

ANDELSBOLIGFORENINGEN
HYRDEVANGEN
UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL
SIDE 42 - 45
VEDRØRENDE ÅRSRAPPORTEN 2007/08

ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDEVANGEN, CVR-NR. 19 97 99 70**PROTOKOLLAT TIL ÅRSRAPPORTEN 2007/08**

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisorer har vi afsluttet den i årsregnskabsloven foreskrevne revision af årsrapporten for 2007/08. I den anledning skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision.
2. Særlige forhold vedrørende årsrapporten.
3. Den udførte revision.
4. Oplysninger til årsrapporten.
5. Oplysninger til skatteregnskabet.
6. Bestyrelsens og administrators regnskabserklæring.
7. Assistance og rådgivning.
8. Tilsyn med ledelsens pligt til at føre bøger mv.
9. Revisors habilitetserklæring mv.

1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsrapporten for 2007/08.

Godkender bestyrelsen årsrapporten i den nuværende form, vil vi forsyne den med en påtegning uden forbehold og supplerende oplysninger.

2. Særlige forhold vedrørende årsrapporten

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

Funktionsadskillelse

Under hensyn til foreningens størrelse og forhold i øvrigt, er det kun muligt i begrænset omfang, at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange. Anvendelsen af en ekstern administrator kan i et vist omfang imødegå kravet til arbejdsdelinger og interne kontroller, men fritager ikke bestyrelsen for ansvar i forbindelse med opfølgning af disse kontroller. Dette kan betyde, at foreningen ikke har kontrolfunktioner, der opdager såvel til- som utilsigtede fejl.

Anvendelsen af en ekstern administrator fritager således ikke bestyrelsen for ansvar i forbindelse med opfølgning af disse forhold. Det bedste middel til afhjælpning af disse problemstillinger er opfølgende ledelsesmæssige kontroller, der udføres af bestyrelsen. Kontrollerne bør bl.a. omfatte en gennemgang af perioderapporter fra administrator, godkendelse af restanceoversigter samt godkendelse/attestation af omkostningsbilag. Vi skal i den forbindelse anbefale, at der træffes aftale med foreningens administrator om, at foreningens reparations- og vedligeholdelses- og udlægssbilag attesteres af formanden i fællesskab med et af bestyrelsesmedlemmerne, hvorved det sikres at de bilag, der betales af administrator er godkendt.

Vi skal derfor foreslå, at foreningens bestyrelse prioriterer de beskrevne ledelsesmæssige kontroller højt i samarbejde med administrator.

Som følge af den manglende mulighed for en fuld effektiv intern kontrol har vi derfor ikke alene baseret vor revision på den interne kontrol, men har i stedet udvidet omfanget af de øvrige revisionsbehandlinger.

Vedtægter/ophørsbeskatning

Foreningens vedtægter indeholder bestemmelser, der i princippet kan føre til ophør af erhvervsmæssig udlejning for foreningen og dermed udløsning af avancebeskatning for de af foreningen solgte lejligheder. ABF's normalvedtægter for andelsboligforeninger er i januar 2005 ændret for så vidt angår § 3 om overgang af sidst udlejede lejemål til andel, således at foreningen i princippet i tilfælde af opsigelse af sidste lejemål ikke kan forpligtes til at overdrage lejligheden som en andelsbolig. Såfremt foreningen ønsker at sikre sig, at der ikke er pligt til overgang af udlejede lejligheder til andelsboliger og derved risiko for udløsning af avancebeskatning, skal vi anbefale, at foreningens vedtægter tilpasses, således at disse ikke længere indeholder pligter, der i princippet kunne føre til ophør af erhvervsmæssig udlejning.

3. Den udførte revision

Vor revision af årsrapporten udføres med baggrund i en vurdering af risiko og væsentlighed i foreningens forretnings- og regnskabsmæssige forhold.

Revisionens formål, udførelse, rapportering m.m. er uændret i forhold til tidligere. Vi henviser til revisionsprotokollat af 8. oktober 2004, side 26 - 29.

Kassebeholdning

Bestyrelsen havde pr. 30. juni 2008 en kassebeholdning på kr. 21.300 ifølge bogføringen. Beholdningen er afstemt til kasserapport ført af bestyrelsen.

Vi har ikke foretaget kasseeftersyn i året.

Revisionen er foretaget i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Resultat af revisionen

Vor revision har udover foran anførte ikke givet anledning til bemærkninger.

4. Oplysninger til årsrapporten

Årsrapporten for 2007/08 udviser et underskud på tkr. 1.720, samlede aktiver på tkr. 123.365 og en egenkapital på tkr. -5.564.

Ejendommen

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til foreningens anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet værdien af ejendommen som minimum forudsættes opretholdt ved løbende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Andelenes værdi

Værdien af de enkelte andele opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i den kontante ejendomsværdi pr. den 1. oktober 2007.

På dette grundlag kan andelskronen opgøres til en værdi på 47,11. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen af generalforsamlingen fastsættes til en værdi på 40,00, idet der er foretaget en reservation på i alt tkr. 24.025.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en højere som en lavere værdi af den maksimale andelskrone, men hvor værdiansættelsen stadig er i overensstemmelse med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsrapporten, om hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

5. Oplysninger til skatteregnskabet

Den foreliggende opgørelse af skattepligtig indkomst for 2008 udviser en skattepligtig indkomst på tkr. -1.008. Denne negative skattepligtige indkomst overføres til modregning i kommende års positive skattepligtige indkomster. Foreningen har pr. 30. juni 2008 et samlet skattemæssigt underskud på tkr. 3.544.

Vor revision af foreningens årsrapport er tilrettelagt med henblik på at opfylde årsregnskabslovens bestemmelser om revision og tager således ikke sigte på opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Vi kan dog oplyse, at vi ikke under vor revision af årsrapporten, er stødt på forhold, som efter vort skøn og vor fortolkning af gældende skattelove, giver anledning til reguleringer ud over de, som er anført i det udarbejdede skatteregnskab.

6. Bestyrelsens og administrators regnskaberklæring

I forbindelse med aflæggelse af årsrapporten har foreningens bestyrelse og administrator over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (Regnskaberklæringen) om årsrapportens fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

7. Assistance og rådgivning

Siden seneste revisionsprotokol til årsrapporten er udført følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsrapporten.
- Assistance ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

8. Tilsyn med ledelsens pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller ligesom vi har påset at regler om forelæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

Vi er ikke i forbindelse med vor revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vor opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af bestyrelsen eller administrator kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsrapporten ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredje parter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsrapporten fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskabet. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

9. Revisors habilitetserklæring mv.

I henhold til lovgivningen erklærer undertegnede:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser, og
at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 26. september 2008

B D O S c a n R e v i s i o n
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

Forevist, den / 2008

Michael Laursen
Michael Laursen
Formand

Jimi Mejlfort *Allan Jensen* *Grethe Jensen*
Jimi Mejlfort Allan Jensen Grethe Jensen

Ole Steen
Ole Steen

Lisann Hansen
Lisann Hansen