

Andelsboligforeningen Mosegaarden

Revisionsprotokollat af 9. september 2021 vedrørende årsregnskabet for 2020/21 (side 220 - 225)

1. Identifikation af det reviderede årsregnskab

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi foretaget den i vedtægterne foreskrevne revision af årsregnskabet for 2020/21 for Andelsboligforeningen Mosegaarden (i det efterfølgende benævnt "foreningen").

Årsregnskabet udviser et resultat på kr. 3.138.589 som foreslås overført til foreningens egenkapital.

Efter opskrivning af foreningens ejendom samt overførsel af årets resultat udgør foreningens egenkapital herefter kr. 456.019.345.

2. Konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, men der er fremhævet forhold vedrørende revisionen i vores påtegning på årsregnskabet, idet vi heri har understreget, at de i resultatopgørelsen til sammenligning anførte budgetter ikke har været underlagt revision.

Hvis ledelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsrapporten, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer, men med ovennævnte fremhævelse af forhold vedrørende revisionen.

Som det fremgår af vores påtegning, har vi medtaget fremhævelse af forhold vedrørende revisionen af årsregnskabet, for at påpege overfor regnskabslæseren, at der er ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet. Desuden stiller FSR – danske revisorer krav om, i henhold til udtalelser og standarder, at revisors erklæring om regnskaber skal indeholde fremhævelse af forhold ved revisionen, om ikke-reviderede oplysninger.

3. Korrigerede samt ikke-korrigerede forhold

I henhold til god revisionskik skal vi oplyse bestyrelsen om de forhold, vi har konstateret i forbindelse med vores revision, og som har eller kan have en væsentlig indflydelse på foreningens årsregnskab, uanset om forholdene efterfølgende er korrigeret i årsregnskabet.

Alle væsentlige forhold, som er konstateret i forbindelse med vores revision er korrigeret i årsregnskabet.

Administrator har oplyst, at foreningen ikke ønsker at vise sammenligningstal for året før i resultatopgørelsen side 10 i regnskabet. Dette er ikke i strid med årsregnskabslovens krav for virksomheder i regnskabsklasse A, men vi finder det mest hensigtsmæssigt at vise disse sammenligningstal, som det også fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om regnskabsopstilling for andelsboligforeninger.

Vi har foretaget en række afslutningsposterings vedrørende periodiseringer m.v. Vi anser ikke de omtalte posterings som fejl, men helt sædvanlige posterings ved den årlige afslutning af et bogholderi for en andelsboligforening.

4. Redegørelse for revisionen

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med det formål at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet af foreningens aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven. En beskrivelse af revisionens udførsel og omfang fremgår af vores protokollat af 8. september 2014, der ligeledes indeholder en redegørelse om ansvar for aflæggelse af årsregnskabet.

4.1 Begrænsninger i foreningens forretningsgange og interne kontroller

Væsentlige fejl i foreningens registreringer og årsregnskab, herunder fejl som en følge af besvigelser, kan forebygges ved etablering af interne kontroller i registreringssystemer og forretningsgange.

Foreningen har valgt at antage en professionel administrator til blandt andet at forestå opkrævnings-, betalings-, bogførings- og afstemningsrutinerne.

Administrator har et professionelt ansvar for dels at etablere fornødne interne kontroller i registreringssystemerne, og dels at tilrettelægge hensigtsmæssige forretningsgange, der bedst muligt – inden for de givne ressourcer - reducerer risikoen for at fejlinformation og besvigelser opstår.

Da antagelsen af en professionel administrator imidlertid ikke fritager bestyrelsen fra det overordnede ansvar for foreningens økonomiforvaltning, bør det efter vores opfattelse sikres, at der altid foreligger en ajourført, skriftlig aftale mellem administrator og bestyrelse (eventuelt i form af en ajourført administrationsaftale eller et tillæg hertil), hvoraf tilrettelæggelsen af opkrævnings-, betalings-, registrerings- og attestationsprocedurer i foreningen og hos administrator fremgår.

Vi anbefaler, at der udarbejdes skriftlig fuldmagt eller at vedtægterne suppleres med bestemmelser, der svarer til den praksis som udøves. Yderligere anbefales det, at bestyrelsen regelmæssigt gennemgår balance og kontokort samt restancelister og kontoudtog over de likvide beholdninger. Dette kan delvist kompensere for begrænsninger i de interne kontroller.

Endelig anbefaler vi, at bestyrelsen til stadighed holder sig orienteret om foreningens aktuelle økonomiske udvikling ved at gennemgå bogføringsbalancer og kontokort samt restanceopgørelser og kontoudtog fra foreningens pengeinstitut. Dette kan delvist kompensere for ressourcebegrænsningerne i de interne kontroller.

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

4.2 Risiko for besvigelser

Vi har planlagt og udført vores revision for at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller fejl.

Bestyrelse og administrator har oplyst, at der ikke er særlig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser, og at der ikke er kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

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

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt bestyrelsen om, hvorvidt foreningen overholder databeskyttelseslovgivningen. Bestyrelsen har i denne forbindelse oplyst, at bestyrelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af foreningen.

