



Boligadministratorerne informerer

Her følger vores seneste nyhedsbrev, der deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet kan tillige som oftest findes på vores hjemmeside. Hvis der er spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller hvis noget af eller hele nyhedsbrevet ønskes delt med foreningens beboere, kan man som altid henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne for overbringelse af dette.

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

Indhold

Fastfrysning af valuarvurderinger	2
Ny valuarvurdering trods fastfrysning	4
Skal vurderingen fastfryses eller en ny anvendes? ..	6
Corona og generalforsamlinger	7
Bestyrelsesmail i Probo	9



Fastfrysning af valuarvurderinger

Den 1. juli 2020 trådte en ændring af andelsboligloven i kraft. Det var et resultat af det, der i populær tale kaldes Blackstone-indgrebet.

Den nye bestemmelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3 har siden 1. juli 2020 gjort det muligt, at en andelsboligforening kan fastholde sin gamle valuarvurdering, hvis den vel at mærke var indhentet inden 1. juli 2020 og var under 18 måneder gammel på det tidspunkt.

Tilsvarende er det muligt for de foreninger, der bruger den seneste offentlige ejendomsvurdering, at fastholde denne til andelsværdiberegningen, selvom der på et senere tidspunkt modtages en ny lavere vurdering fra det offentlige, uanset at der er lange udsigter til om eller hvornår, det offentlige igen vil foretage disse vurderinger.

Selvom lovændringerne er helt nye, at de har været lang tid undervejs og blev gennemført med stor mediebevågenhed og interesse, er der desværre flere forhold, som er uklare, og der er allerede forskellige fortolkninger af, hvornår fastfrysning skal ske- og særligt, om man må bruge en ny valuarvurdering udarbejdet efter 1. juli 2020, og stadig bevare muligheden for at fastfryse den gamle.

EjendomDanmark (erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratører af fast ejendom i Danmark) har således udtalt, at man under visse omstændigheder godt kan bruge en ny valuarvurdering, og stadig bevare muligheden for engang i fremtiden at fastfryse den gamle, også selvom de erkender, at det er i strid med formålet med de gennemførte lovændringer.



EjendomDanmark lader umiddelbart til at stå relativt alene med den fortolkning, og vi vælger at følge de revisorer vi har talt med, øvrige administratorer og særligt den udtalelse Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er kommet med. ABF konkluderer som vi, at muligheden for at fastfryse en valuarvurdering på ubestemt tid bortfalder, hvis en forening efter 1. juli 2020 får udarbejdet og anvender en nyere valuarvurdering i sin andelsværdiberegning.

ABF udtaler følgende for de foreninger, der i dag bruger en valuarvurdering som grundlag for deres andelsværdiberegning:

”Foreninger, der anvender valuarvurdering til at værdiansætte ejendommen i andelsværdiberegningen, kan fastholde en valuarvurdering, der var indhentet og gyldig den 1. juli 2020. Dette sker i praksis på foreningens generalforsamling på det tidspunkt, hvor man

normalt ville bruge en ny valuarvurdering for at have en gyldig andelsværdi frem til næste ordinære generalforsamling, altså inden den gamle valuarvurdering udløber. Det skal fremgå af regnskabet, hvis foreningen vælger at benytte en fastholdt vurdering i sin andelsværdiberegning.

Det fremgår af andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3, at fastholdelsen kan ske i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. Det er derfor ABF’s vurdering, at muligheden for at fastholde på ubestemt tid er afhængig af, at foreningen ikke anvender en valuarvurdering indhentet efter 1. juli 2020 i andelsværdiberegningen. Vi mener med andre ord ikke, at man kan ”udskyde” fastholdelsen.”

For foreninger, som i dag bruger enten den offentlige vurdering eller anskaffelsessummen udtaler ABF i øvrigt:



”Foreninger, der bruger den offentlige vurdering eller anskaffelsessummen til at værdiansætte ejendommen i andelsværdiberegningen, kan på et senere tidspunkt vælge at overgå til en valuarvurdering, der var indhentet og gyldig den 1. juli 2020.

Det skal dokumenteres ved en note i årsregnskabet eller en revisorerklæring fremlagt på generalforsamlingen, at valuarvurderingen er indhentet inden den 1. juli 2020. Valuarvurderingen kan når

som helst bruges i foreningens andelsværdiberegning på ubestemt tid. Vælger foreningen imidlertid at indhente en ny valuarvurdering efter 1. juli 2020 og anvender denne i andelsværdiberegningen, er det ABF’s vurdering, at den fastholdte vurdering ikke længere kan tages i brug.

Det er generalforsamlingen, der tager stilling til, om foreningen på et tidspunkt skal benytte den fastholdte vurdering i andelsværdiberegningen.”

