

ANDELSBOLIGFORENINGSMØDE DEN 27/2 2025

Indholdsfortegnelse

Godtgørelse til bestyrelse

Energirenovering

Håndværker- og servicefradrag andelshavere

Ændring af vedtægter 2024

Ejendomsvurderinger, eller mangel på samme

Lov nr. 111, værdiansættelse af andelsboliger

Skærpede krav til vand- og varmeregnskaber

Interesseliste/venteliste

Grundskyld/ejendomsskat

Revisionspligt andelsboligforeninger

Ny bogføringslov andelsboligforeninger

Godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

Fra og med den 1/1 2025 kan årligt der udbetales skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer til dækning af følgende udgifter:

Telefon og internet kr. 2.800

Kontorhold og porto kr. 1.700

I alt kr. 4.500

Beløbene for 2024 udgjorde kr. $2.450 + 1.500 = 3.950$)

Det er i den forbindelse "vigtigt", at der ikke udover udbetaling af maxtakster refunderes for blækpatroner og andet kontorhold.

Energirenovering

Alle andelsboligforeninger, der vil energiforbedre deres boliger, kan søge om tilskud hertil. Det er vigtigt at ansøge inden en eventuel renovering igangsættes.

Tilskuddet kan max udgøre 15% for det enkelte tiltag til energirenovering.

De foreninger der kan ansøge, skal være omfattet af energimærke D, E, F eller G.

Der kan ansøges til:

Isolering

Vinduer

Ventilationsanlæg

Vandbåret rumvarme (radiator og gulvvarme)

Energimærke (kr. 750 til tilskud til energimærkning af boliger)

Puljen åbner den 19/2 2025

Der ydes også tilskud til en luft til vand varmepumpe med max kr. 17.000.

Jordvarmeanlæg støttes med max kr. 17.000. (tænker ikke det er så aktuelt for boliger i Esbjerg Kommune)

Varmepumpepuljen åbner den 25/2 2025.

Håndværkerfradrag andelshavere

Håndværkerfradraget blev afskaffet i 2022, men genindført med virkning fra den 1/1 2025.

Andelshaverne er også berettiget til håndværkerfradraget. Man kan få fradrag for arbejdslønnen incl. moms.

MEN det kræver at:

Klima- og miljøsikring fx afmontering af brændeovn

Arbejde på vedvarende energi, fx solceller

Individuelle forbedringer i den enkelte bolig, fx udskiftning af vinduer, ruder, terrassedøre og udvendige døre. Isolering m.m. rep eller udskiftning af radiator termostater, eftersyn varmeanlæg

Den enkelte andelshaver modtager faktura og betaler selv via NEM-konto

Vedtægterne bekræfter, at det er den enkelte andelshaver der skal betale forbedringen.

Det er således ikke muligt at opnå fradrag for udgifter der betales over boligafgiften. Håndværkerfradraget maks kr. 8.600 pr. person.

Servicefradrag

Det er muligt at opnå fradrag for arbejdslønnen + moms til følgende ydelser:

Rengøring af boligen

Vinduespudsning, indvendig og udvendig

Børnepasning

Almindeligt havearbejde

Reparation af hårde hvidevarer i hjemmet

Installation af tyverialarm

Fradraget udgør maks kr. 17.500 pr. person i husstanden over 18 år. Ægtefæller og samleverer kan dele fradraget, uanset hvem der har betalt regningen.

Hjemmeboende børn over 18 år kan benytte fradraget, men de skal dog selv have betalt den del af regningen digitalt og fradraget gælder i deres egen indkomst.

For både håndværkerfradrag og servicefradrag gælder, at der skal betale med dankort, mobilepay eller netbank.

Ændring af standardvedtægter 2024

Standardvedtægterne fra ABF er tilbage fra 2014.

På baggrund af en højesteretsdom fra 2024, foreslår ABF ændringer (tilføjelser) til standardvedtægternes § 10 og 20 (vedrørende vedligeholdelse)

Højesteretsdommen vedrører et tilfælde hvor en håndværker borede hul igennem et vandrør hos en andelshaver, der skulle have lavet badeværelse. Det gav problemer for både underbo og ejendom. Dette skyldes ikke mindst, at andelshaveren, der fik udført arbejdet, ikke kunne stilles til ansvar efter den paragraf, som man hidtil har anvendt i sådanne sager. Det slog højesteret fast i sommeren 2024.

