

A/B Strandgården III

**Revisionsprotokollat
til årsregnskab 2015**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet	145
1.1 Årsregnskabet	145
1.2 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet	145
1.2.1 Manglende funktionsadskillelse	145
1.2.2 It-anvendelse	145
1.2.3 Kassererens opgaver	146
1.2.4 Andelenes værdi	146
2. Kommentarer til årsregnskabet	146
2.1 Resultatopgørelsen	146
2.1.1 Boligafgift	146
2.1.2 Bestyrelsesudgifter	146
2.1.3 Bestyrelsesmøder	147
2.1.4 Resultatopgørelsen i øvrigt	147
2.2 Balancen	147
2.2.1 Ejendommens værdi, 57.889.778 kr.	147
2.2.2 Kassebeholdning og beholdningseftersyn	147
2.2.3 Øvrige balanceposter	147
2.2.4 Kautions-, garanti- og andre forpligtelser	147
3. Skatteforhold	147
4. Øvrige oplysninger	148
4.1 Bestyrelsens regnskabserklæring	148
4.2 Overholdelse af bogføringsloven	150
4.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver	150
4.4 Forsikringsforhold	150
5. Konklusion på den udførte revision	150
5.1 Revision af årsregnskabet	150
6. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	150
6.1 Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	150
7. Forretningsbetingelser	151
8. Erklæring	152

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2015

1. Revision af årsregnskabet

1.1 Årsregnskabet

Vi har afsluttet revisionen af det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 2015 for A/B Strandgården III.

1.2 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet

Baseret på vores revision skal vi fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for bestyrelsens vurdering af årsregnskabet:

1.2.1 Manglende funktionsadskillelse

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.

Foreningens kasserer varetager stort set alle foreningens administrative regnskabsfunktioner, hvilket indebærer, at der ikke er en effektiv funktionsadskillelse af foreningens administrative funktioner, herunder mellem disponeringen af foreningens midler og bogføringen for foreningen. Herunder skal det bemærkes, at foreningens kasserer alene kan disponere over foreningens likviditet i banken. Bestyrelsen bør vurdere, om der skal registreres en yderligere godkender ved betalinger.

Vi er opmærksomme på, at det på grund af foreningens begrænsede ressourcer ikke umiddelbart er praktisk muligt at etablere en effektiv funktionsadskillelse.

Den manglende funktionsadskillelse øger risikoen for fejl i foreningens årsregnskab som følge af tilsigtede eller utilsigtede handlinger eller mangler. Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult.

Vi skal understrege, at ovennævnte bemærkninger ikke er udtryk for, at vi under vores revision har konstateret konkrete forhold, der kunne indikere uregelmæssigheder eller besvigelser, men de skal ses som en understregning af, at funktionsadskillelse normalt er et væsentligt led i en forenings interne kontrol.

1.2.2 It-anvendelse

Vi har ikke gennemgået foreningens eller administrators generelle it-kontroller, da vi har vurderet, at eventuelle svagheder eller mangler heri ikke vil kunne medføre væsentlige fejl eller mangler i årsregnskabet. Vi skal anbefale, at foreningen og administrator foretager en vurdering af, om foreningens

back-up-procedurer er tilstrækkelige til at sikre, at bogføringsmaterialet kan genskabes, hvis det går tabt.

1.2.3 Kassererens opgaver

Som en del af revisionen har vi stikprøvevis kontrolleret, at indtægter og omkostninger, der er medtaget i årsregnskabet, vedrører foreningen. Vi har herunder kontrolleret, at kassererens honorar er i overensstemmelse med budgettet.

Vi har endvidere afstemt foreningens beholdninger med kontoudtog fra pengeinstitut mv.

1.2.4 Andelenes værdi

Af årsregnskabet fremgår det, at andelenes værdi er opgjort til 76.798 t.kr., svarende til en værdi pr. andelskrone på 6.7795 kr. Værdien af andelene er opgjort efter § 5, stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Såfremt værdien vedtages på generalforsamlingen, er denne gældende frem til den efterfølgende generalforsamling. Foreningen har dog, i henhold til domspraksis, pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår et væsentligt fald i andelskronen mellem to generalforsamlinger.

Vi er ikke i stand til at vurdere, hvorvidt andelsværdien svarer til den reelt opnåelige salgspris.

2. Kommentarer til årsregnskabet

2.1 Resultatopgørelsen

2.1.1 Boligafgift

Boligafgiften fordeles, jf. nøgleoplysning C2, efter det samlede areal af andelens bolig og grund. Der er ved kontrol af fordelingen konstateret mindre differencer til de faktiske opkrævninger, set i forhold til den korrekte fordeling. Det er oplyst af kassereren, at der er rettet op på fordelingen fra 01.05.2015 og frem.

