

Andelsboligforeningen SØBO
Thorsager 26
2640 Hedehusene

CVR-nummer 15904372

Revisionsprotokollat af 4. april 2022
vedrørende årsrapport for 2021

Revisionsprotokollat af 4. april 2022 vedrørende årsrapport for 2021

1 Revision af årsregnskabet

1.1 Indledning

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver, egenkapital og andelsværdi:

1.000 DKK	Indeværende år	Sidste år
Årets resultat	426	407
Aktiver i alt	11.480	11.363
Egenkapital inkl. reserver	7.071	6.646
Beregnet samlet værdi af andelsbeviser	6.804	6.245

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 2021 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 vor revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

Revisionsprotokollat af 4. april 2022 vedrørende årsrapport for 2021

1.4 Revisionens omfang og udførelse

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

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 4. april 2022 vedrørende årsrapport for 2021

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 endvidere 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 2021

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 2021 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 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 4. april 2022 vedrørende årsrapport for 2021

3.4 Tilgodehavender

Vi har gennemgået andelsboligforeningens tilgodehavender pr. 31. december 2021. Vi har konstateret, at 26G ikke har indbetalt foreningens tilgodehavende. Beløbet udgør kr. 5.000 og hensættes som tab i regnskabsåret 2021. Øvrige beboere har indbetalt rettidigt.

3.5 Gældsforpligtelser

Vi har gennemgået gæld og skyldige beløb samt påset, at alle væsentlige gældsposter er afstemt med oplysninger fra kreditorerne.

Vi har endvidere gennemgået og vurderet grundlaget for de skyldige og afsatte beløb.

3.6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualposter med videre

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

3.7 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. De andelshavere, der er medlemmer af andelsboligforeningen på det pågældende tidspunkt, hæfter solidarisk og personligt for tilbagebetalingskravet, dog kun med et beløb svarende til den enkelte andelshavers andel af det samlede provenu.

En eventuel forrentning finder først sted fra tidspunktet for foreningens eventuelle opløsning og frem til tilbagebetalingstidspunktet.

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.

3.8 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.

3.9 Andelskronen

Vi har kontrolleret de af bestyrelsen beregnede andelsværdier, der udviser en andelsværdi TDKK 6.804. 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 tre metoder: Anskaffelsespris (kostpris), valuarvurdering eller offentlig ejendomsvurdering. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes ud fra andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering).

Revisionsprotokollat af 4. april 2022 vedrørende årsrapport for 2021

Opgjort på baggrund af den offentlige vurdering	2021 DKK	2021 DKK
Egenkapital før korrektion		6.554.852
Tilbageført ejendomsopskrivning		0
Tilbageført hensat til værdiforringelse		0
Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld		0
Reguleret egenkapital til kostpris		<u>6.554.852</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		6.554.852
Ejendommens kostpris	-10.814.965	
Ejendommens offentlige vurdering	14.400.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.399.855	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-7.735.908</u>	<u>248.982</u>
Reguleret egenkapital		<u>6.803.834</u>
Reguleret egenkapital	<u>6.803.834</u>	
Værdi af indskudt andelskrone	<u>2.162.993</u>	<u>3,15</u>
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtages på sidste års generalforsamling)		<u>2,89</u>

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. Endvidere 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 vor 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.

Endvidere 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.

Revisionsprotokollat af 4. april 2022 vedrørende årsrapport for 2021

7 Øvrige forhold

7.1 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 årsregnskabet fuldstændighed herunder, at det indeholder alle oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, nærtstående parter, retssager, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

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

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 4. april 2022

Dansk Revision Frederikssund

Registreret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 86141019


Sanne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor
mne2537

Forevist bestyrelsen den 4. april 2022


Pia Lykke Østerby
Formand


Lise Kondrup


Jens Thorlak


Jens Hansen


Mikkel Edlers