



**Andelsboligforeningen Solbjerg**

CVR-nr.: 10 63 11 14

**REVISIONSPROTOKOL**

Årsregnskab

1. januar 2022 til 31. december 2022

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>1. Revision af årsregnskabet for 1. januar 2022 til 31. december 2022</b>	89
1.1 Indledning	89
1.2 Konklusion	89
<b>2. Særlige forhold</b>	89
2.1 Forretningsgange, interne kontroller og bogføring	89
2.2 Omtale af konkrete, væsentlige fejl, mangler eller usikkerheder	90
2.3 Fuldmagtsforhold	90
<b>3. Risikoområder af betydning for foreningen og revisionen af årsregnskabet</b>	90
<b>4. Ikke-korrigerede fejl</b>	90
<b>5. Revisionens udførelse i øvrigt</b>	91
5.1 Revisions forberedelse	91
5.2 Revision af resultatopgørelsen	91
5.3 Revision af balancen	92
5.3.1 Materielle anlægsaktiver	92
5.3.2 Tilgodehavender	93
5.3.3 Likvide beholdninger	93
5.3.4 Gældsforpligtelser	93
5.4 Revision af noteoplysninger	94
5.4.1 Eventualforpligtelser og pantsætninger	94
5.4.2 Nøgleoplysninger og Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	94
5.4.3 Beregning af andelsværdi	94
5.5 Besvigelser af særlig betydning for årsregnskabet	94
<b>6. Øvrige forhold</b>	95
6.1 Forsikringsforhold	95
<b>7. Lovpligtige opgaver</b>	95
7.1 Bestyrelsens opgaver	95
<b>8. Andre opgaver</b>	95
<b>9. Planlægning for revisionen i det igangværende regnskabsår</b>	95
<b>10. Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)</b>	96
10.1 Bestyrelsens regnskabserklæring	96
10.2 Revisionens erklæring i forbindelse med årsregnskabet	96

## 1. Revision af årsregnskabet for 1. januar 2022 til 31. december 2022

### 1.1 Indledning

Vi har revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for Andelsboligforeningen Solbjerg for 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Årsregnskabet for 2022 viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Periodens resultat efter skat	1.611.965	499.349
Aktiver i alt	262.525.446	260.623.451
Egenkapital	249.060.079	248.028.711

Revisionens formål, omfang og udførelse er beskrevet i vores tiltrædelsesprotokol og revisionen for 2022 har fundet sted i overensstemmelse hermed.

### 1.2 Konklusion

Revisionen af årsregnskabet for 2022 har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det skal komme til udtryk i revisionspåtegningen.

Regnskabsmaterialet (årsregnskabet) indeholder sammen med nærværende protokol de oplysninger, der efter vor opfattelse er nødvendige for bestyrelsens stillingtagen til aflæggelse af årsregnskabet.

Hvis bestyrelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere, væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for 1. januar 2022 til 31. december 2022 med en revisionspåtegning uden modifikationer men med obligatorisk fremhævelse af det forhold ved revisionen, at budgettal ikke er reviderede.

De i årsregnskabet indarbejdede budgettal er ikke omfattet af vores revision.

## 2. Særlige forhold

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for bestyrelsens vurdering af årsregnskabet.

### 2.1 Forretningsgange, interne kontroller og bogføring

Bestyrelsen har uddelegeret den daglige administration til Hupfeld Ejendomsadministration A/S

Dette friholder dog ikke bestyrelsen for deres overordnede ansvar for at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange.

Det bedste middel for bestyrelsen til en kontrol af disse ansvarsområder er gennemførelse af opfølgende kontroller. Disse kontroller kan bl.a. omfatte gennemgang af regnskabsmæssige perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt aftaler omkring godkendelse og attestation af visse omkostningsbilag, som ikke er af tilbagevendende karakter, eksempelvis bilag for reparationer og vedligeholdelsesudgifter over en fastsat minimumsgrænse.

Vi skal derfor foreslå, at bestyrelsen prioriterer disse opfølgende kontroller højt i samarbejde med administrator.

Som følge af andelsboligforeningens struktur og administrative organisation er det kun i begrænset omfang muligt at tilrettelægge en fuldt effektiv intern kontrol, og det kan medføre, at der ikke er kontrolforanstaltninger, der kan opdage såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi har derfor ikke kunnet basere vores revision på interne kontroller, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionsbehandlinger.

## **2.2 Omtale af konkrete, væsentlige fejl, mangler eller usikkerheder**

Revisionen har i øvrigt ikke givet anledning til omtale af konkrete, væsentlige fejl, mangler eller usikkerheder, som efter vor opfattelse kræver bestyrelsens opmærksomhed.

## **2.3 Fuldmagtsforhold**

Ved revisionen af likvider og bankgæld har vi indhentet engagementsoversigter fra foreningens bankforbindelser. Vi har i den forbindelse konstateret, at der hos Danske Bank er givet alenefuldmagt til bestyrelseskonto til bestyrelsesformand Flemming Lübbers.

