

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Skovlundgårdsvej 110, 8260 Viby J

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

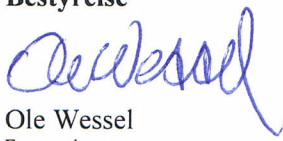
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. februar 2018

Bestyrelse


Ole Wessel
Formand

Jytte Nordtorp Bertelsen

Aase Kaasgaard


Max Jensen

Thomas Abraham
Kasserer

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. marts 2018..


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Syrenlunden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 12. februar 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Preben Dunker
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9228

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Syrenlunden Skovlundgårdsvej 110 8260 Viby J CVR-nr.: 29 45 92 23 Hjemsted: Aarhus Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december Andelshavere: 32
Ejendommen	Matrikelnr: 38 CG , VIBY BY, VIBY
Bestyrelse	Ole Wessel Jytte Nordtorp Bertelsen Aase Kaasgaard Max Jensen Thomas Abraham
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Kannikegade 8000 Aarhus C Nordea Bank A/S Skt. Clemens Torv 2-6 Aarhus C Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 8100 Aarhus C Suðuroyar Sparikassi STaravegur 9 100 Tórshavn
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. marts 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Syrenlunden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anpartsoverdragelsesgebyr m.v. indtægtsføres i takt med kasserens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. Låneomkostninger som ikke er væsentlige udgiftsførers dog i stiftelsesåret, og herefter medtages gælden til lånets restgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
Lejeindtægter	1.256.784	1.256.784	1.256.684
1 Øvrige indtægter	399	9.504	34.014
Indtægter i alt	1.257.183	1.266.288	1.290.698
2 Ejendomsskat og forsikringer	-284.244	-299.124	-283.103
3 Forbrugsafgifter	-39.097	-45.000	-42.245
4 Renholdelse	-4.007	-10.000	-7.797
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-100.000	0
5 Vedligeholdelse, løbende	-141.289	-60.000	-63.921
6 Administrationsomkostninger	-24.495	-27.500	-26.128
7 Øvrige foreningsomkostninger	-50.980	-51.300	-48.309
Omkostninger i alt	-544.112	-592.924	-471.503
Resultat før finansielle poster	713.071	673.364	819.195
8 Finansielle indtægter	1.152	2.000	1.548
9 Finansielle omkostninger	-274.334	-274.334	-281.029
Finansielle poster netto	-273.182	-272.334	-279.481
Årets resultat	439.889	401.030	539.714
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	568.012	567.352	352.352
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	-141.289	-160.000	-63.921
Overført til "Andre reserver"	426.723	407.352	288.431
Betalte prioritetsafdrag	215.660	215.660	210.111
Overført restandel af årets resultat	-202.494	-221.986	41.172
Overført til "Overført resultat"	13.166	-6.326	251.283
I alt	439.889	401.026	539.714

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
10	Ejendom	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.933.203</u>	<u>24.933.203</u>
Omsætningsaktiver			
11	Likvide beholdninger	<u>2.614.180</u>	<u>2.471.443</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.614.180</u>	<u>2.471.443</u>
	Aktiver i alt	<u>27.547.383</u>	<u>27.404.646</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
12 Andelsindskud	4.064.000	4.064.000
13 Overført resultat	12.840.228	12.827.062
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.904.228	16.891.062
14 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.008.854	1.582.131
Andre reserver	2.008.854	1.582.131
Egenkapital i alt	18.913.082	18.473.193
Gældsforpligtelser		
15 Gæld til realkreditinstitutter	8.338.074	8.559.429
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.338.074	8.559.429
Kortfristet del af langfristet gæld	221.355	215.660
Mellemregning med andelshavere	0	30.000
Varmeregnskab	57.228	89.162
16 Anden gæld	17.644	37.202
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	296.227	372.024
Gældsforpligtelser i alt	8.634.301	8.931.453
Passiver i alt	27.547.383	27.404.646

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18 Eventualforpligtelser

19 Nøgleoplysninger

20 Beregning af andelsværdi

21 Oplysninger om støtte fra staten

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1. Øvrige indtægter			
Gebyrer ved salg af andele	0	8.000	20.000
Framelding sommervedligeholdelse	399	1.504	800
Tilbageførelse hensættelse Rafn&Søn	0	0	13.214
	399	9.504	34.014
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	250.071	263.124	249.406
Forsikringer	34.173	36.000	33.697
	284.244	299.124	283.103
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	34.560	40.000	38.071
Elforbrug fællesarealer	4.537	5.000	4.174
	39.097	45.000	42.245
4. Renholdelse			
Snerydning	4.007	10.000	7.797
	4.007	10.000	7.797
5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	20	0	12.475
Elektriker	4.627	0	5.948
Varmemålere	0	0	3.389
Småanskaffelser	5.946	0	20.936
Diverse	1.017	60.000	327
Vedligeholdelse løbende	48.567	0	18.216
Ny legeplads (renovering/vedligehold)	9.192	0	2.135
Leje af driftsmateriel	680	0	495
Ny beplantning og vedligehold af anlæg	71.240	0	0
	141.289	60.000	63.921

