



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

Nye medarbejdere hos os	2
Udfasning af kvartalsregnskaber	3
Corona og forsamlinger	4
Fordelingsregnskaber – udskydelse af frister	6
Hvem er det, der banker?	7
Slut med offentlige ejendomsvurderinger af A/B	8



Nye medarbejdere hos os

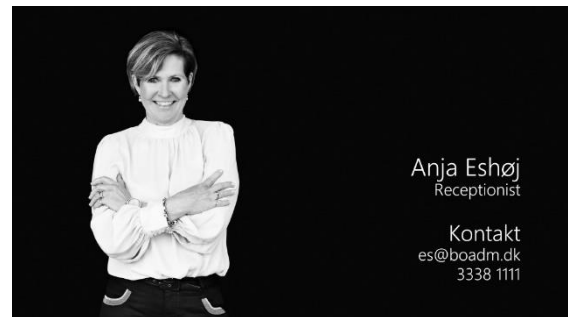
Ved udgangen af marts måtte vi desværre sige farvel til 2 medarbejdere, som begge ønskede at prøve kræfter med nye opgaver og til dels nye fag.

Helena Uilog Lindholm stoppede i regnskab og Jeane Maiberg stoppede i vores reception. Specielt Jeane har mange stiftet bekendtskab med. Det var hendes stemme, man typisk fik i røret, ved telefonopkald på vores hovedlinje eller når bliver stillet om fra en optaget direkte linje.

Såvel Jeane som Helena har været os nogle gode medarbejdere, og vi takker dem begge for den indsats, de har ydet, mens de har været hos os.

Her midt i april startede Anja Eshøj som vores nye receptionist, og det vil således allerede nu ofte være hende

man møder, når man entrerer fysisk hos os, eller når man ringer ind.



Pr. 1. maj starter vores nye regnskabsmedarbejder Merete Barslev. Hun overtager den portefølje som Helena sad med. Kunder der havde kontakt til Helena, vil altså fremover skulle kontakte Merete.





Udfasning af kvartalsregnskaber

Vi har i de seneste år modtaget stadig flere ønsker fra bestyrelsesmedlemmer om online adgang til deres forenings økonomiske data og bilag, og vi har gennem tiden i et samarbejde med Prosedo fået udviklet en visning integreret i ProBo. Her kan bestyrelser på alle tider af døgnet få adgang til foreningens økonomi. Her finder du både resultatopgørelse og balance, du kan klikke dig helt ned til den enkelte postering og sågar se alle bilag, du kan se en aktuel restanceliste, se regnskabstal fra tidligere år og endelig kan du trække de aktuelle regnskabstal ud i Excel.

Vi har investeret betydelige ressourcer og økonomi i udvikling og udrulning, og vi hører heldigvis også, at rigtig mange er glade for den altid opdaterede tilgang til foreningernes økonomi. I dette forår har vi fået tilføjet budgettal i

ProBo, hvorfor man nu kan lave en hurtig sammenligning af, hvordan forbruget på konti og grupper følger budgettet. Med denne seneste udvikling, har vi besluttet, at udfase de traditionelle kvartalsregnskaber, der er indhentet af udviklingen. Fremover behøver du som bestyrelsesmedlem altså ikke at afvente et kvartalsregnskab 2-3 uger efter kvartalets udløb, du kan til enhver tid, når det passer dig bedst, gå ind under økonomiske data nederst i menuen til venstre i ProBo og følge udviklingen i din forenings økonomi.

Vi håber, at mange vil tage godt i mod de mange nye muligheder, der er etableret i et kunne følge med i foreningernes øjeblikkelige økonomi.

De økonomiske data er selvfølgelig kun synlige for bestyrelsesmedlemmer.



Corona og forsamlinger

Det er forår og den tid på året, hvor mange foreninger normalvis holder deres generalforsamlinger. Men i 2020 og 2021 er der ikke meget, der har været normalt, og selvom, der er lanceret en genåbningsplan, står vi ikke lige foran så meget åbning, at større forsamlinger indendørs står lige foran døren.

