

A/B Pilehaven

Fridasholm 101-143, 5240 Odense NØ

CVR-nr. 32 85 08 63

Revisionsprotokollat

af 5. marts 2024

til årsregnskab for 2023



Indhold

1	Indledning	69
2	Konklusion på den udførte revision	69
3	Redegørelse for revisionen	69
	3.2 Risiko for besvigelser	69
	3.3 Revision af enkeltposter i årsregnskabet	70
4	Andre erklæringer og bekræftelser	71

1 Indledning

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Pilehaven for 2023, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet udviser følgende hovedtal for foreningen:

t.kr.	2023	2022
Årets resultat	382	353
Samlede aktiver	20.157	20.064
Egenkapital ekskl. andre reserver	10.898	10.646

Revisionsprotokollatet er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen og forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

2 Konklusion på den udførte revision

Vi har forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning uden modifikationer, bortset fra en bemærkning om at anførte budgettal ikke er revideret.

3 Redegørelse for revisionen

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionens formål og omfang samt ansvaret for regnskabsafleggelsen er omtalt i ansvarsprotokol af 26. februar 2020.

3.1.1 Fuldmagtsforhold

Betalinger sker i henhold til vedtægternes § 31, stk. 3, hvoraf det fremgår:

”Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævnning ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Undtagelse herfra gælder pengeinstituttransaktioner ved brug af netbank eller tilsvarende, såfremt bestyrelsen udsteder ene-fuldmagt til den ansvarlige herfor. Alle indbetalinger til foreningen, det være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto”.

Endvidere er det af Arbejdernes Landsbank oplyst, at fuldmagter til homebank er oprettet, således at betalinger alene kan ske med to i forening.

Revisionen af ovennævnte har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.2 Risiko for besvigelser

Vi har planlagt og udført vores revision for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller fejl.

Vi har ikke under vores revision konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af betydning for informationerne i årsregnskabet.

Bestyrelsen har oplyst, at foreningens forretningsgange og interne kontroller inden for de væsentlige områder efter dens opfattelse anses for dækkende og velfungerende til imødegåelse af risikoen for besvigelser, herunder at der eksisterer passende funktionsadskillelse.

Bestyrelsen har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser om formodede besvigelser.

3.3 Revision af enkeltposter i årsregnskabet

I det følgende gennemgås revisionen af udvalgte regnskabsposter, som vi har fundet relevante for bestyrelsen.

3.3.1 Resultatopgørelsesposter

Boligafgifter/fællesomkostninger:

Boligafgiften fastsættes i henhold til vedtægternes § 8 af generalforsamlingen. Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes efter følgende principper:

Den del af boligafgiften, der modsvarer udgifter til renter og afdrag på lån, fordeles i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue. Den resterende del af boligafgiften, herunder ejendomsskatter og afgifter i forbindelse hermed, afgifter for forsikring, vedligeholdelse og fornyelse, fællesforbrug og kontingenter fordeles med lige store beløb pr. bolig. Dette gælder også andre udgifter, såsom udgifter til administration, revision og lignende.

Boligafgiften specificeres som følger:

	Kr.
4 mdr. á 1.963 kr. x 12	94.224
4 mdr. á 2.389 kr. x 10	95.560
8 mdr. á 2.058 kr. x 12	197.568
8 mdr. á 2.502 kr. x 10	200.160
Boligafgift baseret på indskud	587.512
Boligafgift med lige store beløb, 12 mdr. á 425 x 22	112.200
Forskel	3.017
I alt	702.729

Der er i året medtaget en boligafgift vedrørende for lidt betalt i 2022, deraf fremkommer ovenstående forskel.

Vi henstiller til bestyrelsen at vurdere om den faktisk opkrævede boligafgift svarer til foreningens faktiske udgifter til fællesomkostninger, og om den del af boligafgiften bør reguleres.

Der henvises til regnskabets specifikationer.

Bestyrelses honorar

Der er i 2023 udbetalt i alt 7.850 kr. i honorar samt 5.400 kr. i telefongodtgørelse til bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsen anser udbetalingen af honorar og telefongodtgørelse som godtgørelse for den enkelte bestyrelsesmedlemmers positive udgifter vedrørende bestyrelsesarbejdet, hvorfor honorarbeløbene ikke er lønoplyst.

3.3.2 Beregning af andelsværdi

Ved beregningen af andelsværdien har foreningen valgt at anvende den seneste offentlige vurdering før 1. juli 2020 i overensstemmelse med andelsboliglovens bestemmelser. Denne værdiansættelse kan fastholdes i ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen vælger et andet værdiansættelsesprincip.

3.3.3 Ny bogføringslov

Folketinget vedtog i maj 2022 en ny bogføringslov. Andelsboligforeninger med en indtægt der overstiger 300 t.kr. er omfattet af loven.

Dette medfører, at foreningen med virkning fra 1. januar 2023 skal udarbejde og løbende ajourføre en beskrivelse af foreningens bogføringsprocedure. Endvidere skal foreningens bogføring og opbevaring af bilag digitaliseres tidligst 1. januar 2026. Dette skal gøres ved brug af et af Erhvervsstyrelsens godkendt bogføringssystem.

3.3.4 Grundværdi og grundskyld

De nye regler for vurdering og beregning af grundskyld medfører væsentlige ændringer i grundværdier og grundskyldsberegningen. De nuværende betalte grundskyldsbeløb er baseret på midlertidige vurdering, herunder også den foreløbige grundværdi, som danner grundlag for opkrævning af grundskyld for 2024 og 2025. De offentliggjorte vurderinger er foreløbige og kan derfor ikke påklages. Vurderingsstyrelsen forventer, at de endelige vurderinger kan offentliggøres i 2025 eller 2026. Inden de endelige vurderinger beregnes vil foreningen modtage en "deklaration", som beskriver de data for grunden, som bruges til beregningen af den endelige vurdering. Bestyrelsen bør gennemgå og eventuelt korrigere eventuelle fejl i dataene. Når de endelige vurderinger er modtaget, vil der ske genberegning og efterregulering af de betalte beløb for 2022 og frem.

4 Andre erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskabsberklæring underskrevet af foreningens bestyrelse.

Vores gennemgang af den indhentede erklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

Odense, den 5. marts 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab




Michael Sig
statsaut. revisor

Siderne 68-71 er fremlagt på mødet den 5. marts 2024

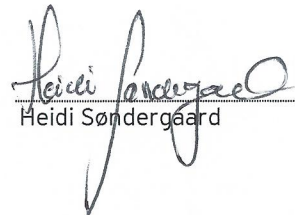
I bestyrelsen:



Allan Koch
Formand



Martin Bøg Lauridsen
kasserer



Heidi Søndergaard



Thomas Christensen



Heidi Kjeldgaard