

**Andelsboligforeningen
Gentofte Boligforening**

**Revisionsprotokollat af 4. april 2022
vedr. årsregnskabet for 2021**

Revisionsprotokollat af 4. april 2022

Andelsboligforeningen Gentofte Boligforening

1. Revision af årsregnskabet for 2021

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for 2021.

2. Konklusion på den udførte revision

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. -816.478, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

3. Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse

Vi har tidligere i vores aftalebrev redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2021 er udført i overensstemmelse hermed.

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.

Vi har 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

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 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.

Idet foreningen kun har begrænsede interne kontroller foreligger der en risiko for at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i foreningens administration, og der derved kan opstå tab. Administrator har tilrettelagt forretningsgange og interne kontroller til at imødegå risikoen for, at tilsigtede eller utilsigtede fejl opstår. Der vil dog altid være en risiko for, at fejl opstår. Denne risiko minimeres i takt med bestyrelsens overvågning og kontrol af driften, bogføringen og regnskabsaflæggelsen. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

Revisionsprotokollat af 4. april 2022

4. Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet, ligesom vi har deltaget i udarbejdelse af bestyrelsens forslag til budget for det kommende år.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

5. Øvrige oplysninger

Vi har gennemgået referat(er) fra generalforsamling(er).

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

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.

6. Kommentarer til årsregnskabet

6.1. Væsentlige risikofyldte områder jfr. afsnit 3

Værdiansættelse af ejendommen

Vi har gennemlæst valuarvurderingen.

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 revisionshandlinger har givet anledning til følgende bemærkninger:

Da foreningen har valgt ikke at få foretaget nogen nyere valuarvurdering end den efter andelsboligloven § 5 stk. 3 fastholdte kan der være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse i balancen. Bestyrelsen har valgt at oplyse om usikkerheden i note 7. Vi er enige i beskrivelsen i note 7 og har fremhævet forholdet i vores påtegning.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Beregning af andelsværdien

Andelskronen er opgjort i henhold til § 5 stk. 3 (fastholdt valuarvurdering) i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1. Vi har ingen bemærkninger til området.

Revisionsprotokollat af 4. april 2022

6.2. Øvrige områder

Kommentar vedr. boligafgift:

Vi har konstateret, at boligafgiften ikke følger indskud eller areal. Boligafgiften pr. år varierer mellem 188 og 260 kr. pr. m² adm. areal for de enkelte beboelsesandele. Erhvervsandelene varierer mellem 379 og 582 kr. pr. m² adm. areal.

Vi opfordrer bestyrelsen til at undersøge differencen nærmere og eventuelt foretage regulering af de enkelte andeles boligafgift.

	2021 kr.	2020 kr.
Tilgodehavende vedr. loftsarealer, kr. 550.049:		
Andel nr. 080, udlæg fra før 2015	426.774	426.774
Andel nr. 260, udlæg fra før 2015	32.704	32.704
Andel nr. 260, udlæg opdeling loftsrum 2019	66.103	66.103
Udlæg vedr. byggetilladelser m.m. (2 x kr. 12.234)	24.468	24.468
	550.049	550.049

Vi har vurderet værdiansættelsen af tilgodehavende loftsarealer hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Efter det oplyste, indhentes tilgodehavendet ved salg af andelene, hvor køber forpligter sig til at inddrage loftsareal og i den forbindelse dække de udgifter foreningen har lagt ud for.

Tilgodehavende boligafgift m.v., kr. 4.716:

Beboer nr. 150-04	0	1.013
Beboer nr. 390-06 , fraflytter	44	0
Beboer nr. 410-02, tilgodehavende lovliggørels	4.672	4.672
	4.716	5.685

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

Forudbetalte omkostninger, kr. 56.237:

Forsikringer	836	3.784
Hjemmeside	450	0
Nortec	5.556	0
Service Centralen	4.078	4.078
Yousee	45.317	41.294
	56.237	49.156

Revisionsprotokollat af 4. april 2022

7. Underskrifter

København, den 4. april 2022
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Forelagt bestyrelsen

Richard John Horton

Michael Nyborg
(formand)

Claus Astrup Sørensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørn Munch

Revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-05-06 08:17:08 UTC

NEM ID 

Richard John Horton

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6f503e6-0a6b-4b62-ab22-be3a0e1c7954

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-05-07 08:17:48 UTC

Mit  

Claus Astrup Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-070647009299

IP: 185.30.xxx.xxx

2022-05-08 06:47:12 UTC

NEM ID 

Michael Nyborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-473348299188

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-05-09 06:14:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZZ4BX-SYK30-7GNGD-X61QF-ZQAW7-SQGF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>