På baggrund heraf er der tilføjelser til § 10 og §20.

Disse tilføjelser giver foreningerne bedre handlemuligheder ift. at sikre, at forandringer bliver udført forsvarligt, og dermed virke forebyggende i forhold til at undgå, at skader opstår. Samtidigt betyder tilføjelserne, at det er dem andelshaver, der får et arbejde udført, der har ansvaret, hvis der opstår skader på ejendommen – uanset hvem, der har udført det konkrete arbejde.

Vedtægtsændringerne giver således bestyrelsen mulighed for, at inddrage en fagmand til en forhåndsvurdering, at foreningen kan betinge, at andelshaveren tegner en forsikring eller stiller sikkerhed for arbejdet. At der anvendes autoriserede håndværkere med ansvarsforsikring samt andre tiltag efter ønske.

Ændringerne medfører således, at det er den andelshaver der får udført arbejdet, der har ansvaret, hvis det går galt.

Kan kun anbefale at dette implementeres i vedtægterne.

Ejendomsvurderinger, eller mangel på samme

Skattemyndighederne suspenderede udarbejdelsen af nye ejendomsvurderinger i 2012, og de fleste offentlige ejendomsvurderinger er derfor blot en kopi af 2012-vurderingen. I 2021 vedtog Folketinget en ny ejendomsvurderingslov, som medførte, at der ikke fremover bliver udarbejdet nye offentlige ejendomsvurderinger for andelsboligforeninger. Den seneste offentlige ejendomsvurdering kan dog fortsat anvendes i andelsværdiberegningen – nu med mulig for indeksering af ejendomsvurderingen.

Lov nr. 111, værdiansættelse af andelsboliger

Den 4/4 2024 blev "forslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" vedtaget. Loven trådte i kraft den 15/4 2024.

På grund af de manglende ejendomsvurderinger siden 2012, giver loven mulighed for at indeksere den senest modtagne ejendomsvurdering fra 2012 frem til og med 31/12 2024 og fremover.

For 2023 regnskabet gav det således mulighed for at regulere ejendomsvurderingen 2012 med ca. 20,8%

Fremover reguleres ejendomsvurderingen med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober 2023 til oktober 2024. Ændringen medfører, at den regulerede værdi fra 2023 regnskabet til 2024 regnskabet, kan forøges med 1,4%. Således fortsætter det fremover.

For de foreninger der anvender lov for første gang, skal ejendomsvurderingen reguleres med 22,1%.

(bemærk procenterne er anført med 1 decimal).

Ellers er værdiansættelsesmetoderne uændret i forhold til tidligere, dog med en lille "tvist":

- | | |
|-----------------------------|--|
| • Boligernes kostpris | Prioritetsgæld indregnes til lånerestgæld |
| • Den regulerede ejendomsv. | Prioritetsgæld indregnes til skattekursværdi |
| • Valuarvurdering | Prioritetsgæld indregnes til skattekursværdi |

For de foreninger der har renteswap, indgår markedsværdien ultimo regnskabet til værdien "nul" hvis kostprisen anvendes.

Hvis ejendomsvurderingen eller valuarvurderingen anvendes, skal markedsværdien ultimo regnskabsåret indregnes i værdiansættelsen af andelsbeviserne.

Valuarvurderinger

Alle "mine foreninger", der anvender valuarvurderinger, udnytter muligheden for at fastholde en valuarvurdering der er indhentet inden den 1/7 2020. Så længe der ikke

modtages en ny valuarvurdering, kan den fastholdte valuarvurdering anvendes i det uendelige. Dermed spares den "årlige udgift hertil.

I forbindelse med ret til indeksering af ejendomsvurderingen i 2024, blev kravene til valuarvurderingen også ændret til det positive. Tidligere skulle foreninger, der ikke anvendte en fastholdt valuarvurdering, have en ny vurdering hvert år. Nu holder en valuarvurdering 3 år. Dermed sparer foreningerne penge.

