



Boligadministratorerne informerer

Dette nyhedsbrev deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet findes tillige som oftest på vores hjemmeside. Hvis du har spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller hvis noget af eller hele nyhedsbrevet ønskes delt med foreningens beboere, er du meget velkommen til at tage kontakt til din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

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 ar@boadm.dk.

Indhold

Skriftlig bogføringsbeskrivelse	2
Gave til jul	3
Præmieforhøjelser på forsikringer	4
Vinterberedskab	6
Energikrise og grøn omstilling	7
Glædelig jul og godt nytår	8



Skriftlig bogføringsbeskrivelse

En ny bogføringslov trådte i kraft den 1. juli 2022, som bl.a. medfører, at der skal foreligge en skriftlig beskrivelse af en virksomheds bogføringsprocedurer. Lovkravet gælder fra førstkommande regnskabsår, der starter efter 1. oktober 2022.

I hvilket omfang bestemmelsen gælder for andelsbolig- og ejerforeninger afhænger af foreningens forhold og drift. Hvis jeres forening er omfattet, udarbejder vi den skriftlige beskrivelse, og lægger den i bestyrelsens dokumentarkiv i ProBo.

Erhvervsstyrelsen har udfærdiget en skabelon, der kan anvendes som grundlag for procedurebeskrivelsen.

Det er frivilligt, om virksomheder vil anvende skabelonen, men vi vil tage udgangspunkt i den, da særligt mindre komplekse virksomheder anbefales at anvende skabelonen for derved at sikre, at alle lovpligtige oplysninger indgår.

Det er Erhvervsstyrelsens opfattelse, at det for ikke-regnskabspligtige virksomheder samt virksomheder op til regnskabsklasse B vil være tilstrækkeligt at udfylde skabelonen. Den er derfor også tilstrækkelig for enhver andelsbolig- samt ejerforening.

I skal som forening ikke foretage jer noget, nærværende tjener alene som information, for det tilfælde at bogføringsbeskrivelsen pludselig optræder i bestyrelsens dokumentarkiv.



Gave til jul

Julen er ikke bare børnenes fest, den er også typisk anledning til, at gode medarbejdere, samarbejdspartnere etc. markeres med en gave.

Medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer, beboere med flere kan som hovedregel kun modtage gaver og mindre personalegoder for en værdi på op til maksimalt 1.200 kr. om året uden at vedkommende skal betale skat. Men der er herudover også andre regler, der regulerer området.

De 1.200 kr. er til gaver, påskønnelse med videre set over hele året. En julegave indgår i dette beløb. Der gælder dog det særlige, at der altid kan gives en julegave med en værdi på op til 900 kr. uden det i sig selv udløser en skattepligt. Men hvis der herudover er givet en påsegave eller andet til en værdi på f.eks. 500 kr., udløser en julegave

på 900 kr. da, at der skal svares skat af gaven på de 500 kr.

Ud over gavernes værdi i kroner og ører skal man også være opmærksom på, hvad det er for gaver, man giver. Kontantgaver er altid skattepligtige, og det er gavekort også. Der er dog den undtagelse, at gavekort godt kan gives skattefrit, hvis det giver adgang til et givet produkt eller modtageren kan vælge fra en liste med forskellige gaver.

SKAT oplyser, at følgende forudsætninger gælder, for at et gavekort er skattefrit:

- Gavekortet gælder kun til få, udvalgte gaver hos en udbyder på nettet.



- Giveren af gaven har på forhånd valgt gaven på gavebeviset for modtager.
- Gavekortet er et gavebevis til én bestemt navngiven restaurant, hvor det kun kan bruges til dagens tre-retters-menu eller til én ud af 3 tre-retters menuer, som gavegiveren har sammensat.
- Værdien skal selvfølgelig være indenfor skats grænser for firmajulegaver.

Som en undtagelse i øvrigt er der ingen faste grænser for værdien af lejlighedsgaver. Lejlighedsgaver større end,

hvad der almindeligvis anses for passende, er dog fuldt skattepligtige. En lejlighedsgave af usædvanlig størrelse, skal modtageren betale skat af. Lejlighedsgaver er almindelige gaver, der markerer en privat mærkedag eksempelvis i forbindelse med fødselsdag, barnedåb, konfirmation, bryllup og lignende.

Kort opridset udløser gaver over 1.200 kr. for et helt år i al almindelighed altså en skattepligt. Man kan som forening godt vælge at overskride disse regler, men foreningen bliver da pligtig til at indberette gaven til skat.

