

**Andelsboligforeningen
MA-WEST**

Årsrapport for 2020

Budget for 2021

Administrator:

IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C
Telefon 33 26 00 00

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15
Nøgleoplysninger	16 - 18
Bilag 4	19
Budget for 2021	20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen MA-WEST
Matthæusgade 6 og Westend 32
1666 / 1661 København V

CVR nr. 33 98 14 30
Matr. nr.: 1316 Udenbys Vester Kvarter
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 20 beboelsesandele

Bestyrelse

Hans Lerche Engstrøm (formand)
Annechristine Persson
Adam Bonke
Louise Thatt Jensen
Morten Nørgaard

Administrator

IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15-17
1820 Frederiksberg C
Telefon 33 26 00 00

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen MA-WEST.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 7. april 2021

IP Administration A/S

Bestyrelsen:

København, den 7. april 2021

Annechristine Persson

Hans Lerche Engstrøm
(formand)

Adam Bonke

Louise Thatt Jensen

Morten Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen MA-WEST

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen MA-WEST for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 20 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 7. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen MA-WEST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6.

Nøgleoplysninger:

De i note 10 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.169.000	Boligafgift, ordinær	1.168.621	1.168.620
	0	Efterbetaling boligafgiftsstigning 2018	0	29.692
	124.000	Boligafgift, altaner	124.233	0
	30.000	Internetbidrag	26.760	20.160
	5.000	Ventelistegebyr	6.500	6.400
	<u>1.328.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.326.114</u>	<u>1.224.872</u>
		OMKOSTNINGER:		
	182.000	Prioritetsrenter	181.923	306.796
	0	Bankrenter	2.341	0
	258.000	Grundskyld	257.655	250.872
	42.000	Dagrenovation	41.619	38.070
	3.000	Fortovsrenholdelse	3.161	-17.939
	52.000	Vandforbrug	47.856	51.244
	22.000	Elforbrug, fællesarealer	9.988	20.910
	26.000	Elforbrug, vaskeri	15.600	25.920
	10.000	Varmeforbrug, fælleslokale	7.649	8.982
	48.000	Forsikringer, inkl. glasforsikring	54.004	41.360
1	40.000	Renholdelse	30.940	53.097
	30.000	Internetudgifter	32.512	29.760
	5.000	Verdens-tv	4.806	5.004
	19.000	Gårdlaug	19.102	19.102
2	129.750	Reparation og vedligeholdelse	119.560	120.584
	0	Byggesag facade og vinduesudsk. bag	0	36.968
	0	Byggesag brugsvandsinstallationer	0	1.524.003
	32.000	Administrationshonorar	31.766	31.552
	19.500	Revision og regnskabsudarbejdelse	19.500	19.200
3	40.000	Andre honorarer	87.150	43.229
	18.750	Kontor- og telefongodtgørelse	18.750	18.750
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.524	1.119
	14.000	Møde- og foreningsomkostninger	11.021	13.576
	0	ABF kontingent	6.155	0
	0	Afskrevet vedr. fraflytter	2.225	0
	0	Udbetalt compensation ifb. med handel	17.097	0
	<u>999.000</u>	Omkostninger i alt	<u>1.026.904</u>	<u>2.642.159</u>
	<u>329.000</u>	Driftsresultat	<u>299.210</u>	<u>-1.417.287</u>
		Resultatdisponering:		
	329.000	Afdrag på prioritetsgæld	328.733	287.648
	0	Anvendt reserve brugsvandsinstallationer	0	-1.500.000
	0	Overført resultat	-29.523	-204.935
	<u>329.000</u>	Disponeret i alt	<u>299.210</u>	<u>-1.417.287</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
4	Ejendommens værdi	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 26.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	21.795	45.171
	Tilgodehavender i forbindelse med salg af andele	8.025	10.250
	Tilgodehavender ventelistegebyr	3.183	0
	Forudbetalte forsikringer	114.335	37.660
	Forudbetalt Fiberby	0	7.440
	Forudbetalt gårdlaug	19.100	0
	Forudbetalt ABF	3.765	0
	Forudbetalt vand	8.050	8.409
	Afsluttet varmeregnskab	<u>0</u>	<u>2.418</u>
	Tilgodehavender	<u>178.253</u>	<u>111.348</u>
	Danske Bank	<u>757.087</u>	<u>2.480.167</u>
