

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Gitte Vang

Andelsboligforeningen Fællesvirke

Ericaparken 17+29

2820 Gentofte

CVR-nr. 10 94 67 00

Revisionsprotokollat til regnskabsåret 2018/19

Penneo dokumentnøgle: NFFPS-ZW75E-YAA2Z-3YACC-MKE7E-OVZQ1

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET	75
1.1.	Indledning.	75
1.2.	Revisionens formål, omfang og udførelse.	75
1.3.	Konklusion på den udførte revision – revisionspåtegning.....	75
2.	SÆRLIGE FORHOLD VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET	77
3.	KOMMENTARER TIL DEN UDFØRTE REVISION OG ÅRSREGNSKABET	77
3.1.	Risikovurdering og revisionsstrategi.	77
3.2.	Revision af forretningsgange og interne kontroller.....	77
3.3.	Fejlinformationer i årsregnskabet, der er rettet.....	77
3.4.	Årsregnskabet, generelt.....	78
3.5.	Anvendt regnskabspraksis.	78
3.6.	Resultatopgørelsen.	78
3.7.	Anlægsaktiver.....	78
3.8.	Øvrige aktiver.	78
3.9.	Gældsforpligtelser.....	79
4.	SKATTEMÆSSIGE FORHOLD	80
5.	ØVRIGE OPLYSNINGER	80
5.1.	Økonomisk kriminalitet.....	80
5.2.	Opbevaring af regnskabsmateriale.	80
5.3.	Forsikringsforhold.	80
5.4.	Kontrakter.	80
6.	ERKLÆRINGER I FORBINDELSE MED REVISIONEN.....	80
6.1.	Bestyrelsens erklæring.	80
6.2.	Revisors erklæringer.	81

1. REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

1.1 Indledning.

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for A/B Fællesvirke for året 2018/19.

I forbindelse med stillingtagen til årsregnskabet bør bestyrelsen anvende dette revisionsprotokollat.

Årsregnskabet for 2018/19 udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital (i t.kr.):

	2018/19	2017/18	2016/17
Årets resultat (efter skat)	550	433	240
Aktiver i alt	44.871	43.025	45.744
Egenkapital	29.750	29.182	28.967

1.2. Revisionens formål, omfang og udførelse.

Revisionen har til formål at undersøge, om årsregnskabet er rigtigt udarbejdet i overensstemmelse med gældende lovgivning og foreningens vedtægter samt andre forskrifter for regnskabsaflæggelse. Endvidere er formålet at undersøge, om årsregnskabet er opstillet på overskuelig måde, samt om det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultatet af årets drift.

Med hensyn til de generelle forhold omkring revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse, revisors ansvar og rapportering samt ledelsens ansvar henviser vi til side 49 - 56 i vort tiltrædelsesprotokollat af 25/11 2015.

Revisionen af årsregnskabet er primært udført efter regnskabsårets udløb.

Revisionen har blandt andet omfattet en gennemgang og vurdering af nogle de væsentligste forretningsgange, en stikprøvevis gennemgang af bogføringen og bilagsmaterialet, en analyse af resultatopgørelsens poster samt en gennemgang og vurdering af foreningens balance pr. 31.07.2019.

1.3. Konklusion på den udførte revision – revisionspåtegning.

Revisionen af årsregnskabet har givet anledning til bemærkninger af betydning for revisionspåtegningen.

I afsnit 2 er redegjort for særlige forhold vedrørende regnskabsaflæggelsen. Der henvises hertil.

Godkender bestyrelsen årsregnskabet i dens nuværende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning med følgende modifikationer og med følgende fremhævede forhold:

Modificering af påtegning;

"Konklusion med forbehold"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Fællesvirke for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Foreningens ejendom er i balancen indregnet med kr. 40.000.000 på baggrund af offentlig vurdering med tillæg af udgifter til forbedring. I følge årsregnskabsloven kan ejendommen måles til kostpris eller dagsværdi (ved eksempelvis en valuarvurdering), hvilket ikke er sket. Vi er derfor nødt til at tage forbehold for ejendommens værdiansættelse og den tilsvarende reserve for opskrivning under egenkapitalen. Forholdet har ingen påvirkning på resultatopgørelsen eller på andelskronen. Forholdet betyder at nøgletallet P Friværdi, er udregnet på baggrund af en forkert regnskabsmæssig værdi på ejendommen."

