

Andelsboligforeningen Søbo

CVR-nummer 15904372

**Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende
årsregnskab for 2017**

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

1 Revision af årsregnskabet

1.1 Indledning

Som andelsboligforeningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Årsregnskabet udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

1.000 DKK	Indeværende år	Sidste år
Årets resultat	402	167
Aktiver i alt	11.305	11.205
Egenkapital	5.470	5.203
Værdi af indskudt andelskrone	2,64	2,59

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 2017 med en revisionspåtegning uden forbehold, men dog med fremhævelse af følgende forhold vedrørende revisionen, der er nærmere begrundet i nedenstående afsnit 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 Revisionens omfang og udførelse

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

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.

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

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:

- Lejeindbetaling

På øvrige områder er risikoen for fejl i årsregnskabet vurderet som normal, og revisionens udførelse har derfor haft et mindre omfang.

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 af årsregnskabet er primært udført efter regnskabsårets udløb.

2 Kommentarer til den udførte revision og årsregnskabet for 2017

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.

Vi har gennemgået regnskabsmæssige forretningsgange og interne kontrolforanstaltninger på udvalgte områder, samt vurderet om de er hensigtsmæssige og sikrer en pålidelig økonomirapportering. Herudover har vi foretaget en vurdering af, om de regnskabsmæssige systemer giver et pålideligt grundlag for udarbejdelse af andelsboligforeningens årsregnskab.

Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger, hvorfor vi kan konkludere at der er etableret tilstrækkelige og effektive forretningsgange og interne kontroller på væsentlige og risikofyldte områder.

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

2.1 Fejlinformationer i årsregnskabet, der er rettet

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.

Revisionen har ikke vist fejl i årsregnskabet.

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

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 2017

Det eksterne årsregnskab har bestyrelsen aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Budgettallene i årsregnskabet er ikke revideret, idet fremadrettede oplysninger ikke er mulige at revidere. Dette har vi af principielle hensyn anført som en supplerende oplysning i vores revisionspåtegning. Det er i overensstemmelse med gældende praksis, og er ikke en indskrænkning i vores ansvar og opgaver i relation til den udførte revision.

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

3.1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 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 at posternes rigtighed.

Eventuelle bemærkninger til resultatopgørelsens enkeltposter:

3.3 Anlægsaktiver

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

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

3.4 Tilgodehavender

Vi har gennemgået andelsboligforeningens tilgodehavender pr. 31. december 2017. Vi har konstateret, at der er tilgodehavender boligafgifter, hvilket skyldes en fejl i forbindelse med overgang til ikke at benytte Nets-betalingsaftale. Posten omfatter 3 mdr. boligafgift. Bestyrelsen har aftalt afviklingsaftale med beboerne uden bemærkninger hertil.

Andelsboligforeningens bestyrelse har i regnskabserklæringen til os erklæret, at tilgodehavender ikke er behæftet med risiko for tab ud over almindelige forretningsmæssige risici. Dette underbygges af, at der ikke er konstateret tab i det forgangne regnskabsår. Vi kan tilslutte os den af bestyrelsen foretagne vurdering og kan tilslutte os den i årsregnskabet foretagne værdiansættelse.

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.

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

3.6 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualposter mv.

Der er indhentet engagementsforespørgsel hos andelsboligforeningens pengeinstitutter til bekræftelse af mellemværender, pantsætninger og øvrige sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2017.

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

3.7 Nøgleoplysninger

De lovkrævede nøgleoplysninger er opstillet og medtaget i årsregnskabet i henhold til §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 på baggrund af oplysninger indhentet fra OIS (BBR-meddelelse) samt bestyrelsen.

Vores gennemgang af nøgleoplysningerne har ikke givet anledning til bemærkninger

3.8 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.

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

3.9 Andelskronen

Vi har gennemgået den af bestyrelsen beregnede andelsværdi, der udviser en værdi pr. indskudt andelskrone på 2,64 kr. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Ifølge lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal ejendommen ved opgørelse af andelsværdien værdiansættes efter en af følgende tre metoder: Anskaffelsessum (kostpris), offentlig ejendomsvurdering eller valuarvurdering. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes ud fra den offentlige ejendomsvurdering jf. § 5 stk. 2 litra C.

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

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

4 Lovpligtige oplysninger mv.

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen 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 Øvrige forhold

5.1 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, også kaldet bagmandspolitiet).

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

6 Andre opgaver

6.1 Skattemæssige forhold

Andelsboligforeningen har ikke skattepligtige aktiviteter.

6.2 Forhold der ikke er omfattet af revisionen

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at revisionen ikke omfatter budgettallene i årsregnskabet.

7 Erklæringer i forbindelse med revisionen

7.1 Bestyrelsens regnskabserklæring

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

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

Revisionsprotokollat af 16. marts 2018 vedrørende årsregnskab for 2017

7.2 Revisors erklæringer

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse, at:

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

Frederikssund, 16. marts 2018

Dansk Revision Frederikssund

registreret revisionsanpartsselskab


Janne Hedegaard Pedersen
Partner, registreret revisor
mne2537

Forevist bestyrelsen den 16. marts 2018


Pia Lykke Østerby


Jens Thorlak


Lise Kondrup

Ditte Johansen



Mikkel Edlers

