

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer 15 90 43 72

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025
vedrørende årsrapport for 2024

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

1 Revision af årsregnskabet

1.1 Indledning

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver, egenkapital og andelsværdi:

1.000 DKK	Indeværende år	Sidste år
Årets resultat	389	16
Aktiver i alt	11.723	11.617
Egenkapital inkl. reserver	7.702	7.314
Beregnet samlet værdi af andelsbeviser	11.517	10.700

1.2 Konklusion på den udførte revision – revisionspåtegning

Den udførte revision har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger til årsregnskabet.

Såfremt årsregnskabet vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere, væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for 2024 med en revisionspåtegning uden forbehold, men med følgende fremhævelse af forhold vedrørende revisionen, der er nærmere begrundet i punkt 3:

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

1.3 Forhold af ledelsesmæssig interesse

På grund af foreningens størrelse er det ikke muligt at lave en effektiv funktionsadskillelse, hvilket svækker en effektiv intern kontrol. Vi skal dog tilføje, at vi gennem vor revision ikke er stødt på forhold, der kunne give anledning til nogen mistanke om besvigelser.

Vi skal anbefale, at foreningens bestyrelse regelmæssigt gennemgår bogføringen med tilhørende bilag, kontoudtog for likvider, periodebalancer, samt at bestyrelsen attesterer bilag inden betaling og bogføring. En sådan gennemgang kan delvis kompensere for de manglende interne kontroller.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

1.4 Revisionens omfang og udførelse

Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse, revisors ansvar og rapportering samt bestyrelsens ansvar er uændret, hvorfor vi henviser til vores kundeaftale.

Revisionen af årsregnskabet har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med de internationale revisionsstandarder samt yderligere krav efter dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation, og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet vor revisionsstrategi med henblik på at målrette vort arbejde mod væsentlige og risikofyldte områder. Vi har identificeret følgende regnskabsposter og områder, hvortil der efter vor opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler i årsregnskabet:

- Indtægter
- Ejendommen

På øvrige områder er risikoen for fejl i årsregnskabet vurderet som normal eller lav, og revisionens udførelse har derfor været tilpasset hertil.

Revisionen er udført med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget analyser, gennemgang og vurdering af forretningsgange, interne kontrolsystemer og kontrolprocedurer samt gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen er udført i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet.

2 Den udførte revision

Under revisionen har vi gennemgået bogføringen og bilagsmaterialet samt udvalgte forretningsgange inden for regnskabsmæssige områder i det omfang, vi har anset for nødvendigt for revisionen af årsregnskabet.

2.1 Ikke-korrigeret fejlinformation

Ved regnskabsaflæggelsen konstateres der ofte fejl, som ikke rettes. Dette drejer sig typisk om fejl, der ikke er væsentlige for regnskabsaflæggelsen og for årsregnskabets billede af andelsboligforeningens økonomiske stilling.

Alle beløbsmæssige fejl og mangler i årsregnskabet er rettet i samarbejde med bestyrelsen.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl og mangler – både enkeltvis og sammenlagt. Vi er enige med bestyrelsen i denne vurdering.

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

2.2 Drøftelser med bestyrelsen om besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt bestyrelsen om risikoen for besvigelser, og bestyrelsen har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

Bestyrelsen har desuden oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

3 Kommentarer til revisionen og årsregnskabet 2024

Årsrapporten har bestyrelsen aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og gældende regnskabsvejledning for andelsboligforeninger samt andelsboligforeningens vedtægter.

Budgettallene i årsregnskabet er ikke revideret, idet fremadrettede oplysninger ikke er mulige at revidere. Af principielle hensyn har vi fremhævet dette forhold vedrørende revisionen i vores revisionspåtegning.

3.1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er beskrevet i årsregnskabet. Vi finder den anvendte regnskabspraksis hensigtsmæssig og er enige med bestyrelsen i, at aflæggelse af årsregnskabet efter denne regnskabspraksis giver et retvisende billede.

3.2 Resultatopgørelsen

Vi har foretaget en regnskabsanalyse af resultatopgørelsens poster. Herudover har vi sammenlignet posterne med tidligere år og budgetterne for regnskabsåret, samt foretaget stikprøvevis kontrol af posternes rigtighed.

3.3 Balancen

3.4 Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er målt til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har alternativt foretaget afkastbaseret beregninger, der viser at med forventet huslejeniveau og et rimeligt afkastkrav, vil der ikke være behov for en nedskrivning af ejendommens værdi.

Vi er enige med bestyrelsen i, at der ikke er interne eller eksterne indikationer for nedskrivningsbehov på ejendommen i forhold til den bogførte værdi.

Vi vurderer, at ejendommen er værdiansat i overensstemmelse med gældende regnskabsbestemmelser og foreningens vedtægter.

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

3.5 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualposter med videre

I forbindelse med vores revision har vi indhentet oplysninger om sikkerhedsstillelser og pantsætninger fra tinglysningen.

3.6 Tilbagebetalingsforpligtelse

Foreningen modtog støtte til etablering af foreningen, som er omfattet af en tilbagebetalingsforpligtelse. Forpligtelsen udløses ved helt eller delvist salg af ejendom, sammenlægning med en anden andelsboligforening eller opløsning af foreningen.

Foreningens tilbagebetalingsforpligtelse er oplyst i årsregnskabet i henhold §160 K i lov om almene boliger, på grundlag af oplysninger fra Statens Administration.

