



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

A/B "SØNDERHUS"

UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL

SIDE 32 - 35

VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2013

A/B "SØNDERHUS"

PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2013

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2013, der udviser et resultat på 503 tkr., samlede aktiver på 44.376 tkr. og en egenkapital ved årets udgang på 41.152 tkr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet
3. Den udførte revision, art og omfang
4. Oplysninger til årsregnskabet
5. Formalia
6. Revisors uafhængighedserklæring mv

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2013.

Godkender bestyrelsen årsregnskabet i den nuværende form, vil vi forsyne det med en påtegning uden forbehold og supplerende oplysninger.

2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for bestyrelsens vurdering af årsregnskabet.

Forretningsgange, interne kontroller og bogføring

Andelsboligforeningens bestyrelse og generalforsamling har besluttet at uddelegere opgaverne omkring bogføring og formueforvaltning til John Dalgaard. Vores arbejde omfatter ikke en egentlig kontrol af John Dalgaard's administrative kontroller og rutiner. Vi skal dog oplyse, at vi under vores revision ikke har fundet forhold, der giver anledning til bemærkninger vedrørende administrators varetagelse af sit hverv.

Uddelegeringen af opgaverne til en ekstern administrator friholder dog ikke bestyrelsen for deres overordnede ansvar for at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange.

Det bedste middel for bestyrelsen til en kontrol af disse ansvarsområder er gennemførelse af opfølgende kontroller. Disse kontroller kan bl.a. omfatte gennemgange af regnskabsmæssige perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt aftaler omkring godkendelse og attestation af visse omkostningsbilag, som ikke er af tilbagevendende karakter, eksempelvis bilag for reparationer og vedligeholdelsesudgifter over en fastsat minimumsgrænse.

Vi skal derfor foreslå, at bestyrelsen prioriterer disse opfølgende kontroller højt i samarbejdet med administrator.

Som følge af foreningens størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at indføre en fuld effektiv intern kontrol og det kan medføre, at der ikke er kontrolfunktioner, der kan opdage såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi har derfor ikke kunnet basere vores revision på interne kontroller, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionshandlinger.

Foreningens vedtægter

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF udarbejder løbende normalvedtægter for andelsboligforeninger. Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på følgende:

Pantsætning af andelsboliger:

Lovgivningen på området omkring finansiering af andelsbolig er ændret væsentligt, idet det er blevet muligt at foretage pantsætning af andelsboliger. Vi skal anbefale at foreningens vedtægter gennemgås i samarbejde med administrator, for at sikre at de nye finansieringsmåder ikke er i strid med foreningens vedtægter.

Vi kan nævne følgende øvrige bestemmelser i standardvedtægterne der kan have interesse:

- Anvendelse af bankgaranti ved køb af andel
- Udbetaling af overdragelsessum
- Frister for mangelindsigelser
- Gebyr ved afgivelse af erklæring til brug ved udlæg
- Ventelisteprocedure, når overdragelsessummen sættes ned
- Anvendelse af reguleringsklausuler

3. Den udførte revision, art og omfang

Ved planlægningen af vores revision har vi fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsageligt fokusere på regnskabslementer og områder i årsregnskabet hvor vi vurderer, at risikoen for væsentlig fejlinformation er størst.

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

Ejendommen

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom og herunder efterset, at den beskrevne anvendte regnskabspraksis følges. Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen.

Vi har fået oplyst, at foreningen har miste det fysiske skøde.

Likvide beholdninger

Vi har foretaget afstemning af foreningens likvide beholdninger til eksterne kontoudtog og årsopgørelser fra pengeinstitut.

Prioritetsgæld

Vi har afstemt foreningens prioritetsgæld med eksterne kontoudtog og årsopgørelser fra kreditforening samt afstemt tingbogens oplysninger om gæld for at afdække om der skulle være gæld, der ikke er medtaget i årsregnskabet.

Forbrugsregnskaber vand og varme

Vi har fået oplyst at foreningen har nogle vanskeligheder i forbindelse med opgørelse, indberetning og afregning af vand- og varmeregnskaber. Der er i den forbindelse driftsført tkr. 30 i 2013 vedrørende tidligere års uafklarede differencer. Vi har fået oplyst at bestyrelsen er bekendte med dette forhold.

Det er dog vores umiddelbare vurdering, at vand- og varmeregnskabet for 2012/13 heller ikke er korrekt, hvorfor vi skal anmode bestyrelsen om at få udarbejdet nogle retningslinjer og procedurer som fremadrettet kan sikre korrekt opgørelse, indberetning og afregning af disse forbrugsregnskaber.

Ikke reviderede oplysninger i årsregnskabet

De i årsregnskabet indarbejdede budgettal er ikke omfattet af vores revision og vi har dermed ikke forholdt os til de indarbejdede budgettal. Vi har efterset, at betingelserne for at medtage ikke reviderede oplysninger i årsregnskabet er overholdt.

Besvigelser

Bestyrelsesformanden har oplyst, at han ikke har kendskab til besvigelser og vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskabet ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå.

Regnskabserklæring

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har foreningens formand over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabserklæring) om årsregnskabets fuldstændighed såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

Denne regnskabserklæring er tiltrådt af foreningens administrator.

Resultat af revisionen

De udførte revisionshandlinger har ikke givet anledning til bemærkninger.

4. Oplysninger til årsregnskabet

Ejendommen

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 med tillæg af efterfølgende forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Opskrivning af ejendom

Opskrivningen i forhold til anskaffelsessummen for ejendommen på 36.702.780 kr. er i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven modposteret på en særskilt post under egenkapitalen. Denne modpostering har ingen indflydelse på hverken foreningens resultat eller opgørelsen af andelskronen.

Prioritetsgæld

Foreningens prioritetsgæld er i balancen optaget til kursværdi.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2012.

Foreningen har på dette grundlag opgjort andelskronen til en værdi på 892.694. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen af generalforsamlingen fastsættes til en værdi på 892.694.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en lavere som en højere værdi af den maksimale andelskrone, uden at værdiansættelsen er modstridende med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsregnskabet om, hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

5. Formalia

Ledelsesansvar

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af bestyrelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

Vi har under vores revision påset, at der er udarbejdet generalforsamlingsreferat og at bestyrelsen har underskrevet revisionsprotokollen.

6. Revisors uafhængighedserklæring mv.

I henhold til lovgivningen erklærer undertegnede:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 12. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

Forevist, den 17/3 2014



Anders Madsen
Formand



Britta Detlefsen
Sekretær



Maja Krarup
Fungerende formand