



I dette nyhedsbrev kan du læse:

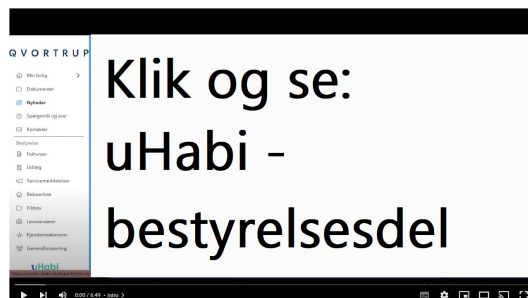
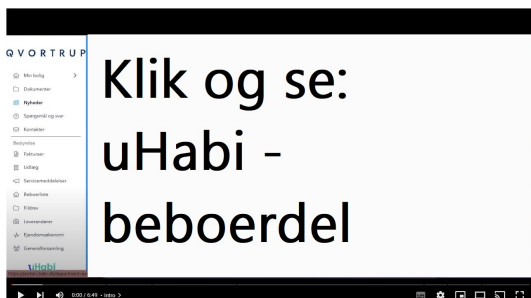
- **HØJDEPUNKTER:** Gå-hjem-mødet den 23. februar 2023
- **2022-2023:** Sådan er den økonomiske situation lige nu
- **BESTYRELSENS TJEKLISTE:** En gennemgang af foreningens økonomi



Gå-hjem-møde den 23. februar 2023 - Præsentation af uHabi

Mere end 30 foreninger var repræsenteret til gå-hjem-mødet, og vi takker for den store opbakning og deltagelse til arrangementet.

Vi har samlet højdepunkterne fra vores gennemgang af uHabi den 23. februar i 2 videoer, som du kan tilgå gennem billede-linkene nedenfor. Bemærk, at vi har inddelt videoerne i relevante kapitler, som du nemt kan navigere mellem i videoernes beskrivelser.



Vil I have adgang til uHabi?

Som vi oplyste på vores gå-hjem-møde den 23. februar 2023, skal I kontakte jeres kundechef, når I vil have adgang til uHabi.

Vi anbefaler, at bestyrelsen inviteres til uHabi først, hvorefter I får en fornemmelse af den nye platform og dens funktioner.

Når bestyrelsen er blevet bekendt med uHabi, kan I, sammen med kundechefen, lægge en plan for, om og hvordan foreningens øvrige medlemmer skal inviteres.

Strategisk og (økonomisk) bæredygtig vedligeholdelse

På vores gå-hjem-møde, holdt vores CCO, [Martin Skaarup](#), et oplæg om strategisk, bæredygtig vedligeholdelse af ejendommen, og vores samarbejdspartner [DSA](#) mødte ved salgsdirektør Johnny Hansen og fortalte om ejendommens forsikringer.

Vi har også samlet højdepunkterne fra disse 2 oplæg i 2 særskilte videoer, som du kan se ved at klikke på billede-linkene nedenfor.

