



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 2 i 2014. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan man som altid henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes, for eksempel hvis der ønskes medtaget særlige emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Kontakt da Allan Rigelsø, via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Nøgleoplysningsskema ved andelsoverdragelse	2
Et andelsboligmarked i fremdrift	5
Foreningshjemmesiderne	6
Nets og anti-hvidvask	7
Ny medarbejder hos Boligadministratorerne	9



Nøgleoplysningskema ved andelsoverdragelse

I vores nyhedsbrev i januar orienterede vi om de nye regler for det såkaldte nøgletalsskema, som fremover skal forelægges ved salg af andelsboliger. Som vi orienterede om, trådte de nye regler i kraft den 1. januar 2014 og gælder for andelsoverdragelser, som sker til en andelsværdi fastsat efter et regnskab med skæring 31. december 2013 eller senere.

De nye regler gælder således efter første ordinære generalforsamling efter 1. januar 2014. Andelsboligforeninger med forskudt regnskabsår, altså dem, der har årsafslutning et andet tidspunkt end 31. december, vil først blive omfattet af de nye regler senere på året eller sågar først til næste år (en forening med årsafslutning f.eks. 30. september 2014, med generalforsamling i januar

2015, vil først skulle udlevere nøgletalsskemaerne herefter).

Men de nye krav til nøgleoplysninger vil altså for nogle foreninger allerede skulle foreligge ved andelsoverdragelser i marts 2014. Det er selve aftaletidspunktet, der er afgørende. Hvis både køber og sælger har underskrevet købsaftalen før generalforsamlingen, sker det efter de gamle regler, altså uden krav om nøgleoplysninger, men hvis købsaftalen først indgås efter generalforsamlingen, skal aftaleindgåelsen ske efter de nye regler og køber skal have udleveret nøgleoplysningskemaerne.

Andelsboligforeningen skal efter modtagelse af en anmodning fra en andelshaver, der ønsker at sælge sin bolig, udlevere både nøgleoplysnings-



skemaet for andelsboligforeningen (skema 1) og nøgleoplysningsskemaet for andelsboligen (skema 2). Er der sket væsentlige ændringer siden skema 1 blev udarbejdet, skal der udleveres en erklæring om væsentlige ændringer til skema 1 (skema 3). Af væsentlige ændringer kan nævnes ændring af boligafgift, vedtagne byggearbejder, pludselig opståede vedligeholdelsesarbejder, påbudsarbejder om f.eks. vejvedligeholdelse, væsentlige ydelses- og kursændringer på foreningens lån og lignende. Nøgleoplysningsskemaerne vil indgå som bilag til købsaftalen.

Andelsboligforeningerne skal indberette den lange række af nøgleoplysninger til et nyt internetbaseret nøgleoplysningssystem hos Boligministeriet. Foreningernes identifikation vil ifølge de foreløbige oplysninger ske ved cvr-nummer, et foreningsvalgt password og en mailadresse.

Med mindre vi hører andet fra de enkelte andelsboligforeninger, vil vi, på vegne af foreninger i vores administration, sørge for at indberette de pågældende oplysninger. Vi vil således stå for indrapportering og uddeling af nøgleoplysningsskemaerne i forbindelse med andelsoverdragelser.

Boligministeriet planlægger, at det internetbaserede nøgleoplysningssystem skal være oppe og køre fra den 1. april 2014, men som vi nævnte i januar, virker overholdelse af den termin ikke sandsynlig. Vi har sammen med vores it-leverandør været til møde i Boligministeriet, og de lover en løsning, så indberetningerne kan foregå elektronisk, således at vi slipper for manuel indberetning/indtastning. Men det er nok ikke realistisk at forestille sig, at også dette vil være køreklart allerede 1. april 2014. Er systemet ikke klar for indberetning og udtræk af skemaer, vil skemaerne skulle udarbejdes manuelt indtil da.



Foruden skemaerne skal en række af nøgletalsoplysningerne gengives som en note i foreningens årsregnskab. En arbejdsgruppe under Erhvervsstyrelsen har indarbejdet de nye lovkrav i en ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger. Den nye vejledning, som erstatter den første regnskabsvejledning fra 2010, er netop udgivet og denne nye regnskabsvejledning forventes implementeret af de forskellige revisorer, hvis ikke fra regnskabsskærningen pr. 31. december 2013, så i hvert fald fra de efterfølgende.

