse	-5.200.000	0	0
Ovf restandel årets resultat	3.225.497	316.613	165.115
	-1.831.661	281.613	130.863
Disponeret i alt	-1.831.661	281.613	130.863

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	2021	2020
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	89.700.000	81.600.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør DKK 37.000.000.		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	91.792	173.858
Materielle anlægsaktiver	89.791.792	81.773.858
Anlægsaktiver	89.791.792	81.773.858
Andre tilgodehavender	2.540	41.654
Periodeafgrænsningsposter	42.215	0
Tilgodehavender	44.755	41.654
Likvide beholdninger	1.184.133	1.992.370
Omsætningsaktiver	1.228.888	2.034.024
Aktiver	91.020.680	83.807.882

Passiver

Andelsindskud	1.652.221	1.652.221
Overført resultat mv.	76.578.655	65.110.316
Egenkapital før andre reserver	78.230.876	66.762.537
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	0	5.200.000
Andre reserver	0	5.200.000
Egenkapital	78.230.876	71.962.537
Prioritetsgæld	12.675.092	10.345.516
Deposita	3.475	3.475
Varmeregnskab	3.626	203.486
Indvendig vedligeholdelse for lejere	28.857	26.580
Forudbetalt boligafgift og leje	11.386	90.174
Øvrig gæld	67.368	1.176.114
Gældsforpligtelser	12.789.804	11.845.345
Passiver	91.020.680	83.807.882
Eventualforpligtelser	10	
Nøgletalsoplysninger	11	
Beregning af andelsværdi	12	

Noter til årsrapporten

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
1 Vedligeholdelse, løbende		
VVS-arbejder inkl. Udskiftning af radiatorer	108.695	108.907
Istandsættelse af Statholdervej	0	112.897
Murer	8.013	9.639
Rådgiver	44.150	59.375
Fibia	50.787	90.288
Diverse småanskaffelser mv.	85.178	126.557
Omkostninger til byggesag	2.197.142	0
	<u>2.493.965</u>	<u>507.663</u>
2 Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar, bogføring og regnskabassistance	90.750	42.000
IT-omkostninger	3.423	4.000
Porto og gebyrer	57.802	6.647
Kontingent ABF	11.288	10.965
Vurdering af ejendom	0	18.750
Kontorartikler	2.460	4.696
	<u>165.723</u>	<u>87.058</u>
3 Finansielle omkostninger		
Kurstab ved indfrielse af kontantlån ifm låneomlægning	631.824	0
Prioritetsrenter og bidrag	287.271	328.032
Renteudgifter kreditorer	256	0
Renteudgifter pengeinstitutter	6.650	0
Renteudgifter SKAT	3.047	0
	<u>929.048</u>	<u>328.032</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. juli		<u>81.600.000</u>
Kostpris pr. 30. juni		<u>81.600.000</u>
Dagsværdiregulering pr. 1. juli		0
Årets dagsværdiregulering		<u>8.100.000</u>
Dagsværdireguleringer pr. 30. juni		<u>8.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni		<u>89.700.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020		<u>37.000.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 1. juli	<u>1.045.280</u>
Kostpris pr. 30. juni	<u>1.045.280</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli	871.422
Årets af- og nedskrivninger	<u>82.066</u>
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni	<u>953.488</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>91.792</u>
Forventet levetid, år	<u>5-7</u>

5 Egenkapital

	Andelsindskud	Overført resultat mv.	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom
Egenkapital pr. 1. juli	1.652.221	65.110.316	5.200.000
Ændring i dagsværdi	0	8.100.000	0
Betalte prioritetsafdrag	0	224.908	0
Regnskabsmæssige afskrivninger af andre driftsmidler og inventar	0	-82.066	0
Anvendt vedligeholdelse	0	0	-5.200.000
Ovf restandel årets resultat	<u>0</u>	<u>3.225.497</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>1.652.221</u>	<u>76.578.655</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

			2020/21 DKK	2019/20 DKK
6 Prioritetsgæld				
	Oplysninger	Nom. restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag
			Kursværdi	
Obligationslån		0	12.675.092	171.950
Restløbetid i år	20			13.227.455
Renter og bidrag, 20/21	52.957			
Betalte afdrag, 20/21	224.908			
		<u>0</u>	<u>12.675.092</u>	<u>171.950</u>
				<u>13.227.455</u>
<p>Prioritetsgælden er et annuitetslån med en hovedstol på DKK 12.900.000. Lånet er optaget i årets løb. Renten er fastforrentet med 0,00%. Bidragssatsen udgør 0,70%. Der er i øvrigt ikke særlige vilkår vedrørende</p>				
Total		<u>0</u>	<u>12.675.092</u>	<u>171.950</u>
				<u>13.227.455</u>
<p>Heraf forfalder DKK 8.214.066 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.</p>				
7 Varmeregnskab				
Indbetalt aconto			277.668	122.486
Forbrugsudgifter			-274.042	0
Varmetilbageholdelse			0	81.000
			<u>3.626</u>	<u>203.486</u>
8 Indvendig vedligeholdelse for lejere				
Saldo pr. 1. juli			26.580	47.380
Hensat i året			6.000	6.000
Anvendt			-3.723	-26.800
Saldo pr. 30. juni			<u>28.857</u>	<u>26.580</u>
9 Øvrig gæld				
Vicevært			0	10.000
Revisorhonorar			30.000	10.000
Deponeret vedr. salg			0	1.089.256
Selskabsskat 2020/21			4.616	0
Selskabsskat 2019/20			32.752	31.372
Selskabsskat 2018/19			0	35.486
			<u>67.368</u>	<u>1.176.114</u>

