



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

Byfornyelsestilskud.....	2
Gennemførelse af byggesager	3
Vedligeholdelsesplaner	4
Personalenyt	6
Ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger ...	7



Byfornyelsestilskud

Der kan løbende søges byfornyelsestilskud til renoveringsprojekter i din andelsforening eller ejerforening, for eksempel til nyt tag, bedre isolering, etablering af bad og toilet i de lejligheder, der mangler.

Københavns kommune har f.eks. nu, netop åbnet op for ansøgning, med ansøgningsfrist den 1. marts 2022. Puljen dækker bredt, idet der kan søges støtte til:

- Renovering af bygningens yderside, den såkaldte "klimaskærm", for eksempel tag, vinduer, yderdøre, facader og gavle.
- Energiforbedringer som forbedret isolering, solceller og andre tiltag, der står nævnt i ejendommens energimærke.

- Skybrudssikring, såsom forhøjning af kanterne rundt om nedgange til kælder.
- Etablering af toilet/bad, hvis flere lejligheder mangler, eller har toilet på bagtrappen.

Læs mere om bygningsrenoveringspuljen i København på:

<https://byfornyespuljer.kk.dk/bygningsrenoveringspuljen>

Det er de enkelte kommuner, der lokalt udbyder renoveringspuljer og bestemmer kriterierne. Også Frederiksberg har udmeldt en pulje, som kan søges frem til den 15. marts 2022. Det kan der læses mere om her:

<https://www.frederiksberg.dk/byfornyse>



Gennemførelse af byggesager

Der er gang i byggeriet, også selvom man ikke er så heldig at få offentlig støtte jf. forrige emne.

Vi ser desværre, at en del foreninger får problemer med deres byggesager, ofte sker det, fordi bestyrelserne har stået med projektet alene sammen med entreprenøren.

For en boligforening er større byggesager typisk altid en udfordring, mange ting kan gå galt i byggeriet, der opstår ofte mangler og konflikter mellem bygherre og entreprenøren, og man bør derfor altid sikre sig bedst muligt forud for, at et byggeprojekt går i gang.

Vi anbefaler derfor altid, at en boligforening tilknytter såvel byggeteknisk som - administrativ rådgivning, bl.a. fordi det er de færreste foreninger, der har

de fornødne ressourcer i tid, erfaring og viden, som er påkrævet for at sikre et solidt grundlag for gennemførelse af større byggesager. Med gennemførelse tænkes på hele processen lige fra beslutningsgrundlag til varsling, projektering, udbud, hjemhentelse af tilbud ved licitation, byggeteknisk tilsyn samt afslutning.

Ved større byggesager (traditionelt dem, der besluttet gennemført udenfor foreningens ordinære vedligeholdelsesbudget) anbefaler vi, at der indgås en aftale med en arkitekt, bygningskonstruktør eller ingeniør om professionel byggeteknisk rådgivning, byggestyring og tilsyn.

Byggeteknisk rådgivning koster selvfølgelig en del penge, bl.a. grundet det



store ansvar rådgiveren har, men foruden sparet besvær, tid og ansvar sparer en tilknyttet rådgiver ofte pengene hjem igen, gennem en strammere styring, et præcist udbud, den professionelle forhandling og tilbudsrunde med tilbudsgivere samt et effektivt tilsyn, der holder ekstraudgifterne nede.

Herudover skal der iøvrigt indgås aftale med os vedrørende den administrative håndtering af en byggesag, da håndte-

ringen falder uden for den almindelige løbende administrationsaftale.

Hvis du har spørgsmål om gennemførelse af byggesager, er du selvfølgelig altid velkommen til at kontakte din forenings sædvanlige kontaktperson.

Du kan i øvrigt se mere om byggeadministration på vores hjemmeside:

<https://www.boadm.dk/sadan-administrerer-vi/byggesagsadministration>

Vedligeholdelsesplaner

Har jeres forening en officiel og gennemarbejdet vedligeholdelsesplan? Hvis ikke bør I overveje at få én.

Vedligeholdelsesplaner giver ikke bare tryghed for foreningens beboere, den efterspørges i stigende grad af købere

samt foreningens samarbejdspartnere som revisor, banker, kreditforeninger, forsikringsselskaber ja og af administrator. Herudover er den endvidere et lovkrav i nye andelsboligforeninger og i andelsboligforeninger med restlejere, skal man ligeledes have en plan for



kommende større vedligeholdelsesopgaver.

En vedligeholdelsesplan giver helt konkret overblik over vedligeholdelsesarbejdet i foreningen i typisk 10 år frem.

En god vedligeholdelsesplan giver overblik over bygningernes faktiske tilstand opsummeret med et økonomiske overblik over den forventede vedligeholdelse i den kommende periode. Det økonomiske overblik danner muligt grundlag for en langsigtet kvalitativ budgetlægning, der sikrer foreningen langt bedre mod pludselige udgifter samt store stigninger i hhv. ejerforeringsbidrag og boligafgift. For andelsboligforeningerne giver overblikket tillige mulighed for at sikre andelsværdien bedre mod pludselige fald pga. vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen sikrer med andre ord jeres forening imod ubehagelige overraskelser og uventede udgifter. Skal taget skiftes inden for fem år eller er vinduerne i ejendommen ved at være udtjente?