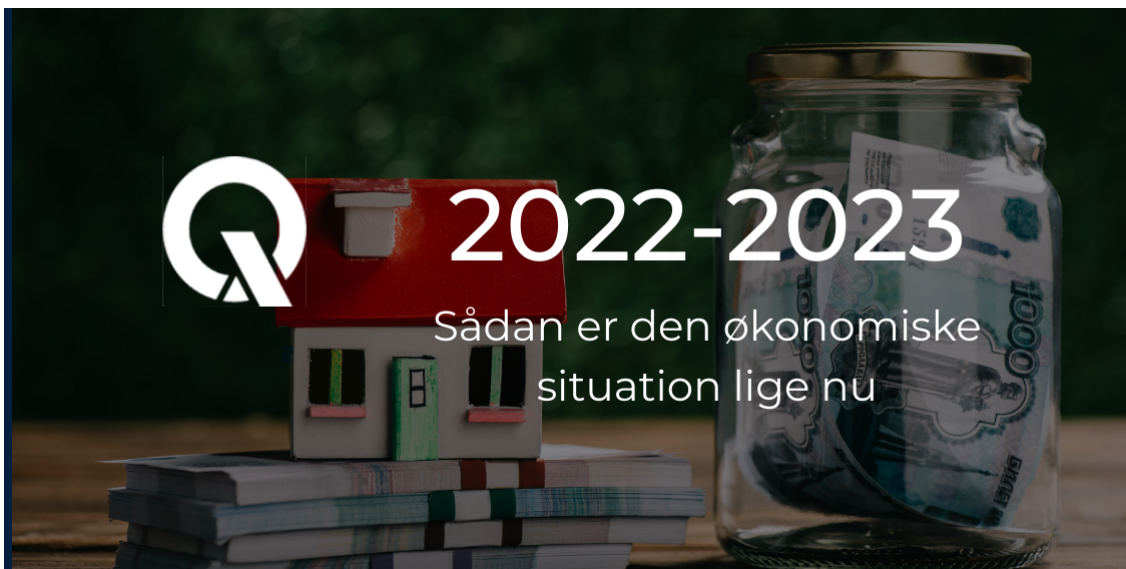


Hovedpointerne

Når det kommer til vedligeholdelse af jeres ejendom, anbefaler vi, at bestyrelsen tager fat i kundechefen, så I først og fremmest sikrer et korrekt og faktabaseret grundlag at planlægge indsatsen ud fra. Det gælder både for den løbende og den ekstraordinære vedligeholdelse.

Ejendommens tilstand og jeres styringsværktøjer spiller desuden en enormt stor rolle i forsikringsammenhæng, og derfor mener vi, at vores samarbejde om at sikre vedligeholdelsen af jeres ejendom, er meget, meget vigtigt.

Gør I lige nu klar til at planlægge årets vedligeholdelsesindsats, anbefaler vi, at I kontakter jeres kundechef, så vi kan planlægge indsatsen sammen.



2022-2023: Sådan er den økonomiske situation lige nu

[Læs artiklen i din browser.](#)

Vi kunne akkurat lige spotte enden på den omfattende corona-pandemi, inden en ny krise meldte sin ankomst i 2022.

Med Ruslands invasion af Ukraine blev vores hverdag igen ramt af mørke, og krigens usikkerhed kom pludseligt meget tæt på.

energikrise, som vi også mærker konsekvenserne af i 2023 – dette både privat og i foreningsregi.

2022's påvirkning af økonomien i 2023

I 2022 satte vi nogle kedelige rekorder i Danmark; Inflationen nåede nemlig sit højeste siden 1980'erne, og en omfattende energikrise pressede både energipriserne og -forsyningerne.

Selvom økonomer spår et fald i inflationen i 2023, forudser de en lang og sej kamp mod den. Derfor vil vi helt sikkert kunne mærke 2022 langt ind i 2023 (og formentlig endnu længere tid frem).

De nyeste tal viser positive økonomiske nøgletal, der placerer Danmark i toppen af Europa – særligt på grund af vores eksport. Men det kniber stadig med vores privatøkonomi, grundet meget store drifts- og forbrugsudgifter.

Netop derfor forventer vi, at vi i de kommende årsregnskaber vil se en betydelig stigning i ejendommens driftsudgifter kontra tidligere år. For virkeligheden er desværre, at 2022 kostede os dyrt, og det vil 2023 formentlig også gøre.

Økonomisk, bæredygtig drift i 2023

Som frivilligt bestyrelsesmedlem er du ansat af foreningens øvrige medlemmer til at stå i spidsen for foreningsfællesskabet mellem generalforsamlingerne. Det er derfor enormt vigtigt, og én af dine kerneopgaver, at du, sammen med resten af bestyrelsen, mødes om og planlægger tiltag, der kan sikre en bæredygtig, økonomisk drift af foreningen det kommende år.