Samspillet mellem fastholdt valuarvurdering og ny valuarvurdering

Så længe foreningen er tilfredse med den fastholdte valuarvurdering fra før 30/6 2020, kan denne anvendes i al fremtid. Handles der til maksimalpriser, og er der en opfattelse af, at markedet godt kan klare en højere pris, er det frivilligt at indhente en ny valuarvurdering for samtlige boliger. Denne gælder så 3 år og koster vel omkring 15-20.000 inkl. moms, hvis der er tale om 10-30 boliger.

Ofte er det sælgerne der ønsker en ny vurdering, men her er det vigtigt at foreningen er klar over, at så er det en vurdering hvert 3 år. Denne udgift påhviler selvfølgelig de fremtidige andelshavere.

Det hænder at sælgerne betaler for den nye valuarvurdering for at opnå en højere pris ved sit salg, ofte kombineret med, at gebyret til foreningen fremover stiger således, at dette gebyr kan være med til at betale de nu 3 årlige valuarvurderinger.

HUSK I ØVRIGT I FORBINDELSE MED VALUARVURDERINGER, AT DENNE KUN SKAL OPFATTE DE OPRINDELIGE BOLIGKVADRATMETER OG IKKE DE KVADRATMETER SOM DEN ENKELTE ANDELSHAVER HAR UDVIDET SIN BOLIG MED, ELLER UDNYTTET LOFTSAREALET. DISSE KVADRATMETER MEDREGNES JO SOM FORBEDRINGSUDGIFTER HOS DEN ENKELTE ANDELSHAVER I FORBINDELSE MED SALG (SOM OFTEST UDEN AFSKRIVNING). HVIS DISSE KVADRATMETER TILLIGE INDGÅR I VALUARVURDERINGEN, TÆLLER DE JO MED 2 GANGE!

Revisors rolle i forbindelse med værdiansættelse af andelsbeviser

Jeg har altid ment, at det er revisor der skal have styr på, hvilken værdi der skal indregnes i værdiansættelsen og at denne skal være den maksimale værdi.

Derfor bør revisor udarbejde alle 3 værdiansættelsesmetoder i sine arbejdspapirer og anvende den højeste værdi i årsregnskabet.

I det det er kursværdien af gælden (og renteswappen) der skal anvendes i de 2 af de 3 beregninger, kan der sagtens ske ændring af værdiansættelsesmetoden fra år til år. Er der tale om faldende rente fra sidste år til i år, vil det medføre en stigende kursværdi af prioritetsgælden (og renteswappen) og omvendt ved en stigende rente.

Vær opmærksom på, at hvis der sker handler mellem 2 generalforsamlinger og kursværdien af foreningens gæld er steget væsentlig, og dermed et fald i andelskronen, skal max prisen reguleres i overensstemmelse hermed. (det står også anført i de fleste vedtægter) Det der rent praktisk skal gøres, er at anmode kreditforeningen om at fremsende en skattekursværdiberegning ca. på tidspunktet hvor overdragelsesaftale udarbejdes.

Skærpede krav til vand- og varmeregnskaber

For alle de foreninger der anvender Brunata, Varmekontrollen eller lignende firmaer til at få udarbejdet deres varme/vandregnskaber, har den "nye lovgivning" ingen relevans – udover det det bliver/er blevet dyrere at få udarbejdet vand- og varmeregnskaberne.

Vand- og varmeregnskaber udarbejdes i de foreninger der har en hovedmåler til foreningen og bimålere i alle boliger.

Senest i 2026 skal alle målere i boligerne kunne fjernaflæses, således at foreningen er klar til at opfylde nu gældende EU krav herom – der gælder fra den 1/1 2027.

Formålet hermed er bla. at forbrugerne hver måned i fyringssæsonen skal have forbrugsinformation over deres forbrug af varme og vand.

Der er selvfølgelig også her en undtagelsesregel: "med mindre det kan godtgøres, at det ikke vil være rentabelt"

Interesselliste/venteliste

Jeg har altid anbefalet mine foreninger at have en interesselliste frem for en venteliste.

Begrundelsen herfor er, at hvis foreningen har en venteliste, skal denne følges i overensstemmelse med vedtægterne. Dette kan bla. medføre nogle praktiske

udfordringer i forbindelse med salg, hvis f.eks nr 1+2 på ventelisten siger nej tak til køb af en bolig, men nr. 3 siger ja med et nedslag på kr. 40.000. Bestyrelsen bliver dermed nødt til at gå tilbage til nr. 1 + 2 og spørge igen.....