Præmieforhøjelser på forsikringer

Vi har tidligere informeret om, at vi gennem de seneste år har oplevet store præmiereguleringer på bygningsforsikringer. En årelang "priskrig" på

markedet, har skabt et for forsikrings-selskaberne ikke lønsomt segment, som alle selskaber har reageret på.



Der har gennem de seneste år været mange vandskader i foreningsejendomme. De mange tilfælde af kortvarig kraftig regn og skybrud har medført flere vandskader som følge af utilstrækkelig effektiv afledning af tagvand samt opstigende grundvand.

Herudover ses også en stigning i vandskader fra foreningernes rør- og vandinstallationer. Mange foreningsejendomme har efterhånden flere år bag sig, og i specielt ejendomme fra før 1980, opleves der flere og flere problemer med utætte rør, hvis ikke der er sket udskiftning af rørene.

Desværre stopper de seneste års stigninger ikke her. Vi oplever for tiden den højeste inflation i flere årtier, særligt er priserne indenfor byggeri steget gevaldigt.

Forsikringsselskaberne har derfor haft en voldsom stigning i deres skadeudgifter til bygningsforsikring, og det har derfor været ventet, at vi i 2023 igen vil

opleve, at der varsles betydelige præmieforhøjelser, generelt på måske op imod 10-20%, og for ejendomme med en dårlig forsikringsstatistik endda endnu mere.

Vi har allerede modtaget de første meddelelser om præmieforhøjelser for flere ejendomme. Vi skal venligst opfordre til, at man værner om sin forsikring, for at sikre ejendommen lavest mulige præmie. Det gør man bl.a. ved at undgå skader, gennem forebyggende vedligeholdelse, og ved egen udbedring af småskader. Selv helt små skader tæller som én skade i en skadestatistik, og det kan derfor være en overvejelse værd, fra sag til sag, om udgiften er så lav, at det forsikringsstrategisk bedst kan svare sig selv at dække den.

Konsekvensen af mange skader kan foruden en præmieforhøjelse medføre forringede forsikringsvilkår, som f.eks. forhøjet selvrisiko etc.



Vinterberedskab

Trods klimaforandringerne og de stigende temperaturer, har vi allerede oplevet årets første snefald.

Det er yderst begrænset, hvad der er indmeldt af faldskader og erstatningskrav, så det lader til, at der igen i år er godt styr på vinterberedskabet blandt foreningerne i vores administration.

Vi plejer nu også at være flittige med erindringer herom, og i år skal ikke være nogen undtagelse, trods den ellers lune start på vinteren.

En boligforening har som grundejer ansvaret for at gangarealer på og omkring ejendommen er ryddet samt gruset eller saltet. Forsømmer foreningen dette ansvar, kan denne dømmes til at betale erstatning, hvis nogen kommer til skade på ejendommens grund.

Uanset om der sker uheld eller ej, kan boligforeningen i yderste konsekvens risikere at få en bøde, hvis der ikke ryddes sne og saltet eller gruses på grunden.

Vær endvidere opmærksom på, at renovationsmedarbejdere og bude kan nægte at udføre deres arbejde, hvis fortove, trapper og andre adgangsveje ikke er ryddet samt saltet/gruset. Det gælder også, hvis selve tilkørselsvejen ikke er ryddet.

En boligforening har som minimum pligt til at sørge for, at der er ryddet sne og gruset eller saltet på fortovet i minimum 2 meters bredde.

Når det sner og eller er glat, er der altså ingen vej uden om, det er fremmed skovl og salt/grus.



Energikrise og grøn omstilling

Det har længe været "god stil", at energirenovere, og at have fokus på den grønne omstilling. Vi har de seneste år oplevet at flere og flere foreninger aktivt søger efter, hvor der kan sættes ind for at gøre foreningens ejendom mere bæredygtig. De fleste foreninger har efterhånden fået udskiftet deres gamle belysningsarmaturer hhv. pærer til lavforbrugende LED-lyskilder, fået sat tidsstyring og/eller bevægelsescensorer op for at undgå at lys brænder unødigt, men der er mange andre tiltag, som kan gøres.

Grundet energikrisen, er der i dag endnu flere penge i at optimere energieffektiviteten i foreningens ejendom. Hvad skal man gøre som forening, hvis man vil optimere yderligere? ja man kan først og fremmest gennemgå ejendommens Energimærke for at se hvilke

tiltag, det angiver som lønsomme på hhv. kort eller lang sigt. Man kan supplerende få ejendommen gennemgået af en energikonsulent, for at få udregnet konkrete forslag på ejendommen, hvad det koster at investere i forbedringerne og hvilken besparelse, det giver, i forhold til aktuelle priser på både energien samt byggeriet.