Vedligeholdelsesplanen laves typisk af en byggeteknisk rådgiver med speciale i renovering af eksisterende bygninger. Sammen med bestyrelsen gennemgår vedkommende jeres ejendom, og resultatet af gennemgangen bliver jeres vedligeholdelsesplan.

Tag fat i jeres kontaktperson hos os, hvis I enten ønsker at få lavet en vedligeholdelsesplan eller få fornyet en eksisterende, vi bistår selvfølgelig gerne i arbejdet med at få den bestilt/udarbejdet.



Personalenyt

Pr. 1. februar starter Jeanette Nielsen hos os som ny administrator. Rekrutteringsprocessen har været lang, der er som tidligere beskrevet mangel på dygtige ejendomsadministratorer i branchen, så derfor er glæden dobbelt stor over, at Jeanette starter hos os.



Jeanette kommer fra en lignende stilling hos en anden administrationsvirksomhed, og hun vil hos os få sin egen mindre portefølje at starte op i, så hun kan komme ind i vores måde at administrere på, på absolut bedst mulig måde. Som følge af bl.a. Jeanettes ansættelse, vil enkelte foreninger opleve,

at de får ny kontaktperson hos os, det er nødvendigt for at skabe et overskud af ressourcer andre steder i organisationen. 2021 var et udfordrende år, hvor mange måtte løbe stærkere end godt er i længden, da der måtte vikarieres for en medarbejder, der stoppede, samt en medarbejder under barsel. Vi manglede herved 20% af vores "normale stab" af mødetagende administratorer, alt imens meget arbejde foregik på en ny måde grundet Corona.

Vi håber, at alle vores kunder ikke oplevede andet, end at vi i 2021 fortsat administrerede med korte svartider, engagement og nærvær, da det er noget vi værner om at gøre en dyd ud af. Vi er ikke i tvivl om, at alle vil opleve en fortsættelse af det, trods man får en ny kontaktperson hos os. Kunder, der får ny kontaktperson, vil blive kontaktet direkte herom snarest muligt.



Ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger

Erhvervsstyrelsen har foretaget en gennemgribende opdatering af regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger. Opdateringen er sket i samarbejde med en lang række interessenter indenfor andelsboligområdet.

Den oprindelige vejledning er fra 2010 og senest opdateret i 2015. Vejledningen blev til efter beslutning fra den daværende erhvervs- og vækstminister, da det var en udfordring for nogle andelsboligforeninger at udarbejde et årsregnskab, som var overskueligt og informativt for regnskabsbrugerne.

Siden den seneste opdatering i 2015 er der sket ændringer i andelsboligloven, som har medført et behov for afklaring af, hvordan disse ændringer påvirker årsregnskabet. Den offentlige debat om renteswaps i efteråret 2020

viste et behov for, at vejledningen i højere grad tydeliggør skillelinjen mellem årsregnskabsloven og andelsboligloven, herunder forskellen på den regnskabsmæssige formue og andelsværdien, ligesom særligt muligheden for at fastholde en valuarvurdering gjorde en opdatering nødvendig. Endelig har brugerne af vejledningen, herunder administratorer og revisorer, udtrykt ønske om en generel opdatering over lang tid.

Fastfrysning af valuarvurderinger spiller en væsentlig rolle

Da lejelovsændringerne trådte i kraft i 2020, fik andelsboligforeningerne en mulighed for at fastfryse den seneste valuarvurdering eller offentlige vurdering, hvis den var foretaget før den 1. juli 2020. Det har rejst spørgsmål om, hvorvidt der stadig skulle indhentes en årlig valuarvurdering til årsregnskabet?



Med den opdaterede regnskabslov er det nu slået fast, at en andelsboligforening, der bruger dagsværdi (valuarvurderingen) i værdiansættelse af foreningens ejendom, godt kan skifte princip fra dagsværdi til kostpris (anskaffelsessummen).

Almindeligvis har man som andelsboligforening ikke kunne skifte værdiprincip, men i kølvandet på ændringerne i andelsboligloven er det nu en mulighed. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation skriver således:

”Vil man ikke skifte princip fra dagsværdi til kostpris, skal man heller ikke nødvendigvis indhente en ny valuarvurdering hvert år, men man kan ikke ukritisk bruge en valuarvurdering fra et tidligere år. Man skal vurdere, om der er sket ændringer i de væsentligste pa-

rametre, som indgår i værdiansættelsen. Det kan f.eks. underbygges med et notat fra valuaren.

I hvilket omfang den nye regnskabsvejledning får indflydelse på jeres forenings regnskab afklares med revisor ved førstkommende regnskabsaflægelse.

Det bliver et krævende arbejde at få ændret regnskaberne, og der må forventes nogen forsinkelse fra revisorerens side i forhold til de tidspunkter, revisorerne tidligere har færdiggjort regnskaberne på.

Hvis du er interesseret i at læse mere om den nye vejledning kan du finde yderligere information her:

<https://erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-regnskabsvejledning-andelsboligforeninger>