

En bedre årsrapport

- økonomisk overblik for andelshavere og købere





En bedre årsrapport, hvorfor nu det?

Årsrapporten er et centralt dokument i overdragelsen (salg) af andele, fordi årsrapporten redegør for foreningens økonomi og danner baggrund for pengeinstitutternes udlån til potentielle købere eller til andelshavere, som ønsker at optage lån mod pant i andelsboligen.

Større gennemsækelighed i årsrapporten

Erhvervsstyrelsen har i februar 2014 revideret deres vejledning til en gennemsigtig årsrapport til andelsboligforeningerne.

Årsrapporten skal forsynes med noter, der klargør såvel foreningens økonomiske som formuemæssige forhold mv. Noterne skal bestyrelsen bruge, når den udfylder det nøgleoplysningsskema, som skal bruges i forbindelse med bl.a. overdragelse af andele. Skemaet kan downloades på www.andelsboliginfo.dk.

Revisor har tallene

Det er foreningens bestyrelse, der har ansvaret for, at årsrapporten bliver udarbejdet, men det er foreningens revisor, der er ansvarlig for, at årsregnskabet opfylder lovgivningens krav. Det gælder især de notekrav, der fremgår af Ministeriet for Bolig, By og Landdistrikters bekendtgørelse 1539 af 16.12.2013. Noterne skal fremgå af foreningens årsrapport.



Foto: Colourbox



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

Det skal klart fremgå, hvordan andelenes værdi beregnes, dvs. om foreningerne anvender den seneste offentlige vurdering, valuarvurdering eller anskaffelsessummen efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

- ▶ Rent regnskabsteknisk i henhold til årsregnskabsloven skal foreningen værdisætte ejendommen til den oprindelige kostpris eller dagsværdi.
- ▶ Det skal af noten til regnskabet om andelsprisberegningen fremgå, hvordan formuen fordeles. Det kan være efter indskud, areal eller fordelingstal.
- ▶ Der skal være klare oplysninger om foreningens lån. Hvis der er tale om tilpasningslån, 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 den 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, andelserhverv, lejeboliger og lejerhverv 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 skal 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 og downloade Erhvervsstyrelsens vejledning af februar 2014 om årsrapporter for andelsboligforeninger.

Tal med jeres revisor

Tal en snak med jeres revisor om de supplerende oplysninger, som I ønsker at få med i årsrapporten. På den baggrund kan I indhente tilbud på, hvad det vil koste. Det bør ikke være en stor ekstraomkostning, da de oplysninger, som ABF anbefaler, ofte allerede er kendt af revisor.

På ABF's hjemmeside finder I en firmaguide, hvor I bl.a. kan finde revisorer og dermed indhente tilbud på revisorydelser i jeres lokalområde.

Åbningstider:

Sekretariatet:

Mandag - fredag kl. 9.00 - 15.30

Medlemsrådgivningen:

Mandag - fredag kl. 9.00 - 14.00

Følg os:



facebook.com/abf.rep.dk



linkedin.com/company/abf



twitter.com/abf_nyheder



Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V



33 86 28 30



abf@abf-rep.dk



www.abf-rep.dk