2.1.2 Bestyrelsesudgifter

I udgiften indgår betaling for telefonomkostninger til bestyrelsens formand samt håndværkerkontakten for telefoner erhvervet af foreningen.

For at undgå beskatning af fri telefon skal visse forhold være opfyldt, herunder at de pågældende har afgivet en tro- og loveerklæring om, at telefonen kun bruges i foreningsregi.

Dette er efter det oplyste ikke tilfældet, hvorfor vi skal anbefale, at sådanne erklæringer indhentes.

2.1.3 Bestyrelsesmøder

Der er i år afholdt en omkostning på 24.679 kr. på en bestyrelsesmiddag for medlemmer af bestyrelsen med ledsager.

2.1.4 Resultatopgørelsen i øvrigt

Vi har foretaget en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning med tidligere år. Vi har stikprøvevist bilagsrevideret poster i resultatopgørelsen. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

Der henvises til årsregnskabet og specifikationerne hertil.

2.2 Balancen

2.2.1 Ejendommens værdi, 57.889.778 kr.

	<u>kr.</u>
Anskaffelsessummen, godkendt af Solrød Kommune.	56.639.778
Anslået forbedringsdel, vinduesprojekt 2012 og 2013	<u>1.250.000</u>
	<u>57.889.778</u>

2.2.2 Kassebeholdning og beholdningseftersyn

Vi har ikke foretaget fysisk kontrol af tilstedeværelsen af foreningens kassebeholdning.

Der er ikke gennemført uanmeldt beholdningseftersyn af likvide konti hos kassereren.

2.2.3 Øvrige balanceposter

De øvrige balanceposter er stikprøvevist afstemt til underliggende dokumentation eller analyseret. Indregningen af aktiver og forpligtelser er vurderet, ligesom vi har vurderet regnskabsmæssige skøn. Dette har ikke givet anledning til bemærkninger.

2.2.4 Kautions-, garanti- og andre forpligtelser

Det er meddelt os, at der ikke påhviler foreningen gælds-, kautions- eller garantiforpligtelser ud over det i årsregnskabet anførte.

3. Skatteforhold

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig virksomhed. Foreningen har ikke os bekendt haft skattepligtig aktivitet i regnskabsåret.

4. Øvrige oplysninger

4.1 Bestyrelsens regnskabsberklæring

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har administrator afgivet en regnskabsberklæring over for os vedrørende årsregnskabet.

Bestyrelsens regnskabsberklæring fremgår af nedenstående og vil således ved bestyrelsens underskrift på nærværende revisionsprotokollat betyde, at bestyrelsen efter bedste overbevisning bekræfter følgende:

1. At vi er bekendt med bestyrelsens ansvar for, at årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse, herunder at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.
2. At foreningens kapitalberedskab, herunder den finansielle stilling og foreningens fremtidsudsigter understøtter, at going concern-forudsætningen er opfyldt.
3. At årsregnskabet indeholder de nødvendige oplysninger om eventuelle usædvanlige eller usikre forhold.
4. At vi er bekendt med bestyrelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser.
5. At vi ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, hvor besvigelserne kunne have en væsentlig betydning for årsregnskabet.
6. At årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.
7. At vi har stillet alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation frem til dags dato til rådighed.
8. At vi har oplyst om alle aktuelle eller mulige overtrædelser af lovgivning eller anden regulering, der har betydning for årsregnskabet.
9. At foreningen har opfyldt alle indgåede kontrakter, som ved manglende opfyldelse kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