Anvendelse af offentlig vurdering som målegrundlag for foreningens ejendom under aktiver, er ikke en anerkendt regnskabspraksis, hvilket afstedkommer at vi er nødt til at tage forbehold herfor. Foreningens ejendom kan optages til kostpris eller til dagsværdi, som i årsregnskabslovens forstand udgør en salgspris eller kapitalværdi beregnet på baggrund af almindeligt anerkendt værdiansættelsesmetoder. Vores forbehold knytter sig alene til den regnskabsmæssige værdi og beregning af nøgletallet P, men har absolut ingen indvirkning på andelskroneberegningen.

Fremhævet forhold;

"Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision".

Idet foreningen i sin årsrapport medtager budgettal, gør vi regnskabslæser opmærksom på, at disse budgettal ikke har været underlagt vores revision.

2. SÆRLIGE FORHOLD VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet, og vi er ikke stødt på særlige forhold, der kræver omtale i noterne eller i ledelsesberetningen.

3. KOMMENTARER TIL DEN UDFØRTE REVISION OG ÅRSREGNSKABET

3.1. Risikovurdering og revisionsstrategi.

Revisionen er gennemført med udgangspunkt i den af os udarbejdede revisionsstrategi. Revisions-strategien sikrer, at revisionen fokuseres mod de væsentligste og mest risikofyldte områder af betydning for årsregnskabet. Alle aktiv og passiv poster afstemmes til specifikationer, og væsentlige beløb kontrolleres til underliggende dokumentation.

3.2. Revision af forretningsgange og interne kontroller.

Muligheden for at hindre væsentlige fejl i foreningens årsregnskab, herunder fejl forårsaget af besvigelser, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af foreningens registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Den interne kontrol i foreningen er i størst muligt praktisk omfang etableret ved, at bestyrelsen overvåger foreningens økonomi og at alle udgifter og indbetalinger skal godkendes af et medlem af bestyrelsen. Der er således en vis funktionsadskillelse imellem bestyrelse og administrator. Af praktiske hensyn er der ikke etableret funktionsadskillelse mellem disponerende (håndtering af likvider) og registrerende (bogføring mv.) funktioner, idet administrator alene forestår begge funktioner. Dette svækker i sagens natur den interne kontrol.

3.3. Fejlinformationer i årsregnskabet, der er rettet.

Ved regnskabsaflæggelsen konstateres der ofte fejl. Dette drejer sig typisk om fejl, der ikke er væsentlige for regnskabsaflæggelsen og for årsregnskabet's billede af foreningens økonomiske stilling. Alle konstaterede fejl, uanset størrelse rettes i årsrapporten i samarbejde med bestyrelsen og regnskabsafdelingen.

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

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

3.4. Årsregnskabet, generelt.

I lighed med tidligere år er der udarbejdet et eksternt årsregnskab. Det eksterne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den eksterne årsrapport indeholder ikke specificerede oplysninger om de enkelte poster i årsregnskabet.

3.5. Anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i regnskabslovgivningen.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er oplyst i årsregnskabet på side 7 - 9.

3.6. Resultatopgørelsen.

Foreningens driftsresultat før skat udgør t.kr. 550.

Vi har afstemt boligafgifter til administrators opgørelser herover og har foretaget stikprøvevis kontrol af udlægsbilag. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

Der er driftsført tilgodehavende IT-regnskab på kr. 31.508.

3.7. Anlægsaktiver.

Ejendommen.

Vi har kontrolleret at ejendommen optaget korrekt i henhold til almindeligt anerkendt praksis og regnskabspraksis jf. årsrapporten. Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet til offentlig ejendomsvurdering. Vi henviser til side 8 i årsrapporten for en beskrivelse heraf.

Som beskrevet under punkt 1.3, er offentlig vurdering ikke en anerkendt dagsværdi regnskabsmæssigt. Der er derfor taget forbehold herfor jf. ovenstående.

3.8. Øvrige aktiver.

Tilgodehavender.

Vi har gennemgået specifikation for tilgodehavender pr. statusdagen. Vi anser værdiansættelsen af tilgodehavender som forsvarlig.

Vi har påset at tilgodehavendet vedr. IT-regnskab og antenne-regnskab fortsat siger. Det anbefales derfor at hæve indbetalingerne, så tilgodehavendet kan blive bragt ned.

