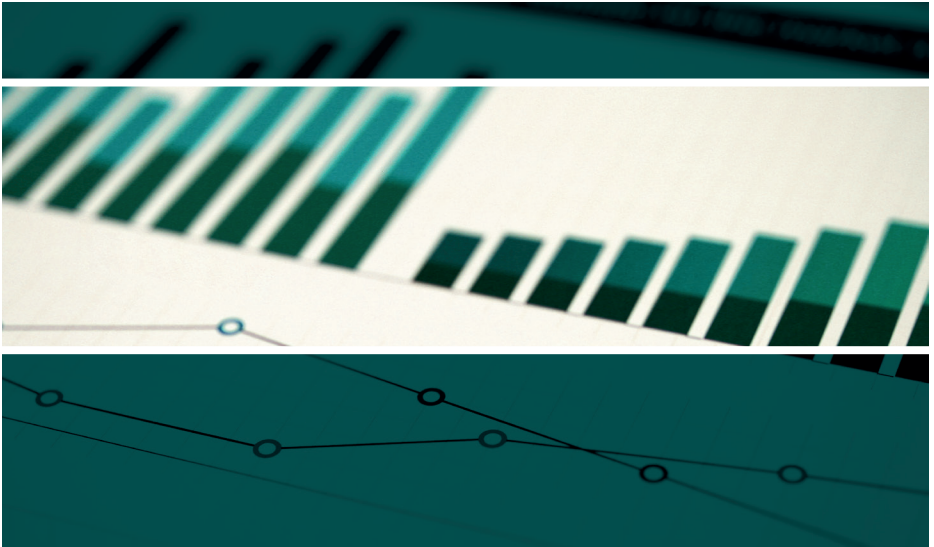


En bedre årsrapport

Økonomisk overblik for andelshavere og købere





En bedre årsrapport, hvorfor nu det?

Årsrapporten er foreningens regnskab og indeholder den vigtigste information om foreningens økonomi.

Årsrapporten består af en balance, resultatopgørelse og noter. Disse skal tilsammen give et retvisende billede af foreningernes aktiver og passiver, årets resultat og den økonomiske stilling i øvrigt. Årsrapporten skal være forståelig, relevant, pålidelig og sammenlignelig.

Når foreningen får udarbejdet en årsrapport, skal den følge reglerne for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven. Årsrapporten skal være gennemskuelig for brugerne, som ikke kun er andelshaverne, men også eksterne parter, som fx køber, bank og realkreditinstitutter. Årsrapporten er ét af de dokumenter, som skal udleveres til køber i forbindelse med en overdragelse.

Større gennemskelighed i årsrapporten

Erhvervsstyrelsen har senest i december 2021 revideret deres vejledning til en gennemsigtig årsrapport til andelsboligforeningerne. Årsrapporten skal forsynes med noter, der klargør såvel foreningens økonomiske som formuemæssige forhold mv.

Nøgleoplysningerne fremhæver de væsentligste økonomiske forhold og skal gøre det lettere og mere gennemskueligt for køber at danne sig et overblik over foreningens økonomiske situation og de økonomiske risici, der kan være forbundet med køb af en andel i foreningen. Nøgleoplysningerne skal også skabe mere gennemsigthed omkring forhold i andelsboligforeningens økonomiske situation for nuværende andelshavere.

Det er foreningens penge- og realkreditinstitut, der én gang årligt skal indberette de finansielle oplysninger omkring foreningens gæld.

Det er foreningens revisor, der er ansvarlig for, at årsregnskabet opfylder lovgivningens krav. Det gælder også de notekrav, der fremgår af den til enhver tid gældende bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboligboliger mv. Noterne skal fremgå af foreningens årsrapport.



Hvilke oplysninger skal med i den gode årsrapport? (Notekrav)

Det skal klart fremgå, hvordan andelenes værdi beregnes, og hvilken værdiansættelsesmetode foreningen bruger i andelsværdiberegningen i henhold til andelsboligforeningslovens regler.

- Det skal af noten til regnskabet om andelsprisberegningen fremgå, hvordan formuen fordeles. Det kan være efter indskud, areal eller andet fordelingstal.
- Der skal være klare oplysninger om foreningens lån. Hvis der er tale om rentetilpasningslån, skal det også fremgå, hvor hyppigt lånene skal rentetilpasses. Endvidere skal rentesats, restløbetid, restgæld og kursværdi fremgå, og det skal oplyses, om lånene afdrages, og om foreningen har indgået renteswapaftaler.
- Det bør enten af en supplerende note eller en note til regnskabet fremgå, i hvilket omfang medlemmerne hæfter for foreningens gæld.
- Der bør i noterne være oplysning om eventuelle garanti- og sikkerhedsstillelser, oplysning om eventuelle ejerpantebrevs størrelse, og om foreningen har risiko for at blive ophørsbeskattet. Derudover skal der for offentligt støttede foreninger være en note om foreningens tilbagebetalingspligt, hvis foreningen opløser sig.
- Der bør være oplysninger om sammensætningen af foreningens indtægter. Boligafgift og lejeindtægter bør være splittet op, og indtægterne skal fremgå for både bolig og erhverv samt eventuelle andre typer lejemål. Man skal endvidere oplyse antallet af andelsboliger, erhvervsandele, lejeboliger og erhvervslejemål med angivelse af arealerne for hver af disse fire grupper i en note.
- Under de supplerende oplysninger er det en god idé at oplyse om foreningens forsikringsforhold, og om der er udarbejdet tilstandsrapport. Hvis der er udarbejdet tilstandsrapport, skal det fremgå, hvornår den er udarbejdet og af hvem. Desuden bør det fremgå, hvorvidt foreningen er energimærket.

ABF anbefaler foreninger uden renteswapaftaler at lade det fremgå af årsrapporten, at foreningen ikke har indgået aftaler om renteswap. Det vil minimere omfanget af spørgsmål fra både potentielle købere og pengeinstitutter.



Vil du vide mere?

ABF's hjemmeside

På ABF's hjemmeside www.abf-rep.dk kan du læse mere om ABF's anbefalinger til årsrapporten samt finde link til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning fra 2021 for andelsboligforeninger.

Tal med jeres revisor

Tal med revisoren, såfremt I synes, der mangler supplerende oplysninger i årsrapporten. Det må antages, at revisor følger Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning og modelregnskabet, når foreningens årsrapport udarbejdes. Bestyrelsen må gerne komme med input til årsrapporten, når revisor har lavet udkast til årets regnskab. Det kan både være forslag til andelsværdien, og til budgettet for det kommende år, hvis bestyrelsen er bekendt med nogle udgifter, som har ændret sig. Det er generalforsamlingen, som derefter godkender årsrapport og andelsværdien på den ordinære generalforsamling.



abf 

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er
interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger.