



Boligadministratorerne informerer

Dette nyhedsbrev deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet findes typisk tillige på vores hjemmeside. Har du spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller ønskes noget eller hele nyhedsbrevet delt med foreningens beboere, kan du som altid henvende dig hos din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve, eller ønsker nyhedsbrevet modtaget på anden vis, kan du kontakte Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Midt i en ferietid.....	2
Grundskyld for andelsboligforeninger.....	2
Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer.....	5
Opdatering af ProBo.....	6



Midt i en ferietid

Her midt i en ferietid, hvor der er skruet godt op for varmen, minder vi om, at der tillige kan være skruet lidt ned for tempoet af andre årsager, for foreningsadministratorer holder også ferie :-)

Som altid holder vi kontoret åbent over hele sommeren. Når din faste kontaktperson holder ferie, er der andre på kontoret, der bistår med de løbende opgaver. Det betyder dog, at du over ferieperioden vil kunne komme til at opleve lidt længere svartider, ligesom du vil kunne få kontakt til en hos os,

der ikke kender jeres forening så godt, som I er vant til. Det håber vi på forståelse for.

Hold øje med signaturen i mails fra jeres sædvanlige kontaktperson, vi prøver nemlig i den at gøre det til vane, at oplyse om forestående ferie i god tid, så det i noget omfang er muligt at forberede sig på feriefravær hos os.

Vi benytter i øvrigt lejligheden til at ønske alle kunder såvel som samarbejdspartnere en fantastisk sommer.

Grundskyld for andelsboligforeninger

Vi har løbende informeret om den nye grundskyld for andelsboligforeninger via bl.a. nyhedsbreve samt de bereg-

ninger i udkast af den potentielt fremtidige grundskyld, der er at finde i dokumentarkivet.



I vores nyhedsbrev tilbage i januar orienterede vi om de såkaldte deklarationsmeddelelser, der indeholder de oplysninger, den kommende endelige grundvurdering vil blive baseret på (med tilbagevirkende kraft).

Når meddelelsen lander i foreningens digitale postkasse, har bestyrelsen **kun fire uger** til at reagere, hvis noget ikke stemmer.

Med den nye ejendomsvurderingslov er der sket en markant ændring i, hvordan ejendomsvurderingerne bliver fastsat. Mange steder ses væsentligt højere grundværdier end tidligere og for de fleste, uden dybt kendskab, er det svært, hvis ikke umuligt, at gennemskue de reelle konsekvenser af deklaration og vurdering.

En kvalificeret gennemgang af deklarationen kan få stor betydning for grundskyldens fastsættelse.

For at skabe tryghed og vished om disse grundskyldsvurderinger, har vi allieret os med hhv. Taxera A/S og BDO. I et tæt samarbejde med dem, tilbyder vi at varetage jeres interesser ift. både identifikation af muligheder for klage og for at skabe forståelse for klageprocessen, hvis en sådan skønnes relevant.

Taxera A/S er en dansk rådgivningsvirksomhed, der er specialiseret i netop ejendomsvurderinger og grundskyld. Taxera har samme ejere som Rafn & Søn som mange andelsboligforeninger kender, idet de har bistået mange foreninger med at gøre klage over ejendomsskat tilbage i tiden.

BDO er et revisionsselskab, der forestår revision af mange andelsboligforeninger også i vores administration.

Vi kan, på baggrund af vores samarbejdsaftale med hhv. Taxera A/S og BDO tilbyde jer, at I kan få gennemgået ejendommens historiske vurderinger og den kommende deklaration for



en pris på kr. 9.750,00 inkl. moms. Det vil være efter bestyrelsens eget valg, om man ønsker at anvende Taxera A/S eller BDO, sidstnævnte tilbyder dog alene ydelsen til den nævnte pris til de foreninger, hvor de i forvejen er revisor.

Gennemgangen vil omfatte følgende ydelser:

- Screening af historiske vurderinger (2014-2019).
- Screening af deklarationen forud for den nye 2021-vurdering.
- Indsendelse af eventuelle bemærkninger til Vurderingsstyrelsen.
- Gennemgang af den endelige 2021-vurdering for fejl.
- Rapport/opsamling efter gennemgang med anbefaling om det videre forløb.

Hvis det vurderes, at der er fejl ved deklaration/vurdering, eller ved manglende enighed med Vurderingsstyrel-

sen efter fremsendelse af bemærkninger, skal det afklares, om der skal igangsættes en egentlig klagesag, som der i givet fald skal indgås særskilt aftale om håndtering af.

Hvis I allerede nu ved, at I ønsker at gøre brug af dette tilbud, kan I med fordel orientere os straks muligt, da vi så tjener lidt tid, hvilket vil være en stor fordel, da tiden hurtigt kan blive presset, når deklARATIONERNE begynder at tikke ind. De 4 ugers frist for at gøre indsigelse kan nemlig hurtigt blive brugt. Ved at tage imod tilbuddet allerede nu, kan den nødvendige fuldmagt indgås snarest muligt, ligesom der kan sættes gang i de indledende forundersøgelser og indsamling af foreningsdata.

Tag fat i jeres faste kontaktperson eller send en mail til vores advokat Helle Werliin på hw@boadm.dk, hvis I ønsker vores bistand.



Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

Tidligere i år refererede vi til bl.a. en artikel fra BDO, en af Danmarks største revisionsvirksomheder, om at reglerne for udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer og frivillige hjælpere i landets mange foreninger så ud til at blive forenklet.

Foruden forenklingen blev det forudset at grænsen for hvor meget, der kan udbetales i skattefri godtgørelse til frivillige i foreninger, ville blive hævet markant, da der lå forslag til behandling om, at grænsen ville blive hævet til i alt 10.000 kr.

Lovforslaget bortfaldt dog, da der blev udskrevet valg tilbage i februar, og siden tog det lang tid at få dannet en regering. Det er nu op til den nye regering, om forslaget skal genfremsættes.

Aktuelt er der os bekendt ikke forlyden-der om, at der er lignende lovforslag på vej, så godtgørelse, der udbetales i år, kan aktuelt alene ske med et beløb på i alt 4.500 kr., bestående af et maksimum på 2.800 kr. til dækning af telefoni og internet samt 1.700 kr. til porto, møder og kontorartikler.

Hvis nævnte beløb ændres ved lov eller andet, melder vi selvfølgelig ud herom.



Opdatering af ProBo

Der har været godt gang i ProBo i år, dels har de gennemført en generel omlægning af deres prisstruktur og dels har de lanceret en stor opdatering af systemet i efteråret 2026.

Ny prisstruktur:

ProBo har lige siden de blev lanceret som foreningshjemmesider med navnet Probedo haft en fast pris uafhængig af foreningens størrelse. De seneste par år har de varslet et opgør med det, hvilket nu er ført endelig ud i livet med en opdateret generel aftale.

Det giver i sig selv god mening, da mængden af support, data og brugere selvsagt afhænger af en ejendoms størrelse.

Den samlede pris for foreninger i vores administration er uændret, men der er sket en indbyrdes regulering, sådan små og mindre foreninger vil opleve en

besparelse, alt imens de store foreninger oplever en merpris.

ProBo's kostpriser pr. måned er reguleret til følgende pr. 1. juli 2026 inkl. moms (enheder=boliger med adgang):

• 0-20 enheder	300,14 kr.
• 21-50 enheder	351,25 kr.
• 51-100 enheder	402,39 kr.
• 101-200 enheder	517,69 kr.
• 201+ enheder	593,75 kr.

Opdatering af ProBo

ProBo har netop lanceret en række forbedringer af systemet som vil blive rullet ud engang i efteråret. De kalder det selv deres største samlede opdatering nogensinde, og ifølge forlydenderne er der noget om snakken. Opdateringen inkluderer særligt:

1. Nyt beskedsystem.
2. EG ProBo App.



3. Kommunikationsinterface.
4. AI suite (tilkøb).

Så snart opdateringen sker vil ProBo givet informere mere, hvilket også vi vil gøre. På beboerniveau er vi fulde af forventninger til særligt det nye beskedsystem og en app, der har været ønsket længe for en mere brugervenlig og overskuelig tilgang og præsentation.

Nedbrud og fejl

Når nu emnet omhandler ProBo kommer vi ikke uden om de fejl og nedbrud mange har oplevet ved ProBo gennem den seneste tid.

Aktuelt er visningen af økonomiske data for bestyrelsesmedlemmer ude af drift, og tidligere har der været fejl ved underskriftsmodul, brugerregistreringen, generelle nedbrud mm.

Vi håber og tror, at disse fejl skyldes de omfattende programmeringer, der er gået forud for den kommende lancering af forbedringer, det er i hvert fald noget vi løbende er i dialog med EG (som i dag ejer ProBo) om.

Vi glæder os til forbedringerne.