Det er en større opgave for revisorerne, at få ændret deres modelregnskaber, det er tidskrævende, og i flere foreninger afviger de nye lovpligtige nøgletal etc. fra regnskabets øvrige anvisninger og nøgletal, da de nye nøgleoplysninger skal baseres på BBR-arealer, også selvom foreningen ikke anvender BBR-arealer som forde-

lingsnøgle for beregning af andelsværdi og boligafgift.

I de regnskabsudkast, vi har set indtil nu, har det været almindeligt, at revisorerne har beregnet sig et éngangshonorar i 2013-regnskabet for ændring af regnskabsskabelonen og indarbejdelse af de nye nøgleoplysninger.

Hvordan vi vil lade os honorere for de skærpede krav og de nye opgaver, vil vi vende tilbage til, når system, forholdene omkring indrapportering og opgavens omfang ligger fast.

På Boligministeriets hjemmeside kan man finde svar på typiske spørgsmål om nøgleoplysningsskemaernes betydning m.v. for de enkelte andelsboligforeninger – brug evt. dette link:

<http://www.mbbi.dk/spoergsmaal-og-svar-om-udlvering-af-noegleoplysninger-ved-salg-af-andelsboliger>.



Et andelsboligmarked i fremdrift

Realkredit Danmark har kigget nærmere på andelsboligmarkedet og udfærdiget en rapport, baseret på udviklingen i fjerde kvartal 2013. Rapporten tager udgangspunkt i kendskabet til markedet via Danske Bank-koncernens forretningsomfang og de købstilbud, de behandler på andelsboligområdet.

Rapporten konkluderer, at efterspørgslen på andelsboliger i Region Hovedstaden for alvor er begyndt at røre på sig. I fjerde kvartal, steg andelsboligpriserne med 3,5 %, og de synes samlet at være steget med 7,7 % over det seneste år. Det er den kraftigste prisstigningstakt, de har registreret siden 2009. Det vurderes, at en sådan prisudvikling svarer til, at den gennemsnitlige andelshaver i Region Hovedstaden har oplevet en værdistigning på cirka 95.000 kr. det seneste års tid.

Realkredit Danmark finder, at prisstigningerne skal ses i lyset af flere elementer. Først og fremmest vejrer de en bedring i dansk økonomi og stigende optimisme hos forbrugerne, hvilket er med til at smitte positivt af på lysten til at købe bolig.

Flere og flere danskere søger mod de større byer, hvilket øger efterspørgslen efter boliger. Disse effekter løfter både andelsboligmarkedet og ejerboligmarkedet. Realkredit Danmark vurderer, at det tilsvarende ejerboligmarked er steget med mere end 20 % siden foråret 2012, hvilket giver en afledt positiv prisseffekt på andelsboligmarkedet. Når ejerlejlighedsmarkedet bliver relativt dyrere end andelsboligmarkedet vil det alt andet lige tendere til at øge efterspørgslen efter andelsboliger.



Foreningshjemmesiderne

Den opmærksomme bruger af foreningshjemmesiderne, har måske allerede bemærket, at der er sket nogle ændringer med siden.

Der er sket ændringer både i opsætning og funktionalitet. Med hensyn til funktionaliteten er der sket en udvidelse af mulighederne for brug af tekst på siderne. Det er nu i større grad muligt, at individualisere siderne gennem større funktionalitet i valg af teksttyper m.v.

Der ligger en del af de funktioner, der også kendes fra f.eks. Word. I feltet "Tekst" kan man nu frit vælge skriftstørrelse, skriftfarve, skrifttype m.m. Redigering af tekst er identisk på alle sider på foreningshjemmesiden. Så er man blevet fortrolig med tekst-redigeringen én gang, er man det for samtlige sider. Det er endvidere gjort muligt at indsæt-

te billeder frit i teksten via en lille knap øverst til højre i tekstedatoren. Her uploades billeder, der så kan sættes ind i valgfri størrelse og placering.

Som nævnt er der også sket ændring i selve opsætningen, idet den gamle henvisning til Boligsiden.dk, i menuen Boligerne, nu ser anderledes ud. Disse ændringer har desværre for enkelte foreninger overskrevet den gamle tekst. Hvis dette er tilfældet for jeres forening, bedes I kontakte os.

