

**Andelsboligforeningen
Margueritten**

**Revisionsprotokollat af 12. december 2016
vedr. regnskabsåret 2015/16
(side 50 - 55)**

Revisionsprotokollat af 12. december 2016

Andelsboligforeningen Margueritten

1. Revision af årsregnskabet for 2015/16

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Margueritten har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

2. Konklusion på den udførte revision

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. -3.105.667, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

3. Revisionens formål

I vores revisionsprotokollat af 19. december 2014 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2015/16 er udført i overensstemmelse hermed.

4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen af årsregnskabet er tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge 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 fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen 2015/16 har vi drøftet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2015/16 med bestyrelsen, herunder risici relateret til foreningens aktiviteter. Vi har endvidere drøftet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og de tiltag, bestyrelsen har iværksat til styring heraf.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder. Vi har identificeret følgende regnskabsposter og områder, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler eller usikkerheder i årsregnskabet:

- Værdiansættelse af ejendommen
- Beregning af andelsværdien

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens samt vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionsprotokollat af 12. december 2016

Revisionen har blandt andet omfattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Foreningens bogholderi er ikke omfattende og vi gennemgår en stor del af bevægelserne og posteringerne. Vi har endvidere analyseret bevægelserne på foreningens bankkonti for væsentlige indskud og hævnings, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Vi har endvidere kontrolleret og fået bekræftet, at den vedtagne forretningsgang på likvidområdet er efterlevet. Efter vores opfattelse vil et uanmeldt beholdningseftersyn ikke bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

5. Forretningsgange og intern kontrol

Vi har som led i revisionen gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Som følge af det begrænsede antal personer der deltager i foreningens administration er det ikke muligt at adskille de administrative funktioner effektivt mellem flere personer. Den interne kontrol baseres derfor hovedsagelig på bestyrelsens overvågning og kontrol af driften, bogføringen og regnskabsafleggelsen.

Idet der ikke er effektiv funktionsadskillelse og dermed effektive interne kontroller, foreligger der en risiko for, at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i foreningens administration, og der kan herved opstå tab. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

Konstaterer vi under vores revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

6. Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

7. Øvrige oplysninger

Vi har påset, at foreningens bestyrelse har underskrevet revisionsprotokollen.

Vi har gennemgået referat fra generalforsamling frem til og med mødet den 18. april 2016.

Revisionsprotokollat af 12. december 2016

Vi har ikke kendskab til ikke korrigerede fejl af væsentlig betydning for regnskabet.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt bestyrelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen har oplyst, at der efter bestyrelsens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Bestyrelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat bekræfter den samlede bestyrelse, at dens medlemmer ikke er vidende om faktiske besvigelser, der påvirker foreningen, samt mistanker eller beskyldninger herom.

Bestyrelsen bekræfter ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat:

- sit ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontrolsystemer med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl, og

- at den ikke har kendskab til eller formodning om besvigelser i foreningen.

- at den er bevidst om sit ansvar for at påse, at intern kontrol vedrørende bogføring og formueforvaltning er tilrettelagt på en efter foreningens forhold tilfredsstillende måde, herunder identifikation af og reaktion på risiciene for besvigelser i foreningen samt de interne kontroller, som bestyrelsen har etableret for at imødegå disse risici.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

8. Kommentarer til årsregnskabet

8.1. Væsentlige risikofyldte områder jfr. afsnit 4

Værdiansættelse af ejendommen

Vi har gennemgået handler med andele i regnskabsåret med henblik på, om eventuelle prisnedslag indikerer en for høj værdiansættelse af ejendommen. Ligeledes har vi sammenholdt værdiansættelsen af ejendommen med sammenlignelige ejendomme i foreningens nærområde.

Disse revisionshandling har ikke givet anledning til bemærkninger.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste pant hæftelser samt ejerforhold.

Beregning af andelsværdien

Andelskronen er opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1. Vi har ingen bemærkninger til området.