Vores gennemgang af tilbagebetalingsforpligtelsen har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.7 Nøgleoplysninger

Vi har kontrolleret de af bestyrelsen anførte lovkrævede nøgleoplysninger i henhold til bilag 1 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021. Oplysninger i denne forbindelse er indhentet hos OIS (BBR-meddelelse) samt bestyrelsen. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.8 Andelskronen

Vi har kontrolleret de af bestyrelsen beregnede andelsværdier, der udviser en andelsværdi TDKK 11.517. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i andelsboligloven.

Ifølge andelsboligloven skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende fire metoder: Anskaffelsespris (kostpris), valuarvurdering, offentlig ejendomsvurdering eller pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes ud fra andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering).

Vi udtaler os ikke i foreningen årsregnskab om hvorvidt andelskronen er den korrekte værdi for opgørelse af andelskronen, men har alene påsat, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med lovgivningen.

Vi gør bestyrelsen opmærksom på, at der i januar måned 2013 er afsagt dom i Højesteret vedrørende bestyrelsens pligter i forbindelse med fastsættelse af maksimalprisen jf. andelsboliglovens § 5 stk. 1. Ved salg af en andelsbolig må prisen således ikke fastsættes højere end denne lovbestemte maksimalpris.

Det følger af lovens ordlyd, at maksimalprisen skal opgøres på handelstidspunktet af andelsboligen. Det har været sædvanlig praksis, at værdien af andelskronen fastsættes på den årlige generalforsamling og at denne værdi herefter i salgssituationer er gældende indtil den næste generalforsamling, har besluttet ny værdi af andelskronen.

Højesteret har dog fastslået, at hvis foreningen er bekendt med oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelsværdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere end hvad der efter § 5 stk. 1 lovlig kan kræves.

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

	2024 DKK	2024 DKK
Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering		
Egenkapital før korrektion		6.938.574
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>6.938.574</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.938.574
Ejendommens kostpris	-10.814.965	
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering	3.182.077	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.005.452	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.193.820	4.578.744
Reguleret egenkapital		<u>11.517.318</u>
Reguleret egenkapital	<u>11.517.318</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>2.162.993</u>	5,32
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)		<u>4,95</u>
Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering		
Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024.		
Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012.		
Offentlig ejendomsvurderingen pr. oktober 2012		14.400.000
Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012		<u>17.582.077</u>
Pristalsreguleringen udgør		<u>3.182.077</u>
Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)	98,2	
Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100)	119,9	
	2024	2023
Egenkapital ifølge årsregnskab inklusiv reguleringer	11.517.318	10.699.828
Andelsindskud ifølge årsregnskab	<u>2.162.993</u>	<u>2.162.993</u>
Værdi af indskudt andelskrone	5,32	4,95

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

4 Lovpligtige oplysninger mv.

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den ifølge andelsboligloven er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller mv. Desuden har vi påset, at andelsboligforeningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven, herunder bestemmelserne om opbevaring af regnskabsmateriale.

5 Økonomisk kriminalitet

Vi har i henhold til revisorloven pligt til at påse, om personer i bestyrelsen har begået betydelig økonomisk kriminalitet, og under visse omstændigheder rapportere herom til SØIK (Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet).

Vi er ikke under vores revision stødt på forhold eller indikationer på, at personer i bestyrelsen har begået økonomisk kriminalitet.

6 Andre opgaver

Vi har i dette regnskabsår ydet andelsboligforeningen assistance med opstilling af årsrapporten.

Desuden har vi afgivet erklæring om aftalte arbejdshandlinger vedrørende Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Vi har vurderet at den assistance, vi har ydet med opstillingen, ikke medfører at vores uafhængighed er truet i en grad, så vi ikke kan erklære os om årsregnskabet.

7 Øvrige forhold

7.1 Skattemæssige forhold

Foreningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

7.2 Forhold der ikke er omfattet af revisionen

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at revisionen ikke omfatter budgettallene i årsregnskabet, samt at vi ikke indestår for, at andelsboligforeningens forsikringsforhold, med hensyn til forsikringssummer mv., er tilstrækkelig.

8 Erklæringer i forbindelse med revisionen

8.1 Bestyrelsens regnskabserklæring

Som led i revisionen af årsregnskabet har vi indhentet bekræftelse fra bestyrelsen om årsregnskabets fuldstændighed herunder, at det indeholder alle oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, nærtstående parter, retssager, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Bestyrelsen har desuden bekræftet, at bestyrelsen har gennemgået nøgletaloplysningerne i årsrapporten og beregningen af andelskronen samt at bestyrelsen er bekendt med reglerne i andelsboligforeningslovens §6c om bestyrelsens ansvar for at varetage den daglige ledelse af foreningen og minimumspligter m.v.

Bestyrelsen har desuden erklæret, at alle fejl, som bestyrelsen er blevet forelagt, er korrigeret i årsregnskabet. Vi har påset, at korrektionerne er indarbejdet.

Revisionsprotokollat af 20. maj 2025 vedrørende årsrapport for 2024

8.2 Revisors erklæringer

Vi skal oplyse, at:

- Vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og
- vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Frederikssund den 20. maj 2025

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86 14 10 19


Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor
mne2537

Forevist bestyrelsen den 20. maj 2025


Pia Lykke Østerby
Formand


Jens Hansen

Lise Kondrup


Mikkel Edlers


Jens Thorlak