Det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt at Prosedo gennemfører opdatering af siderne, som ændrer layout og menuer, uden forudgående advisering. De har da også lovet os, at de fremover vil underrette os, således at vi kan informere foreningerne, *inden* ændringerne sker.



Nets og anti-hvidvask

Vi har som de fleste andre af landets administrationsvirksomheder modtaget en henvendelse fra Nets om oprettelse af særskilt PBS-nummer og legitimati-on efter hvidvasklovens regler for vores kunder, fordi Nets er blevet pålagt at gennemføre anti-hvidvask for Betalingservice af Finanstilsynet.

Det lyder uhyre kompliceret og det er det for så vidt også, men det korte af det lange er, at administratorer ikke, som ellers hidtil praktiseret, kan sende den månedlige opkrævning til Nets under ét PBS-nummer – alle juridiske enheder (herunder også foreninger) skal fremover have deres eget PBS-nummer. Hidtil er differentieringen sket ved de såkaldte debitorgruppenumre.

Nu har Finanstilsynet og Nets så konstateret, at debitorgruppenumrene

ikke er tilstrækkelige til at overholde hvidvasklovens regler, og Nets skal derfor have dokumentation for ejerskab af PBS-nummeret og den tilhørende afregningskonto. Problemet er, at dem der forestår opkrævningen (administratorerne) ikke har ejerskab af den konto pengene overføres til (kundernes).

Vi er som administratorer ikke forpligtede til at udlevere legitimationsoplysninger på vores kunder til Nets. Dette hjemler hvidvaskloven og persondataloven ikke. Men da Nets ikke længere uden de krævede oplysninger kan forestå overførsel af penge til/fra vores kunder, ser vi os nødsaget til, at honorere kravene samt indsende den fornødne dokumentation.



Det er opkrævningen via Nets, der gør, at den løbende betaling af husleje og boligafgift kan foretages via betalings-service.

Da vi som følge af de digitale postkasser allerede er i besiddelse af den fornødne digitale signatur og har den øvrige nødvendige dokumentation, er det vores forventning, at vi kan honorere Nets krav, uden yderligere fuldmagter eller anden indsats fra vore kunders side.

Vores branche har via Ejendomsforeningen Danmark, været i dialog med Nets, hvilket har sikret, at Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer har frist indtil 1. juni til at få dokumenteret den enkelte opkrævning.

Nets vil endvidere efter aftale udfærdige et standardbrev til brug for bl.a. ejer- og andelsboligforeninger, der

forklarer, at Nets er forpligtet til at indhente diverse oplysninger efter hvidvaskloven samt oplyste konsekvenserne ved manglende indlevering af oplysningerne til Nets.

Når standardbrevet foreligger, vil vi sende det ud til vores kunder og samtidig give en status på opgaven med at få omdannet opkrævningen i henhold til de nye krav.

Vi vil gøre vort til, at ovennævnte proces ikke kommer til at påvirke de enkelte beboeres bankaftaler om automatisk betaling.

Det er i øvrigt de selvsamme regler, lov om hvidvask, der gør, at vi som administratorer er forpligtede til at indhente og opbevare personoplysningerne for de tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration.



Ny medarbejder hos Boligadministratorerne

Lone Lage, vores receptionist gennem mere end 8 år, har søgt nye udfordringer. Hun fik selvfølgelig det job, hun søgte, og hun fratræder derfor sin stilling hos os med udgangen af februar.

Lone har været med næsten fra begyndelsen, og hun har været det første ansigt, vi og vores kunder er blevet mødt med ved ankomst eller opkald.

Vi vil gerne, også her, takke Lone for hendes indsats gennem alle årene og ønske hende god vind i hendes nye job.

Vi har været igennem en større rekrutteringsrunde, med en helt overvælden-

de ansøgningsmængde. Efter kun 2 dages opslag, måtte vi tage det ned igen, da vi havde modtaget mere end 400 ansøgninger.

Vores nye receptionist hedder Rikke Vang, hun starter hos os den 3. marts 2014, så fra denne dag vil hun så typisk være den første, man møder hos Boligadministratorerne, ligesom det vil være hende, der fremover oftest tager telefonen, ved opkald på hovednummeret eller når de direkte opkald viderestilles til receptionen.

Vi glæder os til at byde Rikke velkommen.

Boligadministratorerne A/S,
Den 27. februar 2014