	Likvide beholdninger	<u>757.087</u>	<u>2.480.167</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>935.340</u>	<u>2.591.515</u>
	Aktiver i alt	<u><u>47.935.340</u></u>	<u><u>49.591.515</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>32.865.600</u>	<u>32.865.600</u>
	Reserver:		
	Reserve til renoveringsarbejder	500.000	500.000
	Reserve til værdiregulering	<u>2.865.296</u>	<u>2.722.467</u>
	Reserver i alt	<u>3.365.296</u>	<u>3.222.467</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>36.230.896</u>	<u>36.088.067</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	11.469.987	11.642.339
	Forudbetalt boligafgift m.v.	1.244	0
	Skyldig afregning fraflyttere	3.464	0
	Igangværende varmeregnskab:		
	Indgået a conto bidrag	56.420	
	Afholdte udgifter	<u>-35.600</u>	16.016
	Uafregnede handler	0	1.656.126
	Skyldige omkostninger	<u>208.929</u>	<u>188.967</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.704.444</u>	<u>13.503.448</u>
	Passiver i alt	<u><u>47.935.340</u></u>	<u><u>49.591.515</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Beregning af andelsværdi		
10	Nøgleoplysninger		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Renholdelse:		
Containere, storskrald	3.875	6.450
Snerydning og saltning	1.400	9.194
Trappevask	25.665	28.595
Trappevask vedrørende 2018	0	8.858
	<u>30.940</u>	<u>53.097</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, montering af stik i kælder	0	1.278
Elevator, serviceabonnement samt serviceudkald	4.916	29.029
Have og gårdanlæg, blomster, sand og havefliser	5.930	0
Kloak, gennemgang af kloak, rens slamsuger, delvis dækket forsikr.	11.071	4.159
Låseservice, ubetalt erstatning vedr. reparation af lås efter indbrud	-1.625	3.223
Materialer og småanskaffelser, maling, hafnia træ/metal, stige m.v.	4.631	1.799
Varmeanlæg, servicekontrol	10.050	27.800
Varmemåler og radiator, montering af målere	0	4.002
Vaskeri, køb af tørretrumbler og servicereparation af tørretrumbler	48.970	32.357
Ventilation, udskiftning af ventilator, serviceudkald	22.300	0
VVS, udskiftning af installationer, vandskade i kælder m.v.	13.317	16.937
	<u>119.560</u>	<u>120.584</u>
Note 3 - Andre honorarer:		
Brunata, kontrolmanual	725	679
Chr. Hjort, valuarvurdering	18.750	18.750
IP, administration af digital postkasse	750	656
IP, administration af venteliste	0	6.090
IP, betalingsservice gebyrer	3.375	3.150
IP, hvidvask	2.625	0
IP, telebank gebyr	0	2.000
Københavns Kommune, byggesagsgebyr	27.800	399
PJP, Vedligeholdelsesplan	21.875	0
Redmark, deltagelse i generalforsamling	6.250	2.750
Redmark, gennemgang af byggesag	5.000	0
Redmark, udarbejdelse af ekstra udkast	0	3.125
T2 Rådgivende ingeniører	0	5.630
	<u>87.150</u>	<u>43.229</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	900.000
Tilgang før 2004	3.966.011
Tilgang 2018 og 2019, opsætning altaner	2.656.729
	<u>7.522.740</u>
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2020	39.477.260
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	<u>39.477.260</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	<u><u>47.000.000</u></u>
Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 26. april 2020 af ejendomsmægler og valuar M. D. E Carsten Højer, Chr. Hjorth Erhverv, Firkløvervej 8, 2670 Greve Strand.	
Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 2,60%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.	
Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,25% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 42.300.000 eller 52.800.000.	
Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.	
	kr.
Note 5 - Egenkapital:	
Andelsindskud	
Saldo 1. januar 2020	200.400
	<u>200.400</u>
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2020	39.477.260
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	<u>39.477.260</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2020	-41.339
Årets kursregulering	-156.381
	<u>-197.720</u>