Denne øvelse sker typisk sammen med ejendommens kundechef på et regnskabs- og budgetmøde forud for den ordinære generalforsamling. Vi anbefaler, at du i forbindelse hermed kigger på to væsentlige ting:

1: Kig ejendommens udgifter efter i sømmene:

Økonomisk usikkerhed er en rigtig god anledning til at kigge ejendommens udgifter efter i sømmene.

Det kan du gøre ved at brug af tjeklisten "Tjekliste til gennemgang af foreningens økonomi", som du finder i dette nyhedsbrev.

2: Overvej at hæve ejendommens indtægter

Ejendommens samlede udgifter skal helst modsvares af jeres indtægter, så I ikke genererer et negativt årsresultat. Hver gang foreningen genererer et negativt årsresultat, tages underskuddet nemlig fra jeres likvide beholdning.

Det er som udgangspunkt alene foreningens medlemmer, der bidrager til jeres indtægter – eller jeres eventuelle lejere, der gennem deres husleje bidrager til foreningens indtægtsgrundlag.

opgaven har vi ansat nogle af branchens allerskarpeste profiler indenfor det lejeretlige område:

Vores CEO, [Jens Anker Hansen](#), er uddannet advokat med møderet for Højesteret, ligesom han er udlejerrepræsentant i Ankenævnet og lægdommer ved Boligretten på Frederiksberg og i Lyngby.

Vores CLO, [Mette Haagensen](#), er uddannet advokat, og hun er lægdommer ved Boligretten i København og Lyngby, ligesom hun er tilknyttet Huslejenævnet på Frederiksberg og i Høje Taastrup som udlejerrepræsentant.

Ønsker jeres bestyrelse en gennemgang af foreningens lejekontrakter, kan I kontakte os nedenfor, så vi kan medtage posten i det kommende årsbudget!

Bestil gennemgang af jeres lejekontrakter

Få planlagt et (digitalt) regnskabs- og budgetmøde

Hvis der ikke allerede er lagt en dato for regnskabs- og budgetmøde med ejendommens kundechef, anbefaler vi, at det sker snarest.

Regnskabs- og budgetmødet er et utrolig vigtigt møde, da I på dette gennemgår sidste års regnskab og sammen planlægger det kommende års drift af ejendommen.

Vi ved, at du som frivilligt bestyrelsesmedlem har en travl hverdag, hvor du jonglerer med både privatliv, arbejdsliv og foreningsliv. Vores kundechefer befinder sig også i deres travleste periode, og derfor kan I med fordel afvikle regnskabs- og budgetmødet digitalt. Vi mener nemlig, at det digitale mødeformat skaber større fleksibilitet for både bestyrelsen og kundechefen.

BESTYRELSENS TJEKLISTE

Gennemgang af foreningens økonomi



Bestyrelsens tjekliste: En gennemgang af foreningens økonomi

Bestyrelsesredskab kun i Q-munity.

Det er bestyrelsen, der indstiller både regnskab og budget til generalforsamlingens godkendelse. Og selvom bestyrelsen naturligvis samarbejder med en række professionelle aktører om både foreningens drift, regnskab og budget, så bærer den det overordnede ansvar for foreningens økonomi.

Årets regnskabs- og budgetmøde er et særligt godt tidspunkt at gøre status over året der er gået og at planlægge det, der er i vente. Derfor har vi lavet nedenstående tjekliste med 10 tjekpunkter, som du kan tage afsæt i, i den økonomiske gennemgang.

Vi anbefaler, at bestyrelsen afvikler regnskabs- og budgetmøde med administrator og eventuelt revisor, så I kan få svar på eventuelle spørgsmål på dette møde.

Tjekliste til gennemgang af økonomi med afsæt i jeres resultatopgørelse/driftsbudget:

1 Medlemmernes bidrag:

Foreningens primære indtægt er typisk medlemmernes månedlige/kvartalsvise bidrag.

