

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Revisionsprotokollat

af 8. maj 2018, side 41 - 48
vedrørende årsregnskaberne for 2017



Indholdsfortegnelse

1. Indledning	41
2. Bemærkninger og anbefalinger	41
2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende årsregnskaberne	41
2.2. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen	41
3. Revision af årsregnskaberne for 2017	42
3.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer	42
4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet	43
4.1. Nøgletal	43
4.2. Likviditet	43
4.3. Regnskabsposter	43
5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne	44
5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold	44
5.2. Igangværende byggeri	44
6. Kommentarer til forvaltningen	44
6.1. Baggrund	44
6.2. Revisors konklusion på forvaltningsrevisionen	45
7. Moms, lønsumsafgift og skatter	45
8. Assistance og rådgivning m.m.	45
9. Erklæring på spørgeskema	45
10. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	45
10.1. Revisionens formål, udførsel og omfang samt revisors ansvar	45
11. Afslutning	47
11.1. Særlige udtalelser, jf. revisionsinstruksen	47
11.2. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning	47
12. Bestyrelsens underskrift	48



1. Indledning

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for Andelsboligforeningen Kunstnerbyen for 2017, der omfatter:

- Boligorganisationen
- Afdelingerne 1

Årsregnskabet for boligorganisationen udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

	2017 kr.	2016 kr.
Årets resultat	-2.520	103
Aktiver	1.082.039	1.924.798
Arbejds kapital	-2.417	103
Arbejds kapital, disponibel del	0	0
Dispositionsfond	594.445	908.786
Dispositionsfond, disponibel del	240.588	225.900

Årets resultat er overført til arbejds kapitalen.

2. Bemærkninger og anbefalinger

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger (*modifikation af konklusionen eller fremhævelse af forhold*) vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne. Vi henviser til vores yderligere kommentarer i de efterfølgende afsnit, som efter vores opfattelse bør indgå i ledelsens vurdering og godkendelse af årsregnskaberne samt i vurderingen af forvaltningen.

Vedrørende forvaltningen henviser vi til afsnit 6.2.

2.1. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende årsregnskaberne

I forbindelse med revisionen er der ikke konstateret ikke-korrigerede væsentlige fejlinformationer i de foreliggende årsregnskaber.

2.2. Bemærkninger og anbefalinger vedrørende forvaltningen

Den udførte forvaltningsrevision har givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger. Vi henviser til vores specifikke bemærkninger under afsnit 6.



3. Revision af årsregnskaberne for 2017

Som valgte revisorer har vi foretaget revision af årsregnskaberne for 2017. Såfremt årsregnskaberne vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegninger uden modifikation af konklusionen, men med generel fremhævelse af forhold vedrørende revisionen angående ikke reviderede budgettal.

Revisionen er udført i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber. Revisionen er udført i overensstemmelse med god offentlig revisionsetik.

Revisionen er udført ved stikprøver på bilagsmateriale m.v. samt ved afstemninger og andre sådanne revisionsarbejder, som vi har anset for nødvendige ved vores undersøgelse og bedømmelse af, at årsregnskaberne ikke indeholder væsentlige fejl eller mangler.

Vi har modtaget boligorganisationsbestyrelsens referater fra bestyrelsesmøder i 2017.

Den daglige ledelse har over for os oplyst, at ledelsen ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Vi skal bemærke, at vi ikke under vores revision har konstateret fejl i årsregnskaberne som følge af besvigelser. Bestyrelsens medlemmer bekræfter med sin underskrift på nærværende revisionsprotokollat, at bestyrelsen ikke har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen inkl. afdelinger.

I forbindelse med revisionen af årsregnskaberne har vi hos administrator indhentet sædvanlig bekræftelse af årsregnskaberne fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelse, retssager, begivenheder efter balancedagen, eventualforpligtelser samt om der er taget skyldige økonomiske hensyn.

3.1. Udlåns- og tilskudsudløsende faktorer

Under vores revision er vi ikke stødt på forhold, som efter vores opfattelse strider mod gældende lovgivning og foreliggende tilskudspraksis.

Vi har vurderet, om midlerne er anvendt i overensstemmelse med givne vilkår og formål, herunder om der er dispositioner uden for boligorganisationens formål. Vi har ikke bemærkninger hertil.



4. Boligorganisationen - kommentarer til regnskabet

4.1. Nøgletal

	2017	2016
Antal lejemålsenheder	16	16
Bruttoadministrationsudgifter, kr.	93.204	91.954
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed, kr.	5.836	5.836
Opkrævet administrationsbidrag pr. lejemålsenhed, kr.	5.825	5.747
Dispositionsfondens pr. lejemålsenhed, disponibel del, kr.	15.037	14.119
Arbejdskapitalen pr. lejemålsenhed, kr.	-151	6

4.2. Likviditet

Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfondens henlagte midler kan vises således:

	kr.
Omsætningsaktiver	728.182
Kortfristet gæld	488.561
	239.621
Dispositionsfondens disponible del	240.588
Underskydende likviditet	-967

Opgørelsen af boligorganisationens likviditet, udviser således en mindre negativ saldo, som skyldes at boligorganisationens arbejdskapital ligeledes er negativ. (kr. 2.417). Vi skal anbefale, at den negative arbejdskapital budgetteres afviklet.

Der er dog efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og disse vil kunne frigøres med kort varsel, jf. bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

4.3. Regnskabsposter

Til de enkelte regnskabsposter kan vi oplyse følgende:

Dispositionsfondens udgør kr. 594.445 pr. 31. december 2017, hvoraf den disponible del pr. lejemålsenhed udgør kr. 15.037.

Arbejdskapitalen er den frie del af egenkapitalen og udgør kr. -2.417 pr. 31. december 2017.



5. Afdelingerne - kommentarer til årsregnskaberne

5.1. Afdelinger i drift - generelle forhold

Afdelingernes resultater

Afdeling	Årets overskud (konto 140)	Årets underskud (konto 210)	Opsamlet resultat ultimo (konto 407)	Opsamlet resultat pr. lejermåsenhed
1 Kunstnerbyen	33.223		-94.036	-5.877

De i indeværende regnskabsår konstaterede driftsoverskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år.

Vi har påset, at tidligere års over-/underskud bliver afviklet i overensstemmelse med lovgivningen. Det skønnes påkrævet for afdelingens videreførelse.

Konto 301 og 303 - Afdeling med underfinansiering

Der er udført forbedringsarbejder (konto 303), som ikke er finansieret i fuldt omfang. Underfinansieringen er midlertidig finansieret via mellemregning med boligorganisationen.

Konto 401-406 – Afdelingens henlæggelser

De årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser skal budgetteres i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Disse henlæggelsesmidler kan efterfølgende kun anvendes i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Det er dog tilladt at revurdere anvendelsesplanen i årets løb. Vi skal gøre opmærksom på, at henlæggelserne efter vores opfattelse er for lave, og bestyrelsen bør derfor overveje henlæggelsespolitikken.

5.2. Igangværende byggeri

Boligorganisationen har igangværende byggerier i afdelingen. Der er udarbejdet et foreløbigt byggeregnskab herfor.

6. Kommentarer til forvaltningen

6.1. Baggrund

Som led i forvaltningsrevisionen skal vi foretage en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Egenkontrollen foretages af administrator. Administrator har ikke kunnet levere egenkontrol for regnskabsåret 2017, grundet deres nye IT-system.

Af driftsbekendtgørelsen fremgår det bl.a., at der i boligorganisationens årsberetning skal ske en rapportering om mål og opnåede resultater, samt at bestyrelsen skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.