De rådgivende ingeniører Bang & Benfeldt, som har et særligt fokus på foreningsejendomme, har lanceret en kampagne med vederlagsfri udarbejdelse af handlingsplaner for renovering og/eller energibesparelser, som frit kan benyttes jf. bilagene til dette nyhedsbrev. Har foreningen en anden byggeteknisk rådgiver, som traditionelt bruges, kan denne naturligvis også kontaktes, evt. med henvisning til tilbuddet fra Bang & Benfeldt :-)



Glædelig jul og godt nytår

Vi har længe holdt fast i det fysiske julekort som en kær tradition, de seneste år blandt et hastigt faldende fåtal. I en tid med energikrise og øget fokus på ressourcer, har vi i år valgt at stoppe den tradition, med nogen ærgrelse, men 2021 blev altså det sidste år for os med særligt udarbejdede og postomdelte julekort.

Noget er imidlertid som det plejer. For snart mange år siden, blev vores julekort ledsaget af lommekalendere, det stoppede vi siden med i takt med at også de blev indhentet af den teknologiske udvikling.

Vi ved dog, at der stadig er en del, der holder fast i og bedst kan lide at bruge papirkalenderne, fremfor digitale kalendere, eller bruger dem som supplement. Man kan derfor selvfølgelig sta-

dig få kalenderne hos os. De der ønsker det, kan derfor igen i år kontakte os og få nogle udleveret. Kontakt os pr. mail (f.eks. info@boadm.dk), pr. telefon eller kom forbi for en kop kaffe.

Vi holder som sædvanligt kontoret lukket mellem jul og nytår. Vi kan derfor ikke træffes i perioden 24. december 2022 til og med 1. januar 2023.

Tak for året der gik, vi ser frem mod et 2023, der forhåbentligt får styr på de mange aktuelle udfordringer med bl.a. inflation, mulig recession, og usikker renteutvikling. Uanset udviklingen sidder vi klar med en uændret ambition om, at I fortsat vil få en både personlig, nærværende og engageret administration med korte svartider.

Vi ønsker dig og alle foreningens beboere en glædelig jul og et godt nytår.

Klar til generalforsamling?

Med det rette beslutningsgrundlag, kan I træffe gode beslutninger for jeres forening og jeres fælles ejendom.

Det får I med en handlingsplan, som vi udarbejder til jer **gratis**.

Bliv klædt på til generalforsamling med:

#1 Gratis handlingsplan

#2 Gratis energihandlingsplan

#3 Gennemgang af varmeanlæg

Læs mere på de følgende sider.



**Med den rette
forberedelse står I som
forening stærkere,
når I skal træffe fælles
beslutninger på
generalforsamlingen.**

**Vi skal alle
spare.
Gør det klogt.**

Rådgivning, der giver jer besparelser

Stigende energipriser, færre ressourcer, inflation. Vi går alle sammen en koldere tid i møde, og vi står over for en række valg, der kan have store konsekvenser for vores privatøkonomi.

Derfor er det vigtigt at handle klogt, så vi får mest muligt ud af såvel vores penge som vores energiforbrug.

I det følgende har vi samlet et overblik over en række rådgivningsydelser, vi tilbyder jer som andels- eller ejerforening, og som imødekommer nogle af de udfordringer, I står over for helt aktuelt.

Det omfatter rådgivning, vi udfører enten **helt gratis** eller med et beskedent timeforbrug. Her får I anbefalinger til, hvad I kan gøre på den korte bane - og det er godt givet ud på den lange bane.

Med den rette forberedelse står I som forening stærkere, når I mødes til generalforsamling, fordi I får overblik over, hvad I bør prioritere og fokusere på lige nu.

Bliv klar til generalforsamlingen.

Få overblik med en gratis HANDLINGSPLAN

Revner i facaden, fugt i kælderen, utætte vinduer og slidt tag. Hvor slemt står det til, hvad bør I prioritere at få stemt igennem på generalforsamlingen, og hvad koster det egentlig at få fixet?

Med en handlingsplan får I som forening et klart og enkelt overblik over, hvor I bør sætte ind først for at renovere og forbedre jeres ejendom på den helt korte bane. Det værste, I kan gøre, er nemlig at lade stå til og udskyde at vedligeholde jeres ejendom - for små skader kan hurtigt vokse sig store og dyre.

Få konkrete anbefalinger

Vi gennemgår ejendommen fra kælder til kvist med fokus på alle bygningsdelene: tag, vinduer, murværk og varmeanlæg.