10. At samtlige aktiver er indregnet i balancen, at disse er til stede, tilhører foreningen og er forsvarligt målt, herunder at foretagne nedskrivninger mv. er tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
11. At foreningens aktiver ikke er pantsat, behæftet med ejendomsforbehold e.l. ud over det i årsregnskabet anførte.
12. At samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er indregnet eller oplyst i årsregnskabet, og at disse er forsvarligt opgjort.
13. At der ikke er verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager mv. eller eventualforpligtelser, såsom pensions-, kautions- og garantiforpligtelser, og andre økonomiske forpligtelser, herunder valutarisici og leasingforpligtelser, ud over de i årsregnskabet anførte, som væsentligt vil kunne påvirke bedømmelsen af foreningens finansielle stilling.
14. At der ikke er planer eller intentioner, herunder bestyrelses- eller generalforsamlingsbeslutninger, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
15. At der er tegnet de forsikringer, der under hensyn til foreningens forhold skønnes tilstrækkelige til at dække foreningens eventuelle skadessituationer.
16. At alle transaktioner i det forløbne regnskabsår er foretaget på normale forretningsmæssige vilkår.
17. At alle fejl, der er blevet forelagt os i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, er korrigeret.
18. At der fra balancedagen og frem til i dag ikke er indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsregnskabet, og som ikke er kommet til udtryk i en note til årsregnskabet.
19. At foreningens ejendom og indregningen af eventuelle hensættelser til udskudt vedligeholdelse, er retvisende.
20. At samtlige forbedringsarbejder på ejendommen er indberettet til vurderingsmyndighederne, og hvis dette ikke er tilfældet, at der er taget højde for dette i beregningen af andelskroneværdien.
21. At eventuelle hæftelsesforhold for andelshaverne, ud over hvad der er betalt for andelen, er korrekt oplyst.

4.2 Overholdelse af bogføringsloven

Vi har påset, at foreningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

4.3 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Vi har i forbindelse med regnskabsafslutningen udarbejdet forslag til årsrapport.

Vi har i den forbindelse indhentet administrators godkendelse af de efterposterings, som vi har udarbejdet i forbindelse med opstillingen af årsregnskabet.

Vi har aftalt med foreningens bestyrelse, at vi i forbindelse med regnskabsafslutningen for 2015 udarbejder forslag til:

- Årsregnskab i overensstemmelse med den gældende lovgivning

4.4 Forsikringsforhold

Vores revision har ikke omfattet foreningens forsikringsforhold. Vi anbefaler, at foreningen mindst én gang årligt får gennemgået den samlede forsikringsdækning med forsikringsselskabet eller -mægleren med henblik på at vurdere de tegnede dækninger mv., herunder om dækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelig, og om foreningen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

5. Konklusion på den udførte revision

5.1 Revision af årsregnskabet

Vores revision har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger til årsregnskabet eller til administrators forvaltning af foreningens forhold.

Hvis bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold, men med supplerende oplysning om, at de i regnskabet indarbejdede budgettal ikke har været underlagt vores revision.

6. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling

6.1 Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling

I vores protokollat af 17.02.2015 er revisionens formål, omfang og udførelse, revisors rapportering samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelse og revisor beskrevet. Vi skal henvise hertil, ligesom vi anbefaler, at eventuelle nye bestyrelsesmedlemmer får udleveret et eksemplar heraf.

Som omtalt i ovennævnte revisionsprotokollat er det bestyrelsens ansvar, at det gennem hensigtsmæssige forretningsgange samt registrerings- og kontrolsystemer sikres, at tilsigtede og utilsigtede fejl så vidt muligt forebygges samt opdages og korrigeres.

7. Forretningsbetingelser

Vi forudsætter, at bestyrelsen har accepteret vores forretningsbetingelser. Vores forretningsbetingelser (dateret 1. januar 2011) er gengivet på Deloitte's hjemmeside www.deloitte.com/dk/forretningsbetingelser-dk.

Vi skal særskilt henlede opmærksomheden på følgende bestemmelser i forretningsbetingelserne:

- Deloitte er ansvarlig for den leverede ydelse under aftalen i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler.
- Deloitte er ikke ansvarlig for indirekte tab eller følgeskader, herunder tab af goodwill, image, indtjening, fortjeneste eller tab af data.
- Deloitte kan ikke holdes ansvarlig for krav, der måtte opstå som et resultat af falsk, misvisende eller ufuldstændig information, data eller dokumentation, som er tilvejebragt af andre end Deloitte eller andre Deloitte-medlemsfirmaer, der anvendes som underleverandører.
- Denne aftale, herunder disse forretningsbetingelser, og ydelsen leveret i forbindelse hermed reguleres af og fortolkes i overensstemmelse med dansk lov. Eventuelle tvister, der måtte opstå på baggrund af eller i forbindelse med denne aftale eller ydelsen, kan udelukkende indbringes for danske domstole.

Vi beder i øvrigt foreningens bestyrelse at læse forretningsbetingelserne, idet vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på denne protokol som udtryk for, at bestyrelsen tillige accepterer forretningsbetingelserne.

8. Erklæring

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 16.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

Fremlagt på bestyrelsesmødet den

Bestyrelse

Knud Rasmussen
formand

Torben Boisen
næstformand

Yvonne Pauly
kasserer

Kirsten Christensen

Niels Pedersen