Likvide midler.

Vi har kontrolleret bogførte bankbeholdninger til eksternt bilag.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Idet alle transaktioner foretages via konto i pengeinstitut og karakteren af de øvrige revisionshandlinger, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Vi har modtaget bekræftelse fra foreningens bank vedrørende dens engagement med foreningen. Denne bekræftelse indeholder oplysninger om fuldmagtsforhold i banken.

Følgende personer har A-fuldmagt til banken, gældende for nuværende og fremtidige konti, hvor to skal godkende:

- Anja Legård Johansen
- Birgitte Møller Thomsen
- Jannie Bjærge Thomassen
- Marianne Thure
- Mette Baden Andersen
- Pia Jensen
- Susanne Kiel Schmidt
- Tenna Lund-Jakobsen
- Tine Wildner Mansø
- Werner Nielsen

Vi skal anbefale bestyrelsen om løbende at tage stilling til disse fuldmagtsforhold.

3.9. Gældsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitut.

Vi har kontrolleret at gæld til realkreditinstitut er korrekt optaget i årsrapporten. Sikkerhedsstillelser for gælden er kontrolleret til tingbogen. Det er vores vurdering, at gælden er korrekt optaget.

Anden gæld.

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

For skyldige og afsatte beløb har vi gennemgået og vurderet grundlaget for de foretagne reservationer.

Vi har afstemt de aflagte forbrugsregnskaber til opgørelser for forsyningsselskaber. Aflæsning af de enkelte brugeres forbrug og efterfølgende afregning heraf, er ikke omfattet af vores revision.

4. SKATTEMÆSSIGE FORHOLD

Vi har under revisionen vurderet hvorvidt foreningen er blevet skattepligtig. Det er vores vurdering, at foreningen har oppebåret indtægter hvoraf skattepligt kan fremkomme.

5. ØVRIGE OPLYSNINGER

5.1. Økonomisk kriminalitet.

Vi er i henhold til Revisorloven pligtige til at påse, om personer i foreningen har begået betydelig økonomisk kriminalitet på bekostning af foreningen og rapportere herom til bestyrelsen og under visse omstændigheder til myndigheder.

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

5.2. Opbevaring af regnskabsmateriale.

Vi er i henhold til Erklæringsbekendtgørelsen pligtige til at påse, at lovgivningens krav om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Det er vor opfattelse, at lovgivningens krav om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

5.3. Forsikringsforhold.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke indestår for, at foreningens forsikringsforhold med hensyn til forsikringssummer m.v. er tilstrækkelig.

Vi skal anbefale, at foreningen tilstræber at afholde et årligt møde med dets forsikringsselskab, således at foreningens forsikringer gennemgås.

5.4. Kontrakter.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vor revision ikke omfatter eventuelle kontraktors fuldstændighed.

6. ERKLÆRINGER I FORBINDELSE MED REVISIONEN

6.1. Bestyrelsens erklæring.

Vi har som led i vores revision anmodet bestyrelsen om at underskrive en regnskabserklæring for at sikre, at alle forpligtelser, herunder pantsætninger og garantier mv. som der er kendskab til, fremgår af årsrapporten.

Det kan for eksempel være:

- Resterende garantier for andelshavernes lån til finansiering af købesum for andele, jf. Lov om andelsboligforeninger og andre boligselskaber § 5, stk. 2,
- Retssager i foreningen er part i,
- Krav, der er rejst mod foreningen, også selv om kravet bestrides,
- Aktiver der er pantsat,
- Eventuelle væsentlige skader på ejendommen som ikke dækkes af forsikring,
- Væsentlige forhold eller transaktioner efter regnskabsafslutningen, som ikke fremgår af årsrapporten.

Da sådanne forpligtelser ofte ikke fremgår af bogføringen, beder vi også bestyrelsen være særligt opmærksom på, at samtlige sådanne oplysninger fremgår af årsrapporten.

6.2. Revisors erklæringer.

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi afslutningsvis erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningens indeholdte habilitetsbetingelser,
- at vi har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Kastrup, den 19. november 2019

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

Salina Sørensen
statsautoriseret revisor

Nærværende revisionsprotokol side 76-81 er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af bestyrelsen den /
2019.

I bestyrelsen:

Leif Hansen

Nicolaj Valery Sørensen

Carina Skaarup

Janus Heisterberg

Christina Smedemark Mattsson