Ny valuarvurdering trods fastfrysning

Det er ikke kun ved fortolkningen af hvordan fastfrysning kan og skal ske jf. forrige artikel, at andelsboligforeningerne er efterladt i en uhensigtsmæssig situation, rent lovgivningsmæssigt. Mange tog nok for givet, at man som forening, hvis man valgte at fastfryse

sin vurdering fra før 1. juli 2020, da ikke skulle have lavet nye valuarvurderinger før man sprang ud af fastfrysningen igen. Men de foreninger, der anvender deres valuarvurdering som såkaldt dagsværdiansættelse af ejendommen i årsregnskabet, vil fortsat



skulle indhente en valuarvurdering til brug for den regnskabsmæssige opgørelse af ejendommens værdi i balancen jf. årsregnskabsloven.

De andelsboligforeninger, der anvender **kostprisen** i balancen, vil derimod ikke have behov for at indhente en valuarvurdering til brug for årsregnskabet. Dette gælder også selvom andelsboligforeningen benytter sig af den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering til beregning af andelskronen i noten i regnskabet.

Regnskabsmæssigt kan valuarvurderingen af en andelsboligforenings ejendom altså anvendes til både opgørelse af ejendommens værdi i regnskabsbalance og tillige i den note, som opgør foreningens andelsværdi. Det er hovedreglen, at foreninger, der anvender en valuarvurdering for opgørelse af andelsværdi, tillige bruger den som dagsværdiansættelse, og det er derfor langt de fleste andelsboligforeninger,

som fortsat skal have lavet valuarvurderinger også selv om de anvender en fastfrosset valuarvurdering som grundlag for andelsværdiansættelsen.

Det er uhensigtsmæssigt, at andelsboligforeninger skal afholde udgifter til gennemførelse af en valuarvurdering alene med det formål, at de skal tjene som dagsværdivurdering i balancen i foreningernes årsregnskaber, og vi må håbe på, at kravet hertil ændres gennem lovgivning eller i gældende regnskabspraksis. Men indtil dette evt. sker, vil der altså for de fleste foreninger, være behov for, at den årlige valuarvurdering opretholdes, også selvom en fastfrosset vurdering anvendes ved andelsværdiopgørelsen.

Hvis der måtte være foreninger, der overvejer ikke at få udarbejdet en ny valuarvurdering, på trods af anbefalingerne herom, så opfordrer vi til, at spørgsmålet drøftes med såvel foreningens kontaktperson hos os som foreningens revisor. Der er p.t. forskellige



udmeldinger fra revisorerne, men de fleste forventer, at en manglende indhentelse af en ny valuarvurdering til brug for dagsværdiansættelsen af ejendommen, vil medføre, at årsregnskabet i givet fald vil blive aflagt med

forbehold. Påvirkningen i årsregnskabet bør derfor afklares med revisor, inden beslutningen om fravalg af indhentelse af en ny valuarvurdering træffes.

Skal vurderingen fastfryses eller en ny anvendes?

At det blev gjort muligt at fastfryse valuarvurderinger, skete af beskyttelseshensyn ud fra den forventning, at leje- og udlejningsejendomme ville påvirke markedet negativt, og at andelsboligforeningernes valuarvurderinger ville falde, da en valuarvurdering netop er en opgørelse af, hvad en forenings ejendom vurderes at være værd som udlejningsejendom.

Indtil videre har markedet imidlertid ikke reageret så entydigt, og mange foreninger oplever nu, at de nye vurderinger er højere end dem, de regnede

med skulle fastholdes grundet fald i markedet.

Hvis en forening vælger at benytte en ny valuarvurdering og derved undlader at fastfryse en vurdering fra før 1. juli 2020, fortabes muligheden for at fastfryse den gamle vurdering, og foreningen vil derfor kunne blive påvirket, hvis ejendomsmarkedet senere falder. Man mister med andre ord det sikkerhedsnet, lovændringerne har gjort muligt at spænde ud under foreningens andelsværdi gennem fastfrysningen.



Det gode spørgsmål er selvfølgelig så, hvornår man skal smide sikkerhedsnettet og droppe den fastfrosne vurdering til fordel for en ny. Der skal i sagens natur være tale om en væsentlig stigning, før fastfrysning droppes, men skal stigningen være på 5, 10, eller f.eks. 15 % før den er væsentlig nok? Det er meget individuelt betinget og er noget bestyrelsen i første omgang skal

drøfte forud for foreningens ordinære generalforsamling, da det er bestyrelsen, der indstiller til andelsværdiens fastsættelse og generalforsamlingen, der efterfølgende tager den endelige beslutning. Vi tager selvfølgelig alt dette op som et af årets væsentligste emner til drøftelse på de budgetmøder, vi altid afholder som forberedelse af de ordinære generalforsamlinger.

Corona og generalforsamlinger

Desværre har vi taget Corona-restriktionerne med ind i det ny år, og i sidste uge blev de så tilmed strammet yderligere, hvorefter muligheden for at holde en siddende forsamling blev taget af bordet, og det er ikke længere lovligt at afholde arrangementer som f.eks. en generalforsamling, ej heller selv om det sker med hensyntagen til de helt særlige bestemmelser, som vi senest præsenterede ved nyhedsbrev i december.