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

Vedrørende foreningens medlemmers hæftelse henvises til hæftelsesforholdene i noten om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da det ikke vurderes som sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Noter til årsrapporten

11 Nøgletalsoplysninger

Generelt

Nedenstående nøgletal viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I nøgletallene 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 nøgletalsoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgletalsoplysninger om foreningens økonomi, der skal medtages som noter til årsregnskabet. Disse nøgletalsoplysninger følger her.

		30. juni 2019	30. juni 2020	30. juni 2021	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	3.655	3.655	52	3.655
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	179	179	3	179
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	6	6	1	6
B6	I alt	3.840	3.840	56	3.840

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsareal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
C2	Hvilket fordelingsareal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1935

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen</i>		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Noter til årsrapporten

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi på balancedagen	Ejendommens værdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.700.000	23.359

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi på balancedagen	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) DKK 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	0,00%

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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægter (uden fradrag for tomgang, tab mv.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen			DKK pr. m2
H1	Boligafgift	176.133	X 12	3.655	578
H2	Erhvervslejeindtægter	3.781	X 12	6	7.563
H3	Boliglejeindtægter	15.125	X 12	179	1.014

		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
Forklaring på udregning		2018/19	2019/20	2020/21
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste 3 år	67,71	35,80	-501,14

		DKK pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andels værdi	21.253	Andelsværdi på balancedagen (jf. særskilt note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.163	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.416	K1+K2

Noter til årsrapporten

Vedligeholdelse		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse		X

Forklaring på udregning		Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovation) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo (B6)		
		2018/19 DKK pr. m2	2019/20 DKK pr. m2	2020/21 DKK pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	84,76	132,20	649,47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0,00	0,00	0,00
M3	Vedligeholdelse i alt	84,76	132,20	649,47

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%)
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/19 DKK pr. m2	2019/20 DKK pr. m2	2020/21 DKK pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	76,88	78,78	44,78

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgletalsoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold.

	DKK pr. m2 andel *)	DKK pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	10.123	9.635
Valuarvurdering	24.542	23.359
Anskaffelsessum (kostpris)	24.542	23.359
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.163	3.011
Foreslået andelsværdi	21.253	20.229
Reserver uden for andelsværdi	0	0

*) Summen af bolig- og erhvervsandele, svarende til B1+B2 i de lovkrævede nøgletalsoplysninger

	DKK/m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2	615
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m2	1.014
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m2	0

Noter til årsrapporten

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag)	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	57
Øvrige omkostninger	22
Finansielle poster, netto	21
Afdrag	5
	105
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	87

Noter til årsrapporten

12 Beregning andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15, stk. 2:

		DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver		<u>78.230.876</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	12.675.092	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig kursværdi	-13.227.455	
	<u>-552.363</u>	<u>-552.363</u>
		<u>77.678.513</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering på balancedagen.		
Andelsindskud		<u>1.652.221</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	77.678.513 / 1.652.221 =	<u>47,01</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20.10.2020 og gældende på balancedagen)		
		<u>40,41</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

	Antal andele	Værdi af andel:
Andelslejlighed på 50 kvm.	3	1.062.634
Andelslejlighed på 59 kvm.	9	1.253.908
Andelslejlighed på 60 kvm.	26	1.275.160
Andelslejlighed på 65 kvm.	4	1.381.424
Andelslejlighed på 78 kvm.	1	1.657.708
Andelslejlighed på 79 kvm.	4	1.678.961
Andelslejlighed på 87 kvm.	1	1.848.982
Andelslejlighed på 92 kvm.	4	1.955.246
Andelslejlighed på 120 kvm.	3	2.550.321
Andelslejlighed på 124 kvm.	1	2.635.331
	<u>56</u>	

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Matosa Matr. Nr. 1153 af Utterslev for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgift, lejeindtægter, vaskeindtægter og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger, bidrag vedrørende prioritetsgæld og kurstab i forbindelse med optagelse af nyt lån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat, indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække eventuelle betalte prioritetsafdrag med fradrag af eventuelle ikke likvide omkostninger (såsom eksempelvis regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Afholdte omkostninger til forbedringer tillægges kostprisen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat mv.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Udsudte skatteforpligtelser

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes og måles til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne til årsrapporten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne til årsrapporten. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.