Der er et lille forsamlingsforbud, der er et stort, der er særlige forsamlingsforbud ved foreningsaktivitet i organiseret

regi og der er særlige restriktioner rundt i forskellige regioner i Danmark, så hvad kan man og hvad kan man ikke.

Som hovedregel, kan man følge udviklingen i det lille forsamlingsforbud, og indrette sin mødeaktivitet efter dette.

Den forventede udfasning af det lille forsamlingsforbud fremgår af følgende skema:

Tabel 1
Udfasning af det lille forsamlingsforbud

	I dag	21. april	6. maj	21. maj	11. juni	1. august
Indendørs-forsamlingsforbud	5	10	25	50	100	Det lille forsamlingsforbud afskaffes
Udendørs-forsamlingsforbud	10	50	75	100	Afskaffes	



Det handler ikke kun om, hvor mange man samles, men tillige om hvordan. Der er krav til afstand mellem deltagere, og det anbefales selvfølgelig, at der er håndsprit fremme til benyttelse, og man bør overveje at henvise til reglerne omkring coronapas. Endelig skal man selvfølgelig overveje, om der i det hele taget er et reelt behov for at mødes fysisk, da det stadig vil være forbundet med en vis sundhedsmæssig risiko at mødes i større forsamlinger.

Man kan aktuelt grundet udsigten til at blive for mange, i forhold til forsamlingsforbuddet ved afholdelse af en generalforsamling, eller fordi der måske ikke er presserende ting på dagsordenen overveje de alternative afholdelsesformer, som vi bl.a. orienterede om i vores seneste nyhedsbrev. Generalforsamlinger kan afholdes skriftligt, ved

enten stemmesedler eller i mødemodul i ProBo, ligesom de kan afholdes som videomøder i f.eks. Zoom og Teams eller via den nyudviklede videomøde-facilitet i ProBo.

Man skal ved alternativ afholdelse af generalforsamlinger være opmærksom på, at det normalvis kræver accept fra samtlige andelshavere/ejere/medlemmer, da de typiske foreningsvedtægter og -sædvaner ikke giver hjemmel til denne form for mødeafhold.

Hvis du som bestyrelsesmedlem ønsker mulighederne drøftet, er du som altid velkommen til at tage fat i din sædvanlige kontaktperson hos os.



Fordelingsregnskaber – udskydelse af frister

Som det var tilfældet sidste år, har regeringen også i år vedtaget, at forlænge fristen for aflæggelse af forbrugsregnskaber for boliglejemål og for erhvervslejemål. Fristen udskydes, fordi der fortsat er problemer i forhold til at få aflæst de forbrugsmålere, der ikke kan fjernaflæses.

Fristforlængelsen gælder i år alene i de foreninger/ejendomme, hvor der er tale om forbrugsmålere, der alene kan aflæses ved fysisk tilstedeværelse i lejemålet.

På grund af de aktuelle vanskeligheder med at få gennemført de manuelle aflæsninger af forbrugsmålere, er fristerne i Lejeloven og Erhvervslejeloven for fremsendelse af forbrugsregnskaber til beboerne ved lov midlertidigt således vedtaget forlænget.

De forbrugsregnskaber, der senest skulle være kommet frem til beboerne/erhvervene i perioden fra den 10. februar 2021 til den 9. oktober 2021, er efter lovændringen rettidigt fremsendt, hvis de er beboerne/erhvervene i hænde senest den 10. oktober 2021.



Hvem er det, der banker?

Der er godt gang i byggearbejderne på vores kontor – først blev alle vandinstallationer skiftet ud i den ejendom vi har til huse i, som det sker så mange steder i disse år rundt omkring i de københavnske ejendomme. Men bedst som det projekt var færdigt, startede et nyt op langt værre end det gamle.