Vi er derfor tilbage til den situation, vi var i i marts måned sidste år. Dengang som nu kan generalforsamlinger kun afholdes som en skriftlig afstemning eller som videokonference.

Man skal ved alternativ afholdelse af generalforsamlinger være opmærksom på, at det normalvis kræver accept fra samtlige andelshavere, da de typiske foreningsvedtægter og -sædvaner ikke



giver hjemmel til denne form for mødeafhold.

Vi har i 2020 og allerede her i det nye år indkaldt til flere generalforsamlinger skriftligt eller virtuelt, med oplysning i indkaldelsen om, at afholdelsen kræver enstemmig accept, og at en indsigelse skal gøres inden afholdelsen. Generelt møder vi stor forståelse og det er kun få "alternative" afholdelser, som vi har måtte aflyse eller ændre grundet indsigelser.

Bestyrelser er naturligvis forpligtede til at udsætte generalforsamlinger, som ikke lovligt kan afvikles pga. offentlige

myndigheders påbud. Men der er ofte uopsættelige emner, som bør behandles trods restriktionerne. Er der tale om ordinære generalforsamlinger er det f.eks. en god ide som minimum at få behandlet forhold som f.eks. godkendelse af årsregnskab, budget, bestyrelsesvalg og lignende. Vi står naturligvis parat med både råd og vejledning, samt forestår selvfølgelig gerne praktikken ved gennemførelse af alternativ generalforsamlingsafholdelse. Hvis du som bestyrelsesmedlem ønsker mulighederne drøftet, er du som altid velkommen til at tage fat i din forenings sædvanlige kontaktperson hos os.



Bestyrelsesmail i Probo

Foreninger i vores administration har nu en mailkonto som bestyrelsesmedlemmer kan tilgå og læse, samt bruge til at sende mails til alle uden for ProBo på vegne af bestyrelsen.

Når et bestyrelsesmedlem ønsker at sende en mail på vegne af bestyrelsen, vælges i menuen "Beskeder", "Skriv besked" og herefter "Til ekstern".

Herved hjælpes bestyrelser med at kunne samle al kommunikation vedrørende foreningen ét sted, hvilket forhåbentlig kan gøre det lidt lettere at klare bestyrelsesarbejdet.

Det er de til enhver tid siddende bestyrelsesmedlemmer, som kan tilgå de

eksterne mails. Når bestyrelsesmedlemmer udtræder, mister de pr. automatik også adgangen til bestyrelsesmailen. Mange bestyrelser vil hermed få et bedre grundlag for at kunne overholde bestemmelserne omkring GDPR. Når der i dag foretages udskiftning i en bestyrelse, opstår der ofte problemer, fordi der f.eks. har været benyttet private mailkonti til foreningens korrespondance og private mailkonti er af gode grunde typisk ikke tilgængelige for den resterende bestyrelse.

Vi håber, at der tages godt imod den nye mulighed, der i øvrigt præsenteres ved særskilt bilag tilknyttet dette nyhedsbrev, i form af en "flyer" fra Probedo.

Vi gør det nemmere at være
bestyrelsesmedlem

Bestyrelsens sikre mailkonto nu i ProBo

Nu er ProBo også bestyrelsens mailkonto

For at hjælpe bestyrelserne med at samle al kommunikation omkring ejendommen ét sted, kan bestyrelsen nu også benytte ProBo til mails til og fra eksterne kontakter! Et bestyrelsesmedlem kan nu direkte fra ProBo sende deres besked som mail "ud af huset".

Det hjælper mange bestyrelser til at overholde GDPR, når der er udskiftning i bestyrelsen. Her opstår der ofte problemer, fordi der f.eks. bruges en mailkonto som ikke helt og holdent kun er tilgængelig for den til enhver tid siddende bestyrelse. Årsagen kan være at bestyrelsesmedlemmerne benytter deres private mailkonti (eller arbejdspladsens), hvilket blot gør overlevering til nye bestyrelsesmedlemmer og evt. sletning umådelig bøvlet.

Nogle bestyrelser har i dag (mindre) omkostninger til ekstern mailtjeneste og det kan de spare – men nok så vigtigt, så vil de med løsningen i ProBo undgå at ad-

gangskoder forlises, at tidligere bestyrelser fortsat har adgang til bestyrelsens indbakke eller at tidligere korrespondance ikke kan tilgås af den aktuelle bestyrelse.

Sådan fungerer det:

Der kan modtages mail på følgende adresse: **proboadresse@probo.dk**

Er ProBo-adressen eksempelvis bakkehaven.probo.dk er mailadressen således bakkehaven@probo.dk.

Mailen bliver sendt til alle i bestyrelsen og svar fra bestyrelsen bliver sendt tilbage til afsenderen uden for probo.dk.

Har I spørgsmål?

I er som altid velkomne til at kontakte ProBo-support på

Tlf. 71 99 26 55

Mail: support@prosedo.dk