



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 5 i 2012. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, er I velkomne til at henvende jer til jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.

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

Indhold

| | |
|---|----|
| Svindel med køb og udlejning af andelsboliger | 2 |
| Tilskud til energirenovering..... | 3 |
| Afdrag frem for indeståender..... | 4 |
| Foreningshjemmesider | 5 |
| Foreningshjemmesider - afstemninger | 6 |
| Skattepligt ved bolig i udlandet..... | 8 |
| Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer..... | 9 |
| Kursværdi kontra andelsværdi | 10 |
| Regulering af honorarer ved andelsoverdragelse ... | 11 |



Svindel med køb og udlejning af andelsboliger

Fire andelsboligforeninger i henholdsvis Aarhus, Kastrup og på Frederiksberg har haft nogle meget ubehagelige oplevelser med en svindler. Ejendomsforeningen Danmark har på vegne af foreningernes administratorer, politianmeldt svindleren, så bedrageriet kan stoppes. Ejendomsforeningen vurderer, at det er vigtigt at advare både lejere, foreningsbestyrelser og ejendomsadministratorer.

Svindleren har benyttet den samme fremgangsmåde i alle tilfældene. Han køber en andelsbolig i en økonomisk presset forening. Andelsboligen købes til en meget lav købspris. I et tilfælde har svindleren betalt 3.500 kr. og i et andet tilfælde kun 1 kr. for en andel i foreningen. Efterfølgende har han lejet andelsboligerne ud og opkrævet depositum og forudbetalt leje for op imod

60.000 kr. pr. lejlighed. Han har i alle tilfælde undladt at betale boligafgift til andelsboligforeningen og har beholdt lejeindtægten.

Vedkommende har også forsøgt sig med køb af en andelsbolig, som er i vores administration, inden dennes svindel blev offentliggjort. Den pågældende handel gik i vasken, idet den svindlende køber ikke indbetalte købesummen.

Andelsboligforeninger med lav andelsværdi kan værne sig delvist mod denne form for svindel ved at kræve depositum (eksempelvis svarende til 6 måneders boligafgift) ved overtagelse.

Opkrævning af deposita skal i givet fald fastlægges gennem en vedtægtsændring.



Tilskud til energirenovering

Det forlyder fra de igangværende finanslovsforhandlinger, at der ikke, som det ellers var ventet, afsættes midler til energirenovering fra og med 2013.

Det skal naturligvis ikke afholde foreninger fra at energirenovere deres ejendomme, og det er rent faktisk stadig muligt, at få tilskud til renoveringen, hvis den foretages med det formål, at sænke el- og varmeregningen samt skabe en mere energibevidst forening.

Flere energiselskaber yder nemlig tilskud til energirenovering. Hvis jeres forening påtænker at foretage en

energirenovering, vil det derfor være en god ide, inden projektets start, at tage kontakt til jeres energiselskab og søge om tilskud til renoveringen.

Tilskuddet gives typisk til opgaver som lavenergivinduer, isoleringsopgaver og solceller. Tilskuddet skal typisk søges, inden man indgår en aftale med håndværkere, og man må typisk ej heller indkøbe materialer, førend tilskuddet er søgt og godkendt.

Det er ikke alle energiselskaber, der giver tilskud til boligforeninger, men de der gør, giver typisk mellem 25 og 35 øre i tilskud pr. besparet kilowatt-time.



Afdrag frem for indeståender

Alle steder tales om historisk lave renter, selv bankerne, altså kun når de taler om indlånsrenter (den rente, der gives for de penge, man har stående på egne bankkonti).

I flere af de store banker er indlånsrenten mellem 0 og 0,5 %. Det er i det hele taget svært at finde indlånsrenter på over 1 %, med mindre man binder pengene i en længere periode.

Det vil derfor typisk ikke kunne svare sig at have større indeståender, og man bør i stedet vurdere om ikke man snarere skal anvende indeståender som ekstraordinære afdrag på lån.

Ofte er argumentet for et større indestående, at man har et projekt indenfor eksempelvis 2-3 år, som man ønsker at bruge pengene på. Hvis man har et

lån, som man kan afdrage ekstraordinært på, med en rente på eksempelvis 4 %, vil man over en 3 årig periode spare en renteudgift på mere end 12 % mens man alene skal betale 1,5 % i stempelafgift på oprettelsen af et nyt lån til den tid.

Det er således ikke kun på grund af frygt for bankkrak, at man skal overveje større indeståender. Der er naturligvis mange forhold, der spiller ind i forhold til ekstraordinære afdrag, f.eks. friværdi i ejendommen og om der overhovedet kan afdrages ekstraordinært på foreningens prioritetslån.