Hvert år skal generalforsamlingen fastsætte årets medlemsbidraget i budgettet, og vi anbefaler, at bestyrelsen tager aktivt stilling hertil – hvert år. Det betyder, at I, inden generalforsamlingen, skal indstille en fastholdelse, en stigning eller et fald i medlemsbidraget på baggrund af jeres realiserede og budgetterede økonomi.

En foreningsretlig tommelfingerregel er, at jeres indtægter og udgifter skal udligne hinanden. Det betyder, at det årlige medlemsbidrag bør afholde de årlige udgifter. Hvis foreningen genererer et negativt resultat, vil underskuddet nemlig dækkes af jeres likvide beholdning, som bliver tilsvarende mindre.

Vi anbefaler, at generalforsamlingen vedtager en fast, årlig stigning i medlemsbidraget,

2 Eventuelle lejere:

Har foreningen lejere, anbefaler vi, at bestyrelsen afsætter et beløb i budgettet til en advokats gennemgang af jeres lejekontrakter – herunder særligt jeres eventuelle erhvervslejere.

Advokaten kan herefter undersøge og vejlede jer i jeres muligheder for at varsle en huslejestigning, som kan styrke jeres indtægtsgrundlag yderligere.

3 Variable indtægter:

Har foreningen øvrige variable indtægter, som eksempelvis vaskeriindtægter, er det vigtigt, at I som bestyrelse gennemgår disse og undersøger muligheden og behovet for at justere medlemmernes forbrugspris, så de matcher den faktiske udgift.

4 Ejendomsskatter og forsikringer:

Mens ejendomsskatter er en skat fastsat af myndighederne på baggrund af ejendommens grundværdi, er udgiften til forsikringer afhængig af jeres aktuelle policer.

Vi anbefaler, at I hvert år får gennemgået jeres præmier og dækning, så I sikrer både ejendommen og jeres økonomi.

Policer tegnes typisk én gang årligt, og gennem vores storkundeaftale med forsikringsmægler kan du få professionel assistance til både gennemgang, genforhandling og nytegning af foreningens policer.

[Se højdepunkter fra gå-hjem-møde om ejendommens forsikringer](#)

5 Forbrugsudgifter:

Forbrugsudgifter er variable udgifter, der fastsættes efter forbrug. Det er eksempelvis udgifter til el, vand og varme.

Hvis foreningen oplever en stor stigning i forbrugsudgifter, kan det være relevant at undersøge hvorfor, ligesom vi anbefaler, at bestyrelsen får udarbejdet udvalgte ejendomsrapporter, der kan spotte eventuelle ejendomsoptimeringer og -effektiviseringer, der kan lede til besparelser.

Det er vores erfaring, at der kan hentes betydelige besparelser ved eksempelvis oplagte energioptimeringstiltag på ejendommen.

6 Renholdelse og udenomsarealer:

Renholdelse og udenomsarealer vil typisk indeholde udgifter til ejendomsservice, snerydning, storskrald, graffiti-rens mv.

servicekontrakterne ikke har været opdateret i flere år, hvorfor foreningerne betaler for udførsel af opgaver, der ikke længere er relevante.

Som bestyrelsesmedlem kan du se jeres leverandører og servicekontrakter i den nye foreningsplatform uHabi.

7 Vedligeholdelse:

Vedligeholdelse er en variable post, der ændrer sig fra år til år.

Det er vigtigt, at bestyrelsen får tildelt en økonomisk bemyndigelse til at vedligeholde ejendommen i det årlige budget, og du skal være opmærksom på, at denne post danner rammerne for, hvor mange penge du må bruge på vedligeholdelse i året.

Det er vigtigt, at bestyrelsen sikrer forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen, og for at sikre dette – både teknisk og økonomisk - anbefaler vi, at der alene planlægges vedligeholdelse på baggrund af ejendommens aktuelle og faktiske tilstand.

En tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesbudget er et fantastisk styringsværktøj, der gør det muligt for jer at planlægge og iværksætte både løbende og ekstraordinær vedligeholdelse af ejendommen ud fra en fast plan og et budget fordelt over en flerårig periode.

Hvis ikke foreningen allerede har en tilstandsrapport med tilhørende vedligeholdelsesbudget, anbefaler vi bestyrelsen at afsætte et beløb hertil i det kommende budget. Vi mener nemlig ikke, at vedligeholdelse skal planlægges på baggrund af maveførmelser - men alene ud fra fakta.

[Se højdepunkter fra gå-hjem-møde om strategisk, bæredygtig vedligeholdelse](#)

8 Administrationsomkostninger:

De administrative omkostninger dækker alt fra administrator, revisor og valuar til bestyrelsesgodtgørelse og bankgebyrer.

Det er typiske faste udgifter, der indgår i denne post, som alle er med til at sikre en professionel administration af foreningen. Overvej derfor, hvor og om foreningen skal spare på denne post, idet jo flere opgaver der fjernes fra professionelle aktører, des større ansvar og flere opgaver påtager den frivillige bestyrelse sig.

9 Finansielle udgifter:

Under denne post findes udgifter til ejendommens lån.

Sammen med administrator kan bestyrelsen indhente tilbud på konvertering af nuværende lån, men det kræver ofte en generalforsamlingsbeslutning af effektuere. Lige nu ser vi meget høje renter, og markedet er ikke umiddelbart gunstigt til lånomlægning.

vil undersøge markedet yderligere.

Det er en god idé, at bestyrelsen hvert år får generalforsamlingens bemyndigelse til at konvertere foreningens lån, hvis det pludselig viser sig at være rentabelt. På den måde har bestyrelsen nemlig mulighed for at handle i et marked, der typisk bevæger sig meget, meget hurtigt.

10 Balancen:

Ejendommens balance opdeles i 2: Aktiver og Passiver. Mens aktiver er et udtryk for alt, hvad foreningen ejer, er passiver et udtryk for alt, hvad I skylder. Groft sagt.

Balancen kan være sværere at forholde sig til end resultatopgørelsen, og det er vigtigt, at bestyrelsen læner sig op ad administrator og revisor i gennemgangen og forståelsen af denne.

Overordnet set er foreningens største aktiv naturligvis jeres ejendom. Og det er netop denne, som du gennem dit bestyrelsesvirke skal være med til at sikre og styrke. Bestyrelsens vigtigste opgave er at drifte og skabe rammerne om en sund, god og tryk ejendom, der kan være et godt hjem for alle dens beboere.

Sidstnævnte vægter vi også særlig højt i vores virke som ejendomsadministratorer, og vi ser det som vores absolutte kerneopgave – først som sidst.

Det er derfor enormt vigtigt for os, at vi sikrer et gensidigt samarbejde mellem os, og at vi sammen skaber fundamentet for økonomisk bæredygtighed i ejendommen – også i krisetider.

Hvis du har spørgsmål til foreningens økonomi, så kontakt ejendommens kundechef for sparring og vejledning herom, og husk, at du altid kan følge med i den aktuelle ejendomsøkonomi gennem den nye platform uHabi.

[Download tjeklisten i pdf-format](#)

Har du en god historie eller gode råd, som andre bestyrelsesmedlemmer kan lade sig inspirere af, så kontakt os på qa@qvortrup-adm.dk.

Vi tror på, at vi sammen er stærkest, og at vi danner de bedste hjem gennem sparring og erfaringsudveksling.

Copyright © 2023 Qvortrup Administration A/S, All rights reserved.

Qvortrup Administration A/S
Lyngby Vej 28
Osterbro
Kobenhavn 2100
Denmark

Føj os til din adressebog

[update your preferences](#) eller [unsubscribe from this list](#).