Vi anbefaler, at foreningens bestyrelse løbende overvåger og ajourfører fuldmagtsforholdene, og at fuldmagtsforhold altid etableres, så der kræves 2 personer til at godkende transaktioner i banken.

## **3. Risikoområder af betydning for foreningen og revisionen af årsregnskabet**

Vi har ikke under revisionen fundet risikoområder (f.eks. going concern-problemer, potentielle tab, retssager o.l.), som indvirker på indregning og måling.

## **4. Ikke-korrigerede fejl**

Under vores revision og assistance med udarbejdelsen af årsregnskabet har vi i samråd med bestyrelse og administrator gennemført korrektion af alle væsentlige beløbsmæssige fejl og mangler i årsregnskabet.

Ved regnskabsafleggelsen konstateres der ofte fejl, som ikke rettes. Det drejer sig typisk om fejl, der ikke er væsentlige for regnskabsafleggelsen og for årsregnskabet's billede af andelsboligforeningens økonomiske stilling.

## 5. Revisionens udførelse i øvrigt

### 5.1 Revisions forberedelse

Revisionen har været 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 for 2022 har vi gennemgået foreningens årsregnskab for 2021 for at udarbejde 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 og tilstedeværelse af ejendom
- Korrekt oplysning om eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser herunder hæftelser

Den udførte revision er beskrevet i det følgende:

### 5.2 Revision af resultatopgørelsen

Vores revision af resultatopgørelsen for 2022 er primært baseret på regnskabsanalyse af resultatopgørelsens poster sammenlignet med tidligere år og budgettet.

Vi har desuden foretaget en stikprøvevis gennemgang af dokumentationen for regnskabsposterne (bilagsrevision), herunder påset, at besluttede forretningsgange overholdes.

#### *Indtægter*

De væsentligste indtægter vedrører boligafgift og husleje.

Vi har foretaget stikprøvevis revision af indtægterne og har kontrolleret om administrator har et huslejesystem der sikrer korrekt opkrævning af månedlig boligafgift og leje.

Vi har kontrolleret om der er blevet bogført og opkrævet 12 gange pr. andel og 12 gange pr. lejer og har kontrolleret om opkrævninger er indgået på foreningens bankkonto.

Desuden har vi kontrolleret om der er blevet opkrævet boligafgift som vedtaget på sidste generalforsamling.

### 5.3 Revision af balancen

#### 5.3.1 Materielle anlægsaktiver kr. 253.881.704

*Ejendommen matr. nr. 2532, Brønshøj, København kr. 252.750.000*

Andelsboligforeningens ejendom indregnes til dagsværdien på balancedagen. Værdiansættelsen er foretaget af ejendomsmægler og valuar Per-Henrik Schultz-Jensen.

Vi har gennemgået valuarvurderingen, og herunder vurderet de forudsætninger der ligger til grund for beregningen af dagsværdien. Der er i beregningen benyttet en afkastprocent på 3,75%. Ekskl. Inflation på 2%.

Vi har, med udgangspunkt i offentliggjorte nøgletal for huslejeniveauer og afkastprocenter for investeringsejendomme i kvartalet for balancedagen, foretaget en selvstændig beregning af ejendomsværdien.

Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen på balancedagen.

*Fibernet kr. 127.860*

Vi har kontrolleret af- og tilgange til anlægskartoteket, og har påset, at afskrivningerne er foretaget i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis.

*Dørtelefoner kr. 1.003.844*

Vi har kontrolleret af- og tilgange til anlægskartoteket, og har påset, at afskrivningerne er foretaget i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af materielle anlægsaktiver i årsregnskabet.

### 5.3.2 Tilgodehavender kr. 2.064.217

Andelsboligforeningens tilgodehavender er af kortfristet natur. Vi har derfor valgt at udføre revisionen som en gennemgang af saldi på balancetidspunktet og en kontrol af indbetalinger.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af tilgodehavenderne i årsregnskabet.

### 5.3.3 Likvide beholdninger kr. 6.579.525

Vi har påset, at der for de likvide beholdninger foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale. Med udgangspunkt i den begrænsede kontante pengestrøm og bestyrelsens styring af de væsentlige likvide konti samt overvågning af registreringerne heraf, har vi planlagt ikke at udføre uanmeldte eftersyn af likvide beholdninger.

På baggrund af vores revision, kan vi tilslutte os værdiansættelsen af likvide beholdninger i årsregnskabet.

### 5.3.4 Gældsforpligtelser kr. 13.465.367

#### Heraf vedrørende prioritetsgæld kr. 11.472.025

I relation til varmeregnskabet skal vi fremhæve, at aflæsning af de enkelte brugeres forbrug og efterfølgende afregning heraf ikke har været omfattet af revisionen.

Vi har påset, at der for alle væsentlige gældsforpligtelser foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale, ligesom vi analytisk har vurderet at alle gældsforpligtelser er indregnet.