Revisionsprotokollat af 12. december 2016

8.2. Øvrige områder

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Tilgodehavende boligafgift m.v., kr. 3.625:		
Bolig nr. 04-02, Mie Rasmussen	0	3.625
Nøgler og skilte	3.625	0
Vaskebrik	0	253
	<u>3.625</u>	<u>3.878</u>

Vi har vurderet værdiansættelsen af tilgodehavende boligafgift m.v., hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger.

	kr.
Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2010, kr. 154.985:	
Saldo 1. oktober 2015	206.048
Prioritetsrenter, altanlån	64.792
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån	58.868
Regnskabsmæssig assistance	1.800
Opkrævet hos altanhavere	<u>-176.523</u>
Tilgodehavende 30. september 2016	<u>154.985</u>

Bolignr. Ny Carlsbergvej	Fordeling	Andel af rest tidligere år	Afdrags- ordning	Saldo 30/9 2016
04 - 16, st. th.	3,17%	6.524	-1.617	4.908
05 - 16, 1. tv.	7,03%	14.493	-3.592	10.901
07 - 16, 2. tv.	5,36%	11.038	-2.735	8.302
08 - 16, 2. th.	6,30%	12.984	-3.218	9.766
09 - 16, 3. tv.	5,39%	11.111	-2.754	8.357
10 - 16, 3. th.	4,93%	10.155	-2.517	7.639
17 - 18, 1. tv.	5,36%	11.038	-2.735	8.302
19 - 18, 2. tv.	7,03%	14.493	-3.592	10.901
20 - 18, 2. th.	4,93%	10.155	-2.517	7.639
21 - 18, 3. tv.	7,00%	14.419	-3.573	10.846
22 - 18, 3. th.	4,93%	10.155	-2.517	7.639
23 - 18, 4. tv.	5,66%	11.664	-2.891	8.774
24 - 18, 4. th.	4,66%	9.603	-2.380	7.223
29 - 20, 1. tv.	4,66%	9.603	-2.380	7.223
30 - 20, 1. th.	5,36%	11.038	-2.735	8.302
33 - 20, 3.	5,36%	11.038	-2.735	8.302
35 - 20, 4. tv.	4,66%	9.603	-2.380	7.223
36 - 20, 4. th.	8,22%	16.934	-4.197	12.737
	<u>100,00%</u>	<u>206.048</u>	<u>-51.063</u>	<u>154.985</u>

Vi har vurderet værdiansættelsen af tilgodehavende vedrørende altaner.

Foreningens tilgodehavender vil blive afdraget over de kommende år da altanhavernes betaling overstiger altanlånets ydelse.

Revisionsprotokollat af 12. december 2016

				kr.
Tilgodehavende vedrørende altaner opført 2016, kr. -469:				
Saldo 1. oktober 2015				0
Prioritetsrenter, altanlån		7.132		
Afdrag på prioritetsgæld, altanlån		4.953		
Regnskabsmæssig assistance		400		
Opkrævet hos altanhavere		-12.954	-469	
Tilgodehavende 30. september 2016				-469
Bolignr.	Fordeling	Andel af rest tidligere år	Afdrags- ordning	Saldo 30/9 2016
<u>Ny Carlsbergvej</u>				
11 - 16, 4. tv.	27,70%	0	-130	-130
12 - 16, 4. th.	25,03%	0	-117	-117
18 - 18, 1. th.	22,16%	0	-104	-104
32 - 20, 2. th.	25,11%	0	-118	-118
	100,00%	0	-469	-469

Vi har vurderet værdiansættelsen af tilgodehavende vedrørende altaner.

Foreningens tilgodehavender vil blive afdraget over de kommende år da altanhavernes betaling overstiger altanlånets ydelse.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Forudbetalte omkostninger, kr. 62.982:		
Kuben Management, energimærke	1.434	1.427
Ejendomsskat	49.694	48.361
Forsikring	8.583	8.160
Servicekontrakt, vaskeri	3.271	3.741
	62.982	61.689

9. Lovpligtige oplysninger

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

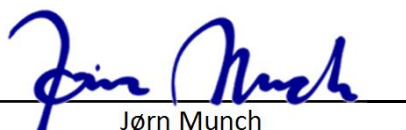
at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 12. december 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


 Jørn Munch

statsautoriseret revisor

Revisionsprotokollat af 12. december 2016

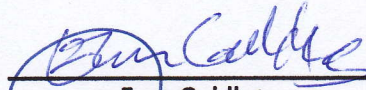
Forelagt bestyrelsen



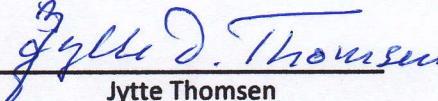
Peter Hjørnet



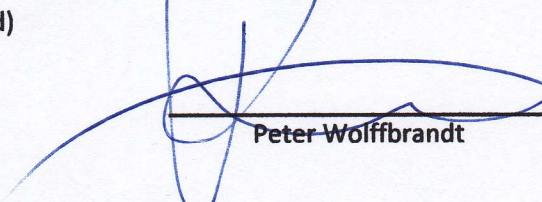
Bo Lütken Petersen
(formand)



Erna Guldbøg



Jytte Thomsen



Peter Wolffbrandt