4.3 Resultatopgørelse og balance

I forbindelse med vores revision har vi uden bemærkninger kontrolleret administrators afstemninger af boligafgifter, likvide midler samt væsentlige tilgodehavender og gældsposter, herunder prioritetsgæld.

Foreningen har siden stiftelsen opkrævet depositum for at blive noteret på ventelisten. Depositum udgør ifølge bogføringen kr. 463.100 pr. 30. juni 2021, og der foreligger ikke specifikation af saldoen.

Vi har herudover kontrolleret administrators afstemning af de aflagte forbrugsregnskaber til opgørelser fra forsyningsselskaber. Aflæsning af de enkelte brugeres forbrug og efterfølgende afregning heraf, er ikke omfattet af vores revision.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at vi ikke kan kontrollere fuldstændigheden af de bogførte vaskeriindtægter. Vi har analyseret de bogførte indtægter ved at sammenholde disse med forrige års indtægter. Vi skal anbefale, at foreningen til stadighed følger forretningsgange, der sikrer fuldstændigheden af vaskeriindtægterne.

4.4 Andelsværdi

Andelsværdien er opgjort med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 litra b.

Vi skal gøre opmærksom på, at kontantværdien af prioritetsgæld mv. varierer ved udsving i markedrenten, hvorfor kontantværdien af prioritetsgæld mv. kan være en anden på salgstidspunktet for en andel.

Afhængig af hvilken værdiansættelse, der anvendes i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra a, b eller c, kan dette medføre, at der skal tages hensyn hertil ved opgørelsen af nettoformuen ved overdragelse af andele.

Vedtægterne har direkte bestemmelser, der begrænser anvendelsen af lovgivningens maksimalværdier, således at der lovligt kan vedtages en anden, lavere andelsværdi, end lovgivningens maksimalværdi.

For at uddybe forholdet omkring rentefølsomhed i andelsværdiberegningen samt gældende retspraksis omkring eventuel lavere ejendomsværdi og dermed risiko for fald i andelsværdien er der i tilknytning til årsregnskabet noter til foreningens ejendom og andelsværdi oplyst herom.

4.5 Skattepligt

Foreningen er skattepligtig i henhold til lovgivning om beskatning af selskaber mv. for så vidt angår resultat af udlejning. Det vil sige, at overskud, som vedrører lejeindtægter fra ikke medlemmer, opgjort efter skattemæssige regler beskattes med 22,00 %.

Vi har foretaget en foreløbig opgørelse af den skattepligtige indkomst for foreningen. Den skattepligtige indkomst til beskatning for regnskabsåret, efter fradrag af tidligere års skattepligtige underskud, er kr. 0, hvilket medfører en beregnet skat på kr. 0.

Efter skattemyndighedernes ændring af praksis skal andelsboligforeninger beskattes af overgang af foreningens lejligheder fra udleje til andele.

Ved ophør af udlejning af boliger vil der efter gældende praksis ske beskatning i andelsboligforeningen. Beskatningen gennemføres, når den sidste udlejede lejlighed overgår fra udlejning til andel. Så længe foreningen udlejer en eller flere lejligheder, til lejere der ikke samtidig er medlemmer af foreningen, udskydes beskatningen.

Beskatningen sker på grundlag af forskellen mellem:

- En forholdsmæssig andel af ejendomsværdien på tidspunktet for den sidste lejligheds overgang fra udlejning til andel, og
- En forholdsmæssig andel af ejendommens anskaffelsessum eller den ejendomsværdi, der træder i stedet for anskaffelsessummen.

Beskatningen indebærer, at foreningen kan blive beskattet af et højere beløb, end der er modtaget ved overgang fra udlejning til andel.

På det tidspunkt, hvor beskatningen gennemføres, opgøres den skattemæssige avance på alle lejligheder, der efter den 19. maj 1994 er overgået fra udlejning til andel.

Den endelige skattebyrde, der måtte påhvile foreningen efter den beskrevne praksis, kan først opgøres, når foreningen ophører med udlejning til ikke-medlemmer, og er derfor ikke afsat i årsregnskabet.

5. Andre erklæringer og bekræftelser

5.1 Indhentede erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskabserklæring underskrevet af foreningens formand samt administrator. Vores gennemgang af den indhentede erklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

6. Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed

Albjerg har i henhold til gældende bestemmelser etableret retningslinjer om uafhængighed. Disse retningslinjer sikrer, at vi, inden vi påtager os en opgave om afgivelse af revisionspåtegninger på regnskaber eller afgivelse af andre erklæringer om sikkerhed, tager stilling til, om der foreligger omstændigheder, som for en velinformeret tredjemand kan vækker tvivl om vores uafhængighed.

I regnskabsåret har vi ikke påtaget os opgaver, som har medført behov for etablering af særskilte foranstaltninger for at mindske trusler mod vores uafhængighed.

7. Afslutning

I henhold til revisorloven og etiske regler for revisorer skal vi oplyse,
at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbestemmelser, og
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

Brøndby, den 9. september 2021
ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tommy Nørskov
statsautoriseret revisor

Revisionsprotokollat omhandlende siderne 220 - 225 er forelagt på mødet, den / 2021.

I bestyrelsen:

.....

Formand

.....