## 5.4 Revision af noteoplysninger

### 5.4.1 Eventualforpligtelser og pantsætninger

Vi har, med baggrund i tingbogsoplysninger og bestyrelsens regnskaberklæring påset, at de i årsregnskabet anførte oplysninger om eventualforpligtelser og pantsætninger er korrekte og fuldstændige.

### 5.4.2 Nøgleoplysninger og Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

Vi har påset, at de i note 25 Nøgleoplysninger og de i note 27 anførte Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4) er korrekt beregnet, og at oplysningerne i øvrigt er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

### 5.4.3 Beregning af andelsværdi

Vi har påset, at den i note 26 opgjorte andelsværdi er korrekt beregnet, og at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter.

## 5.5 Besvigelser af særlig betydning for årsregnskabet

I henhold til internationale revisionsstandarder skal vi overveje risikoen for besvigelser i årsregnskabet i forbindelse med vores revision. Vi skal som følge heraf forespørge bestyrelsen og administrator om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt bestyrelse eller administrator har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Bestyrelsen og administrator har oplyst, at der efter deres 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.

Bestyrelse og administrator har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

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



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.

## 6. Øvrige forhold

### 6.1 Forsikringsforhold

Forsikringsforhold er ikke omfattet af revisionen. Vi vurderer, at foreningen har tegnet lovpligtige og sædvanlige forsikringer, men vi er ikke i stand til at vurdere forsikringssummen og dækningsomfang. Bestyrelsen har oplyst, at foreningen efter deres opfattelse er forsikringsdækket i et forsvarligt omfang.

## 7. Lovpligtige opgaver

### 7.1 Bestyrelsens opgaver

Som led i revisionen har vi påset, at revisionsprotokoller er fremlagt og underskrevne.

I overensstemmelse med lovgivningens krav herom har vi påset, at bogføringslovgivningens krav i alle væsentlige forhold er overholdt.

## 8. Andre opgaver

Udover den lovpligtige revision har vi ydet assistance med følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsregnskabet, herunder assistance med beregning af andelskronen og udarbejdelse af nøgleoplysninger.

## 9. Planlægning for revisionen i det igangværende regnskabsår

Vi har gennemført revisionen med udgangspunkt i vores kendskab til foreningen og i vores overvejelser om væsentlige og risikofyldte områder. Vi er af den opfattelse, at den udførte revision har givet tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion og påtegning.

Vi skal bede bestyrelsen om at tilkendegive,

- at der efter bestyrelsens opfattelse ikke er væsentlige forhold i foreningen, som vi yderligere bør tage i betragtning ved planlægningen af vores revision for det igangværende regnskabsår,
- at der ikke er særlige yderligere fokusområder, der efter bestyrelsens opfattelse bør inddrages i revisionen,
- at bestyrelsen ikke vurderer, at der er nogen risiko for, at årsregnskabet vil indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser, og at de i foreningen indførte regnskabs- og interne kontrolsystemer under hensyntagen til foreningens art og omfang efter bestyrelsens bedste overbevisning er tilstrækkelige til at imødegå risikoen for besvigelser.

Som udgangspunkt forventer vi, at vores revision primært udføres i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten.

**10. Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)****10.1 Bestyrelsens regnskabserklæring**

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi indhentet bekræftelse fra bestyrelsen om rapportens fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager samt begivenheder efter

**10.2 Revisionens erklæring i forbindelse med årsregnskabet**

I henhold til revisorloven skal vi som revisorer oplyse, at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 31. marts 2023

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

Fremlagt og læst den 31. marts 2023

**Bestyrelse:**

Flemming Lübbers

formand

Jacek Stupak Møller

Amanda Walldorf Hansen

Linette Hansen

Jakob Rhode

## Jacek Stupak Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacek Møller

Bestyrelsesmedlem

ID: a588197d-1b42-44b0-a2d0-c24383200f39

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 09:12:00

Underskrevet med MitID



## Amanda Walldorf

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

ID: cbc0ab5f-bae6-4790-996f-76db5b5e798f

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 19:29:13

Underskrevet med MitID



## Linette Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Linette Engvej Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: ae9c5b9b-3ec2-446b-9c48-83535128f214

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 19:35:44

Underskrevet med MitID



## Jakob Rhode

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Lottrup Halkjær Rhode

Bestyrelsesmedlem

ID: 527e8397-4237-4720-b0eb-6429a369fb5f

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 15:10:02

Underskrevet med MitID



## Flemming Lübbers

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Lübbers

Bestyrelsesformand

ID: 4f6a192b-b3f3-4595-8f33-bc53f4d1cbbe

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 18:54:16

Underskrevet med MitID



## Torben Peter Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Peter Madsen

Statsautoriseret revisor

ID: 9fa56538-f51c-41f4-8027-6306ef61c07f

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 12:29:44

Underskrevet med MitID



## Thøger Rude Andersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Thøger Rude Andersen

Registreret revisor

ID: 81537127

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2023 kl.: 12:28:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).