Derefter udarbejder vi en **gratis handlingsplan**, der både indeholder et budget og konkrete anbefalinger til handlinger samt rådgivning om, hvor I bør sætte ind lige nu, for at sikre at standen på ejendommen ikke forringes yderligere.

Pris

Handlingsplanen udarbejder vi **gratis** til jer, og den leveres i en PDF. Den indeholder en vurdering af tilstanden på ejendommen, anbefalinger til handlinger og tilhørende budget.

Undgå, at skader vokser sig dyre.
Få en gratis handlingsplan.



Forbered jer godt til en dyr vinter.

Få en gratis ENERGIHANDLINGSPLAN

I har allerede modtaget det første gys af en forbrugsregning, og nu gruer I måske over den vinter, vi går i møde?

Med en energihandlingsplan bliver I godt klædt på - både til vinteren og generalforsamlingen. Med energihandlingsplanen skaber vi det nødvendige overblik over, hvor I primært skal sætte ind for at kunne opnå energibesparelser på ejendommen.

Vores rådgivning omfatter i den forbindelse ejendommens klimaskærm: tag, facader og vinduer samt VVS og varmeanlæg. I får overblik over, hvor I med få tiltag kan nedbringe udgifter til energiforbruget i ejendommen.

I praksis foretager vi en byggeteknisk gennemgang af ejendommens klimaskærm, og vi inddrager den viden, vi har, fx fra ejendommens eksisterende energimærke eller vedligeholdelsesplan. Derefter udarbejder vi en handlingsplan til jer med konkrete anbefalinger til, hvor I bør sætte ind for at nedbringe energiforbruget på den helt korte bane. v

Pris

Energihandlingsplanen udarbejder vi **gratis** til jer, og den leveres i en PDF. Den indeholder en vurdering af tilstanden på ejendommen, anbefalinger til handlinger og tilhørende budget.

Nedbring udgifter og energiforbrug med en GRATIS energihandlingsplan.



Spar på udgifterne til varme.

Få en gennemgang af VARMEANLÆGGET

Vi ser alle ind i en kold og dyr vinter. Det gælder, uanset hvilken varmekilde, du har - også fjernvarmeleverandører varsler prisstigninger denne vinter.

Derfor handler det om at udnytte varmen i ejendommen bedst muligt og **at undgå strafafgifter**.

Straf afgifter får I typisk, hvis varmeanlægget ikke er indreguleret rigtigt, eller hvis afkølingen ikke fungerer optimalt.

Vi er eksperter i, hvordan der kan skrues på jeres anlæg, så I får mest muligt varme for pengene.

Med en gennemgang af jeres varmeanlæg vil I altid få et optimeret anlæg ud af det - og det betyder i sidste ende, at I sparer på udgifterne til at opvarme ejendommen.

Pris

En gennemgang og et efterfølgende notat udfører vi typisk på **3-4 timer** med en timepris på kr. 1.000 ekskl. moms.

Spar på udgifter til opvarmning. Få tjek på varmeanlægget.





Byggeteknisk
rådgivning
siden 1974.



Om Bang & Beenfeldt

Rådgivning, der spænder bredt

Bang & Beenfeldt er et rådgivende ingeniørfirma med solid erfaring inden for renovering, transformation og energioptimering af ejendomme i København. Det har vi rådgivet om siden 1974.

Vores rådgivning spænder bredt: Vi rådgiver om alt fra vinduesrenovering, tagudskiftning og ombygning af tagetager til energiberegninger, energimærker og rådgivning om VVS, varme anlæg og statiske beregninger.

Med afsæt i mennesker

Når man renoverer, påvirker det de mennesker, der bor, arbejder eller færdes i og omkring bygningen. Derfor tager vores byggetekniske rådgivning afsæt i menneskene i og omkring vores projekter. Det betyder, at vi først og fremmest har et stærkt fokus på den gode dialog, på tillid og på rettidig kommunikation.

Tværfaglighed er en fordel for bygherre

Vi er i dag 60+ ingeniører, konstruktører og arkitekter med en bred vifte af ekspertiser. En stor del af os har også en håndværksmæssig baggrund at trække på. For dig som bygherre betyder vores tværfaglighed, at vi trækker på hinandens kompetencer, og at vi samarbejder internt, så vi ikke har brug for at trække fordyrende underrådgivere med ind i projekterne.

Se mere om, hvordan vi
kan hjælpe med
at klæde dig
og din forening på

Både til generalforsamlingen
og en kold vinter...

bangbeen.dk/handlingsplaner