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
6. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.750	14.000	13.750
Gebyrer m.v.	7.119	7.000	6.810
Kontorartikler	1.007	3.000	2.582
Repræsentation	2.619	3.500	2.986
	24.495	27.500	26.128
7. Øvrige foreningsomkostninger			
Omkostningsgodtgørelse bestyrelse	7.500	7.400	7.500
ABF kontingent	6.408	6.300	6.344
Kontingenter	25.600	25.600	25.600
Generalforsamling	4.015	4.000	3.512
Aktiviteter for andelshavere	7.457	8.000	5.353
	50.980	51.300	48.309
8. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	1.152	2.000	1.548
	1.152	2.000	1.548
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	274.334	274.334	281.029
	274.334	274.334	281.029

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
10. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	24.933.203	24.933.203
Anskaffelsessum ultimo	24.933.203	24.933.203
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.933.203	24.933.203
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	35.000.000	35.000.000
11. Likvide beholdninger		
Danske Bank, konto nr. 3617 219 611, driftskonto	447.727	1.054.990
Nordea Bank, konto nr. 0714 566 423, aftalekonto	664.389	664.389
Nykredit Bank, konto nr. 0003 630 824, aftalekonto	752.064	752.064
Suðuroyar Sparikasssi, konto nr. 0009 994 794, aftalekonto	750.000	0
	2.614.180	2.471.443
Indestående i Suðuroyar Sparikasssi er bundet frem til den 11. september 2019.		
12. Andelsindskud		
4 stk. á kr. 84.000	336.000	336.000
16 stk. á kr. 122.000	1.952.000	1.952.000
12 stk. á kr. 148.000	1.776.000	1.776.000
	4.064.000	4.064.000
13. Overført resultat		
Overført resultat primo	12.827.062	12.575.779
Årets overførte overskud eller underskud	-202.494	41.172
Betalte prioritetsafdrag	215.660	210.111
	12.840.228	12.827.062

Noter

		<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
14. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret primo		1.582.131	1.293.700
Ifølge resultatdisponering		568.012	352.352
Årets anvendelse		<u>-141.289</u>	<u>-63.921</u>
		<u>2.008.854</u>	<u>1.582.131</u>
15. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi		
1. Nykredit, kontantlån, opr. kr. 9.191.000	<u>8.678.348</u>	<u>8.559.429</u>	<u>8.775.089</u>
	8.678.348	8.559.429	8.775.089
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	<u>-224.410</u>	<u>-221.355</u>	<u>-215.660</u>
	<u>8.453.938</u>	<u>8.338.074</u>	<u>8.559.429</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>7.392.626</u>	<u>7.638.308</u>
16. Anden gæld			
Anslået revisor honorar		15.000	15.000
Kabel TV		2.644	3.078
Anslået renovation, 2. halvår		<u>0</u>	<u>19.124</u>
		<u>17.644</u>	<u>37.202</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.559 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 24.933 t.kr.

18. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Syrenlunden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.912	2.912	32	2.912
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.912	2.912	32	2.912

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
				Andet	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår		1985
D2	Ejendommens opførelsesår		1985

Felt nr.	Sæt kryds	Ja Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.000.000		12.019

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.008.854		690
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		(F3 * 100) / F2 %	
			6	
Felt nr.	Sæt kryds	Ja		Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			X
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	104.732	* 12 /	2.912 432
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.912 0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.912 0
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	178	185	151
Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	9.221		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.067		
K3	Teknisk andelsværdi	11.288		

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	26	22	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	26	22	49

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²

Feltnr.		År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	71	72	74

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.019	12.019
Anskaffelsessum (kostpris)	8.562	8.562
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.067	2.067
Foreslået andelsværdi	9.221	9.221
Reserver uden for andelsværdi	690	690
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		432

Noter

19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	14
Øvrige omkostninger	39
Finansielle poster, netto	26
Afdrag	21
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>0</u>

20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	16.904.228
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	35.000.000
Ejendommens kostpris	-24.933.203
	<u>26.971.025</u>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.559.429
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.678.348
	<u>26.852.106</u>
	<u>26.852.106</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.064.000</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>6,61</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. marts 2017)	<u>6,60</u>
--	--------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
4	84.000	336.000	555.014	2.220.056
16	122.000	1.952.000	806.092	12.897.468
12	148.000	1.776.000	977.882	11.734.582
32		<u>4.064.000</u>		<u>26.852.106</u>

Noter

21. Oplysninger om støtte fra staten

Foreningen har modtaget pr. 31/12 2017 kr. 8.406.719 som kan kræves tilbagebetalt ved opløsning af foreningen.