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2020	-6.770.721
Årets afdrag prioritetsgæld	328.733
Overført resultat	-29.523
Regulering af reserve til værdiregulering	-142.829
	<u>-6.614.340</u>
Egenkapital i alt	<u><u>32.865.600</u></u>

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	11.601.000	328.733	11.272.267	11.469.987
	<u>11.601.000</u>	<u>328.733</u>	<u>11.272.267</u>	<u>11.469.987</u>

- a) RealDK, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1264%, udløber i 2049

Note 7 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der til sikkerhed for foreningens forpligtelser overfor Gårdlauget Westend 10 - 32, tinglyst hæftelse på nominel kr. 246.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 47.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor tager forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 8 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Købstædernes Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring igennem ABF.

Noter

		kr.
Note 9 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger, samt vedtægternes § 6.		
Egenkapital før reserver ifølge balancen		32.865.600
Andelsindskud		200.400
Andelskronens værdi	$\frac{32.865.600}{200.400} =$	164,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 164,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 164,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3 kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 178,30.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 164,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Matthæusgade 6, st. tv	77	9.240	1.515.360	1.515.360
02 - Matthæusgade 6, st. th.	101	12.120	1.987.680	1.987.680
03 - Matthæusgade 6, 1. tv.	77	9.240	1.515.360	1.515.360
04 - Matthæusgade 6, 1. th.	101	12.120	1.987.680	1.987.680
05 - Matthæusgade 6, 2. tv.	77	9.240	1.515.360	1.515.360
06 - Matthæusgade 6, 2. th.	101	12.120	1.987.680	1.987.680
07 - Matthæusgade 6, 3. tv.	77	9.240	1.515.360	1.515.360
08 - Matthæusgade 6, 3. th.	101	12.120	1.987.680	1.987.680
09 - Matthæusgade 6, 4. tv.	77	9.240	1.515.360	1.515.360
10 - Matthæusgade 6, 4. th.	101	12.120	1.987.680	1.987.680
11 - Westend 32, st. tv.	78	9.360	1.535.040	1.535.040
12 - Westend 32, st. th.	78	9.360	1.535.040	1.535.040
13 - Westend 32, 1. tv.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
14 - Westend 32, 1. th.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
15 - Westend 32, 2. tv.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
16 - Westend 32, 2. th.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
17 - Westend 32, 3. tv.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
18 - Westend 32, 3. th.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
19 - Westend 32, 4. tv.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
20 - Westend 32, 4. th.	80	9.360	1.535.040	1.535.040
	1.686	200.400	32.865.600	32.865.600

Note 10 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	1.686	1.686	1.686
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	20	1.686	1.686	1.686

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Den ordinære boligafgift er opgjort efter det oprindelige indskud. Herudover betaler andele med altan et fast tillæg til vedligeholdelse af altaner.				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	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> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.000.000	27.877
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.365.296	1.996

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 10 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	767
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-923	-841	177

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.493
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.387
K3	Teknisk andelsværdi	25.881

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	155	72	71
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	906	926	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.061	997	71