Jeres forenings administrator kan naturligvis kontaktes vedrørende ejendommens økonomiske forhold, såfremt lån og indeståender ønskes afklaret.



Foreningshjemmesider

Foreningshjemmesiderne er blevet taget godt imod, flere foreninger er allerede langt med implementeringen og brugen, andre er blot så småt ved at komme i gang.

De fleste foreninger i vores administration har valgt, at modtage hjemmesiderne, og vi vil derfor gøre vores for, at bistå ved udviklingen i et forsøg på, at lette det løbende samarbejde.

Som led i ovennævnte vil vi lægge kvartalsregnskaber, restancelister og lignende direkte ud på bestyrelsesforummet, så de altid kan findes der, og vi er i dialog med vores edb-leverandører om at give webadgang i vores administrationssystem for visning af bogføring, beboerlister mv. direkte fra hjemmesiden.

Der sker i øvrigt også en løbende udvikling af selve set-uppet bag hjemmesiden - se eksempelvis den efterfølgende artikel vedrørende afstemninger.

Det at de fleste af vores kunder har tilvalgt hjemmesiderne, samtidig med at vi i stigende grad vil servicere dem gør, at vi opretholder siderne for de kunder, der ellers ikke har ønsket dem. Der er da tale om sider i et reduceret set-up, og vi får derved siderne sat til rådighed til en meget lav pris, en pris som vi betaler. Det gør vi fordi vi i det daglige, ikke kan differentiere vores administration ud fra hvem, der har hjemmesiderne og hvem, der ikke har.

De reducerede hjemmesider indeholder ikke oplysninger om ejendommen, der gives ikke redaktør adgang og man kan ikke anvende funktioner som



nyhedsbreve, afstemninger m.v. Den snarlige førromtalte webadgang direkte fra hjemmesiden vil heller ikke blive en del af de reducerede hjemmesider.

De reducerede sider indeholder dokumentarkiv for foreningernes andelshavere, købere, ejendomsmæglere og bestyrelsesforummet indeholder kvartalsregnskaber og restancelister.

Foreninger som har tilvalgt hjemmesiden, men som ikke ønsker den, kan når som helst få den "reducerede side" i stedet, ligesom foreninger kan tilvæl-

ge den fulde side nærmest fra dag til dag. Kontakt i givet fald blot jeres administrator.

Endelig kan det oplyses, at vi påtænker at afholde et gå-hjemmøde vedrørende hjemmesiderne. På mødet vil vi vise, hvor let det er at etablere en velfungerende og levende hjemmeside.

Mødet vil være for alle bestyrelsesmedlemmer uanset, om man har den fulde eller reducerede hjemmeside. Invitation følger snarest muligt.

Foreningshjemmesider - afstemninger

Vi oplever ofte, at en foreningsbestyrelse ønsker foretaget en vejledende afstemning, enten som forberedelse til en generalforsamling eller for at vejle-

stemningen om det ene eller andet. Det kan være fastlæggelse af en dato for en arbejdsdag, stemning for et



julearrangement, indkøb af havemøbler og så videre.

Foreningshjemmesiderne indeholder nu et værktøj, der gør det muligt, at oprette en vejledende afstemning om alle tænkelige spørgsmål. Beboerne kan vælge en af de af bestyrelsen opstillede svarmuligheder og dermed give deres mening til kende - hurtigt og let.

For at oprette en afstemning logger man på foreningshjemmesiden som redaktør, klikker på den grønne knap "Afstemninger" og udfylder feltet "Spørgsmål". Afstemningens spørgsmål fungerer også som afstemningens

overskrift. Man kan vælge, om der skal kunne stemmes anonymt eller om beboerne skal skrive navn, adresse eller lignende i forbindelse med deres stemmeafgivelse.

Herefter oprettes de svarmuligheder, beboerne skal kunne vælge mellem ved afstemningen. Når svarmulighederne er oprettet, er afstemningen klar til at blive publiceret sammen med en beboerneyhed, hvori der kan være forklarende tekst til afstemningen.

Man kan finde en mere udførlig vejledning i at oprette afstemninger under support/vejledning, når man er logget på hjemmesiden som redaktør.



Skattepligt ved bolig i udlandet

Selv om man skifter sin bolig i Danmark ud med en i udlandet, kan man stadig være helt eller delvist skattepligtig i Danmark.

Hvis man for eksempel fortsætter med at eje en helårsbolig (herunder andelsbolig) i Danmark, vil man som hovedregel fortsat være fuldt skattepligtig herhjemme, også af indtægter fra job i udlandet.

Man kan slippe for den høje danske skat, hvis man enten sælger sin bolig eller lejer den ud på en uopsigelig lejekontrakt i mindst tre år.