Andelsboligforeningen Syrenlunden

Revisionsprotokollat af 12. februar 2018

(side 46 - 51)

vedrørende årsregnskabet for 2017

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet for 2017	46
2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	46
3. Revisionens formål	48
4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	48
5. Forretningsgange og intern kontrol	49
6. Formalia	49
6.1. Bestyrelsesansvar	49
6.2. Pligt til at føre bøger mv.	49
7. Øvrige oplysninger	49

1. Revision af årsregnskabet for 2017

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget revision af årsregnskabet for 2017 for Andelsboligforeningen Syrenlunden.

2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Såfremt bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi afgive følgende revisionspåtegning:

"Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Syrenlunden har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2017 - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen."

3. Revisionens formål

I vores revisionsprotokollat af 15. januar 2014 har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2017 er udført i overensstemmelse hermed.

4. Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandards 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 2017 har vi vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og vi har sammen med foreningens bestyrelse drøftet de tiltag, bestyrelsen og administrator 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 ikke identificeret regnskabsposter og områder, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlige fejl og mangler i årsregnskabet.

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

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

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 revisionsstandards 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.

5. Forretningsgange og intern kontrol

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

Den interne kontrol i foreningen er i størst muligt praktisk omfang etableret ved, at bestyrelsen overvåger foreningens økonomi, og at alle væsentlige omkostninger og udbetalinger skal godkendes af et medlem af bestyrelsen. Der er således en vis funktionsadskillelse imellem bestyrelse og administrator. Af praktiske hensyn er der ikke etableret en funktionsadskillelse mellem disponerende (håndtering af likvider) og registrerende (bogføring m.v.) funktioner, idet administrator alene forestår begge funktioner. Den manglende funktionsadskillelse stiller skærpede krav til bestyrelsens tilsyn med foreningens bogføring og rapportering.

Idet der ikke er en 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 vores revision af årsregnskabet for 2017 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

6. Formalia

6.1. Bestyrelsesansvar

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmerne af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

6.2. Pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med selskabslovgivningens regler har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller, samt at reglerne om fremlæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

7. Øvrige oplysninger

Vi har gennemlæst generalforsamlingsreferater frem til og med mødet den 23. januar 2018.

I henhold til internationale revisionsstandards skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi bestyrelsen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

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.

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt direktionen om, hvorvidt virksomheden overholder databeskyttelseslovgivningen. Direktionen har i denne forbindelse oplyst, at ledelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af virksomheden.

Aarhus, den 12. februar 2018

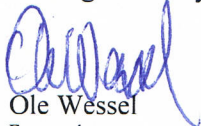
BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



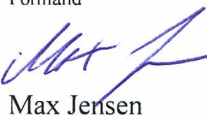
Preben Dunker
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9228

Forelagt for bestyrelsen den 12. februar 2018.


Ole Wessel
Formand

Jytte Nordtorp Bertelsen


Aase Kaasgaard


Max Jensen



Thomas Abraham
Kasserer



BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Ledelsens regnskabserklæring

Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med jeres revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Syrenlunden for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2017.

Det er vores ansvar at aflægge årsregnskabet således, at det giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores ansvar at sørge for regnskabssystemer og interne kontrolsystemer, der er tilrettelagt med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl.

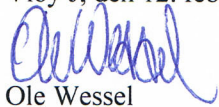
Vi bekræfter efter bedste viden og overbevisning følgende forhold:

1. Vi har givet:
 - a. adgang til al information såsom regnskabsmateriale og dokumentation samt andre forhold, som vi er bekendt med er relevant for udarbejdelsen af årsregnskabet,
 - b. yderligere information til brug for revisionen, som I har anmodet os om, og
 - c. ubegrænset adgang til personer, som I har fundet det nødvendigt at indhente bevis fra.
2. Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskabet.
3. Vi har oplyst om al information i forbindelse med besvigelser eller mistanke om besvigelser, som vi er bekendt med, og som påvirker andelsboligforeningen og involverer ledelsen, medarbejdere, der har betydelige roller i forhold til intern kontrol i andelsboligforeningen, eller andre personer, hvor besvigelser kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
4. Vi har oplyst om al information i relation til påståede eller formodede besvigelser, som påvirker årsregnskabet, og som vi har fået oplyst af medarbejdere, tidligere medarbejdere eller andre.
5. Vi har oplyst om alle kendte tilfælde af manglende eller formodet manglende overholdelse af love og øvrige reguleringer, hvis indvirkning bør overvejes ved udarbejdelse af årsregnskabet.
6. Vi har oplyst om al information i relation til databeskyttelseslovgivningen. Vi vurderer, at bestemmelserne heri overholdes.
7. Vi har oplyst om identiteten af nærtstående parter og om alle relationer til og transaktioner med nærtstående parter, som vi er bekendt med. Relationer til og transaktioner med nærtstående parter er blevet passende regnskabsmæssigt behandlet og passende oplyst i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven.

8. Vi har oplyst om alle kendte faktiske og mulige retstvister og retskrav, hvis indvirkning kræves overvejet i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, og at disse er regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
9. Årsregnskabet indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke forekommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.
10. De betydelige forudsætninger, som vi har anvendt til at udøve regnskabsmæssige skøn, herunder dem, der er målt til dagsværdi, er rimelige.
11. Alle begivenheder, der er indtruffet efter balancedagen, og som årsregnskabsloven kræver regulering af eller oplysning om, er blevet reguleret eller oplyst.
12. Vi har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsperiodens udløb, som kan rejse betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften.
13. Alt regnskabsmateriale og underliggende dokumentation samt alle generalforsamlingsreferater og referater af bestyrelsesmøder er stillet til rådighed.
14. Andelsboligforeningen har opfyldt alle indgåede kontrakter, som ved manglende opfyldelse kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
15. Der har ikke været overtrædelse af noget myndighedspåbud eller krav, der kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
16. Andelsboligforeningen har ikke modtaget kontantbetalinger på 50.000 kr. eller derover, hvad enten disse kontantbetalinger er sket som flere betalinger, der er indbyrdes forbundne, eller der er tale om én samlet betaling.
17. Der er ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
18. Samtlige aktiver er indregnet i balancen. Aktiverne er til stede, tilhører virksomheden og er forsvarligt målt, herunder er foretagne nedskrivninger tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
19. Andelsboligforeningens aktiver er ikke behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat ud over det omfang, der er oplyst i årsregnskabet.
20. Alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet. Endvidere er alle garantier og sikkerhedsstillelser over for tredjemand oplyst i årsregnskabet.
21. Der har ikke været begivenheder efter balancedagen, der kræves indarbejdet i regnskabet eller oplyst i ledelsesberetningen eller i en note til årsregnskabet.
22. Der er ingen verserende eller truende retssager.

23. Der er ingen formelle eller uformelle pantsætninger af andelsboligforeningens likvide beholdninger og investeringskonti. Der er ingen finansieringsaftaler ud over de, som er oplyst i årsregnskabet.
24. Andelsboligforeningens kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkeligt, og andelsboligforeningen forventes at fortsætte driften i overskuelig fremtid. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.
25. Andelsboligforeningen har tegnet de forsikringer, der under hensyntagen til andelsboligforeningens forhold skønnes at være tilstrækkelige til at dække andelsboligforeningens eventuelle skadessituationer.
26. Alle andelsboligforeningens transaktioner i regnskabsåret er foretaget på normale forretningsmæssige vilkår.
27. Alle fejl og mangler, der er blevet forelagt andelsboligforeningen i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, er godkendt og korrigeret af andelsboligforeningen.
28. Revisor er bemyndiget til at foretage sådanne beregninger, ændringer og rettelser i forbindelse med bogføring og regnskabsaflæggelse, som er nødvendige af hensyn til opfyldelse af lovkrav, herunder klassifikationskrav og krav til specifikationshæftet og bilaget til selvangivelsen samt af hensyn til opfyldelse og efterlevelse af den fastlagte regnskabspraksis, herunder kontinuiteten i regnskabsmæssige skøn.
29. Vi har gennemgået og godkendt resultatet af den erhvervsservice og/eller lønservice, som I har leveret i henhold til særskilt aftale herom.
30. Vi har gennemgået og godkendt resultatet af jeres assistance med opstilling af årsregnskabet, herunder foreslåede posteringer og øvrige ændringer, der påvirker årsregnskabet.

Viby J, den 12. februar 2018



Ole Wessel

Formand



Max Jensen



Jytte Nordtorp Bertelsen



Thomas Abraham
Kasserer



Aase Kaasgaard