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

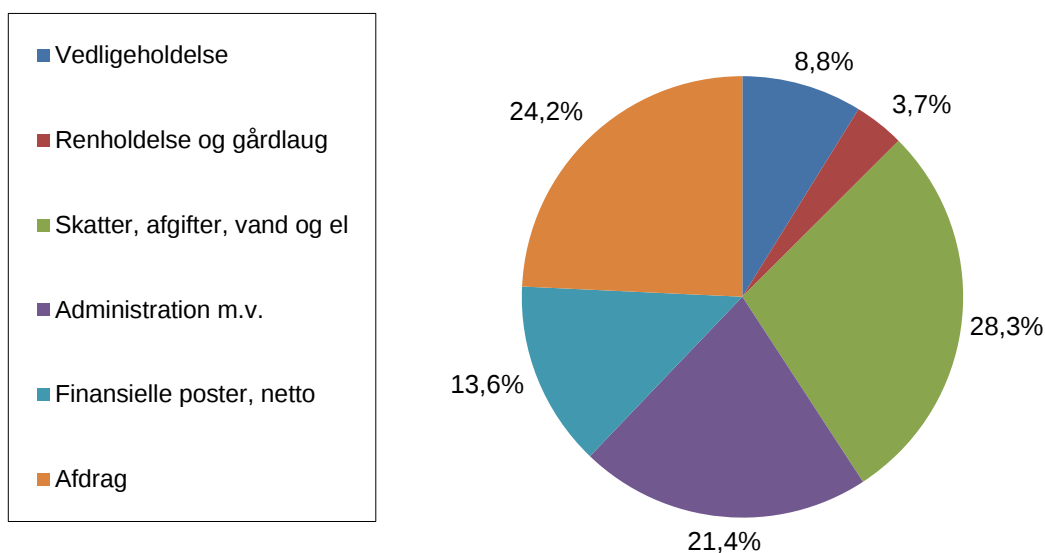
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	100	171	195

Note 10 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	15.421	15.421
Valuarvurdering	27.877	27.877
Anskaffelsessum (kostpris)	4.462	4.462
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.387	6.387
Foreslået andelsværdi	19.493	19.493
Reserver uden for andelsværdi	1.996	1.996
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		767
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		8,8
Renholdelse og gårdlaug		3,7
Skatter, afgifter, vand og el		28,3
Administration m.v.		21,4
Finansielle poster, netto		13,6
Afdrag		24,2
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen MA-WEST
Bilag 4 til årsrapporten for 2020

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.000.000	27.877
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.365.296	1.996

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	767

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	19.493
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.387
K3	Teknisk andelsværdi	25.881

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75

Budget for 2021

	Regnskab 2020	Budget 2021 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift, ordinær	1.168.621	1.169.000
Boligafgift altaner	124.233	124.000
Internetbidrag	26.760	32.000
Ventelistegebyr	6.500	0
Indtægter i alt	1.326.114	1.325.000
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	181.923	176.000
Bankrenter	2.341	2.000
Grundskyld	257.655	265.500
Dagrenovation	41.619	43.000
Fortovsrenholdelse	3.161	3.500
Vandforbrug	47.856	50.000
Elforbrug, fællesarealer	9.988	20.000
Elforbrug, vaskeri	15.600	15.000
Varmeforbrug, fælleslokale	7.649	10.000
Forsikringer, inkl. glasforsikring	54.004	130.000
Renholdelse	30.940	40.000
Internetudgifter	32.512	32.000
Verdens-tv	4.806	5.000
Gårdlaug	19.102	19.000
Reparation og vedligeholdelse	119.560	49.050
Administrationshonorar	31.766	32.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	19.500	19.700
Andre honorarer	87.150	40.000
Kontor- og telefongodtgørelse	18.750	18.750
Kontorhold, porto og gebyrer	4.524	4.000
Møde- og foreningsomkostninger	11.021	14.000
ABF kontingent	6.155	5.000
Afskrevet vedr. fraflytter	2.225	0
Udbetalt kompensation ifb. med handel	17.097	0
Omkostninger i alt	1.026.904	994.000
Driftsresultat	299.210	331.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	328.733	331.000
Overført resultat	-29.523	0
Disponeret i alt	299.210	331.000

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet en stigning i boligafgiften

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2020.