I langt de fleste andelsboligforeninger indeholder vedtægterne en bestem-

melse omkring fremleje, der henviser til lejeloven, efter hvilken man maksimalt kan foretage fremleje i op til 2 år og der er således ikke mulighed for at fremleje i 3 år.

Hvis man ønsker, at foreningens andelshavere skal kunne tage et job i udlandet og opnå en skattemæssig fordel herved, skal foreningens vedtægter ændres således, at det bliver muligt at foretage fremleje i 3 år, enten helt generelt eller afgrænset alene til disse førnævnte tilfælde.



Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

Ydelser og godtgørelser, der modtages for udført arbejde, er som hovedregel skattepligtige. Der er dog en særlig undtagelse for ulønnede medhjælpere, der udfører arbejde for skattefrie foreninger typisk andelsboligforeninger, idrætsforeninger, grundejerforeninger, kulturelle foreninger og lign.

Foruden skattefri kørselsgodtgørelse for kørsel for foreningen, kan der udbetales skattefri godtgørelse for afholdte udgifter til telefon- og kontorhold.

Med virkning fra 1. oktober 2012 reguleres satserne. Telefongodtgørelsen stiger fra kr. 2.000 til kr. 2.300 årligt mens godtgørelse af administrative omkostninger stiger fra kr. 1.200 til kr. 1.400. Den samlede maksimale godtgørelse stiger således fra kr. 3.200 til kr. 3.700 pr. bestyrelsesmedlem pr. år..

Da godtgørelserne er skattefrie, skal der hverken indeholdes A-skat eller AM-bidrag, ligesom godtgørelserne ikke skal lønplyses, bortset fra skattefri kørselsgodtgørelse. Beløbet kan udbetales uden krav om dokumentation i form af udgiftsbilag eller lignende.

Hvis der udbetales godtgørelser med højere satser end ovennævnte, er alle godtgørelserne skattepligtige, og der kan i visse tilfælde være pligt til at indeholde A-skat og AM-bidrag, ligesom der er oplysningspligt.

Hvad der kan og skal udbetales kan en forening naturligvis selv bestemme, under hensyntagen til foreningskutymer, eventuelle generalforsamlingsbeslutninger samt naturligvis budgetter.



Kursværdi kontra andelsværdi

De historisk lave renter presser kurserne opad på alle lån. Det gælder i særdeleshed de såkaldte flexlån/rentetilpasningslån, hvor renten tilpasses på aftalte tidspunkter.

Hvis der er aftalt rentetilpasning ude i fremtiden ved f.eks. F3, F5 eller F10 (3, 5 eller 10 år) er kursen steget meget siden sidste år. Kursen har betydning for det, man skal betale, hvis man ønsker at indfri et lån. Hvis kursen er steget, skal man indbetale et forholdsmæssigt større beløb.

Kursværdierne betyder ikke noget for andelsboligforeningernes løbende drift, idet kurserne kun får indflydelse i den situation, hvor man indfried et lån før udløb. Men kursudviklingen får desværre betydning for andelsværdien for de foreninger, som bruger en valuar-

eller offentlig vurdering, som grundlag for beregning af foreningens andelsværdi. Dette skyldes, at man ifølge lov om andelsboliger, skal opgøre prioritetsgælden til kursværdi, hvis man bruger netop en af de to vurderinger ved opgørelse af andelenes værdi.

Da rentefaldene har påvirket kurserne i opadgående retning, kan andelsboligforeninger netop nu desværre opleve fald i andelsværdien, selvom de har haft overskud i driften og selvom vurderingen af ejendommens værdi ikke har ændret sig siden sidste år.

I nogle tilfælde vil en ændring i kursværdien på ejendommens lån betyde, at der, i perioden mellem to ordinære generalforsamlinger, skal ske regulering af den senest vedtagne andelskrone.



Regulering af honorarer ved andelsoverdragelse

Det trængte boligmarked, bankernes større forsigtighed omkring belåning, det stigende ønske om supplerende oplysninger ved andelsoverdragelser, forgæves udarbejdelse af aftaledokumenter i handler, der ikke bliver gennemført m.v. gør, at der anvendes mere tid end tidligere på andelsoverdragelser.

I den forbindelse ser vi os nødsaget til at lade det honorar, der opkræves af køber/sælger i forbindelse med andelenes overdragelse, stige med kr.

200,00 (eksklusiv moms). Dette honorar er ikke reguleret siden 1. januar 2009, så stigningen er mindre end den tilsvarende prisindeksregulering for perioden.

Stigningen træder i kraft i takt med, at der opstartes nye overdragelser, gennem bekræftede opsigelser, udsendelse af salgsopstillinger, besvarelse af mæglerforespørgsler etc.

Boligadministratorerne a/s,
Den 11. oktober 2012