Ved en interesseliste har man også mulighed for at sortere blandt de interesserede.

Grundskyld/ejendomsskat

Det er grundværdien der påvirker størrelsen af ejendomsskatterne som foreningen skal betale.

Der kommer som tidligere nævnt ikke nye ejendomsvurderinger, men alle foreninger har i 2023 modtaget en foreløbig grundvurdering, der er anvendt til beregning af den fremtidige grundskyld/ejendomsskat med virkning fra den 1/1 2024.

Den endelige grundvurdering kommer i 2025/2026. Når denne modtages, genberegnes og efterreguleres grundskylden, såfremt den foreløbige 2023 vurdering ikke er lig med den endelig 2023 vurdering.

Jeg har set flere foreløbige grundvurderinger, der i sig selv er højere end den samlede ejendomsvurdering fra 2012! Dette vil på sigt medføre meget store opkrævninger af ejendomsskat. På grund af, at der er lagt en stigningsbegrænsning ind, mærker den enkelte forening kun mindre stigninger fra år til år. Men ejendomsskatten vil stige hvert år indtil den når det "rette niveau". Stigningen fra år til år vil være kraftigere end de 4,75% der er lagt op til. Dette skyldes, at denne stigningsbegrænsning på årligt 4,75%, beregnes på baggrund af den fuldt indfasede grundskyld.

Den foreløbige vurdering kan ikke påklages, men det er vigtigt at være opmærksom på eventuel påklagefrist, når den nye grundvurdering modtages. Jeg tænker, at der er advokatfirmaer der byder sig til, når tiden nærmer sig. Det kan være vanskeligt, som almindelig bestyrelse, at finde de rette begrundelser – mon ikke der også kommer lidt anbefalinger fra ABF.

Opkrævning af ejendomsskat sker via foreningens skattekonto!

stige med væsentlig mere end 4,75% end det foregående års grundskyld.

Hvis vi igen ser på vores eksempel, hvor grundskylden stiger fra 34.000 til 61.200, så vil stigningen i grundskyld fra 2023 til 2024 udgøre kr. 952 (2,8% af forrige års grundskyld kr. 34.000), mens stigningen i grundskyld fra 2024 til 2025 vil udgøre 2.907 (4,75% af den fuldt indfasede grundskyld på kr. 61.200). Herunder kan du se stigningen fra 2023 til indtil den nye grundskyld er fuldt indfaset i 2034 (under forudsætningen af, at grundværdien ikke stiger yderligere i perioden). I kolonnen til højre, kan du se, hvor meget grundskylden i forhold til året før.

År	Stigning	Grundlag for stigning	Grundskyld	Stigning i grundskyld
2023	N/A		34.000	
2024	2,8%	34.000	34.952	2,8%
2025	4,75%	61.200	37.859	8,3%
2026	4,75%	61.200	40.766	7,7%
2027	4,75%	61.200	43.673	7,1%
2028	4,75%	61.200	46.580	6,7%
2029	4,75%	61.200	49.487	6,2%
2030	4,75%	61.200	52.394	5,9%
2031	4,75%	61.200	55.301	5,6%
2032	4,75%	61.200	58.208	5,3%
2033	4,75%	61.200	61.115	5,0%
2034	4,75%	61.200	61.200	0,1%

For de andelsboligforeninger, hvor grundværdien er steget betragteligt, kan det altså tage mange år, før stigningen ophører.

Eksempler

Både i vores gennemsnitseksempel ovenfor og i de eksempler, som skat har givet, er der tale om beskedne effekter, men når vi ser på de konkrete grundværdier, så er der store forskelle i, hvordan boligskattereformen rammer andelsboligforeningerne.

Her er et par konkrete eksempler – alle beliggende i Københavns kommune. Vi har ikke indregnet stigningsbegrænsningen, så tallene viser effekten efter fuld indfasning af boligskattereformen (men baseret på 2024 vurderingen).