Der er konstateret skimmelsvamp i de kobberbeslåede vindueskarnapper, der er i hele vores lejemål, og en omfattende skimmelsanering er sat i gang. Det betyder, at vi over 3 måneder i 3 etaper vil have omfattende nedbrydning og genopbygning af vores lokaler og arbejdspladser.

I hele maj vil vi ikke have nogle mødelokaler tilgængelige, hvorfor møder

ikke vil kunne foregå hos os i den måned. Samtidig er vi plaget af megen støj. Særligt, når der bankes kobber på facaden. Ind imellem vil man altså kunne risikere støj i baggrunden i en telefonsamtale, ligesom man måske sågar vil kunne opleve, at telefonforbindelsen tabes.

Vi anmoder om tålmodighed i denne tid, da vi måske kan være lidt sværere at få fat i, at det kan larme, når vi taler i telefon og at vi ikke kan tilbyde mødeafholdelse hos os.

Men vi kommer stærkt igen, i da nyrenoverede lokaler, det glæder vi os meget til. Forventningen er, at skimmelarbejderne er færdige til juni.



Slut med offentlige ejendomsvurderinger af A/B

Mange andelsboligforeninger har længe ventet på, at der skulle komme en ny offentlig vurdering, men det har voldt myndighederne store problemer at få etableret et nyt system, der også skulle kunne håndtere ejendomsvurderingen af erhvervsejendomme.

De forventede nye ejendomsvurderinger er blevet udskudt en række gange, men det har hele tiden været planen, at der skulle komme nye offentlige ejendomsvurderinger.

I efteråret 2020 meldte regeringen ud, at de ønskede at afskaffe de offentlige ejendomsvurderinger af erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger. Lovændringen er efterfølgende vedtaget og det betyder, at det er slut med offentlige vurderinger for andelsboligforeninger.

Andelsboligforeningerne mister derved en af de tre værdiansættelsesmetoder, som andelsboligforeninger ifølge andelsboligloven kan benytte sig af, når andelskronen og dermed værdien af andelene skal fastsættes. Hidtil har man kunnet anvende anskaffelsesværdien, en valuarvurdering eller den offentlige vurdering.

Siden de offentlige ejendomsvurderinger blev fastfrosset i 2013, har en del foreninger valgt at skifte værdiansættelsesprincip og er overgået fra offentlig ejendomsvurdering til valuarvurdering og også i forbindelse. Senest ved det såkaldte "Blackstone-indgreb" valgte flere foreninger at få indhentet en valuarvurdering inden den 1. juli 2020, således de kunne benytte muligheden for at fastfryse den indhentede valuarvurdering og dermed imødegå



en eventuel negativ påvirkning af andelsværdien ved et fald i markedsværdien på erhvervsejendomme, som følge af indgrebet, se uddybning i tidligere nyhedsbrev herom.

Afskaffelsen af de offentlige ejendomsvurderinger vil i praksis betyde, at flere foreninger end tidligere fremover vil vælge at indhente en valuarvurdering, da de øvrige tilbageværende alternativer ikke vil give mulighed for at følge udviklingen i markedsværdien for den enkelte ejendom.

Foreninger der anvender en fastfrosset offentlig ejendomsvurdering kan fortsat benytte denne, da der er p.t. ikke kommet en udmelding om nogen lovændring, der skulle ændre på den mulighed.

Et udvalg nedsat af regeringen skal belyse andelsboliglovens værdiansættelsesprincip i lyset af afskaffelsen af de offentlige ejendomsvurderinger. ABF – Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation – har meddelt, at de mener, at der skal findes andre løsninger på værdiansættelsen af andelsboligforeningers ejendomme.

Hvis du som bestyrelsesmedlem har spørgsmål til, hvad det betyder for jeres forening, at der ikke kommer en ny offentlig vurdering for jeres ejendom, så er du som altid velkommen til at tage fat i din sædvanlige kontaktperson hos os.