2400 København NV	2023	Fuldt indfaset
Offentlig grundværdi	6.500.000	36.000.000

Grundskyld	221.000	146.880
Boligareal m2	1.600	1.600
Stigning pr. 100 m2	-	-4.633

Selvom vurderingen stiger fra 6.500.000 til 36.000.000, så får denne andelsboligforening altså et fald driftsomkostningerne, som svarer til et fald i boligydelsen på kr. 4.633 pr. år. for en andelsbolig på 100 m2.

2300 København S	2023	Fuldt indfaset
Offentlig grundværdi	7.900.000	92.000.000
Grundskyld	268.600	375.360
Boligareal m2	3.300	3.300
Stigning pr. 100 m2	-	2.863

Denne andelsboligforening får en stigning i driftsomkostningerne, som svarer til en stigning i boligydelsen på kr. 2.863 pr. år. for en andelsbolig på 100 m2.

2200 København N	2023	Fuldt indfaset
Offentlig grundværdi	48.000.000	1.300.000.000
Grundskyld	1.632.000	5.304.000
Boligareal m2	31.000	31.000
Stigning pr. 100 m2	-	10.200

Denne andelsboligforening får en stigning i driftsomkostningerne, som svarer til en stigning i boligydelsen på hele kr. 10.200 pr. år. for en andelsbolig på 100 m2.

Hvis vi ser på 24 tilfældige på andelsboligforeninger fra Københavns Kommune, så kan vi se, at eksemplerne ovenfor ikke er enkelte boligforeninger med specielle forhold, der stikker ud fra gennemsnittet, men at ændringerne fordeler sig jævnt over et spekter fra stigninger på omkring kr. 10.000 til fald på omkring kr. 5.000 pr. år for andelsboliger på 100 m2. - når boligskattereformen er fuldt indfaset.

Revisionspligt andelsboligforeninger

Alle de foreninger jeg har været revisor har været omfattet af revisionspligt.

Dette har også altid fremgået af foreningens vedtægter, at regnskabet skal godkendes af en statsautoriseret eller registreret revisor (godkendt revisor)

Fordelen for foreningen er her, at vi afgiver en erklæring med høj grad af sikkerhed, som er den "ypperste" erklæring indenfor revisorfaget. Det har den fordel, foreningens bank, kreditforening og også købere kan føle sig sikker på, at regnskabet er korrekt udarbejdet eftergældende regler.

Desværre har det også den konsekvens, at regningen herfor for nogle kan synes stor. Til dels skyldes dette, at vi som revisor skal dokumentere alt vores arbejde, der skal udarbejdes kvalitetssikring m.m. – ja i det hele taget skal der laves meget ekstra papirarbejde, som foreningen ikke ser noget til.

Der er ikke lovkrav om revision, så i praksis kan foreningerne fravælge revisionspligt ved at ændre vedtægterne. Dette skal ske med 2/3 flertal i henhold til reglerne herom i foreningens vedtægter. På denne måde kan der sparer, vurderer jeg, kr. 2-3.000 årligt på revisorregningen.

Jeg synes ikke det er en god ide i ret mange tilfælde, men det kan lade sig gøre.

Ny bogføringslov andelsboligforeninger

Der er i 2022 vedtaget en ny bogføringslov, som medfører en forpligtelse til at bogføre i et digitalt bogføringssystem. Forpligtelsen indtræder dog tidligst for 2026 for andelsboligforeninger. Reglerne omfatter foreninger med en årlig omsætning/lejeindtægt på mere end kr. 300.000.

Det digitale godkendte bogføringssystem skal anmeldes og registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Efter min mening er det forrykt at indføre en sådan lov for de foreninger som ikke er skattepligtige, og det er de fleste foreninger jo ikke. Jeg kan acceptere, at det omfatter skattepligtige foreninger. Jeg tvivler på at det kommer til at træde i kraft som det foreligger nu.

Ifølge ABF blev det indført, at loven skal evalueres inden andelsboligforeningerne eventuelt omfattes, hvilket altså tidligst bliver i 2026.

I forbindelse med den nye bogføringslov fulgte også et krav om, at foreningen skal lave en beskrivelse af foreningens bogføringsprocedure. Dette krav er trådt i kraft.

Hos Dansk Revision er dette udarbejdet for alle foreninger på grund af en standardmodel fra Erhvervsstyrelsen.

Øvrige emner

Vedtægter

Regnskab

Låneomlægning – pas på kursværdier m.m.

Overdragelse af andelsboliger