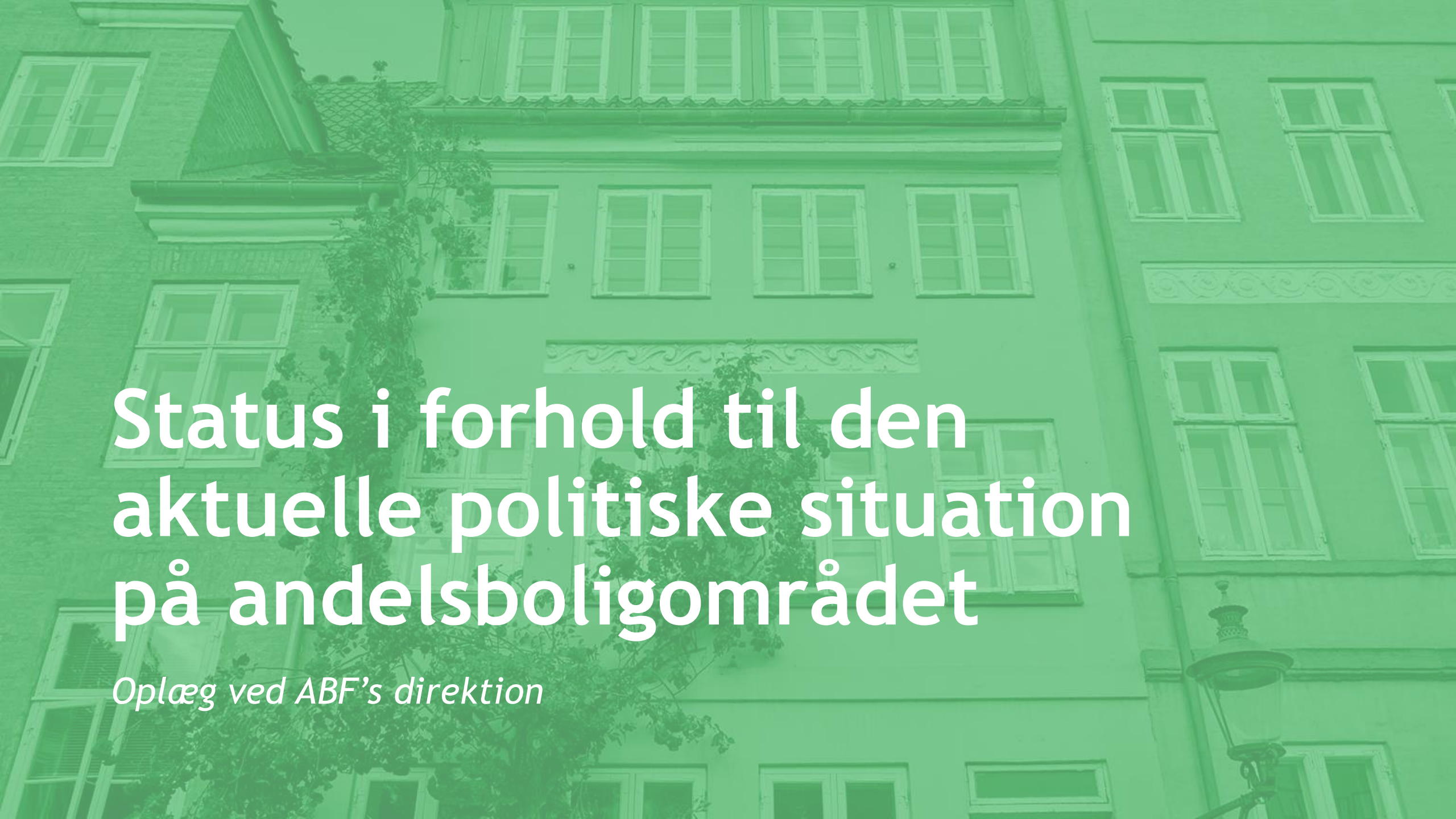




Status i forhold til den aktuelle politiske situation på andelsboligområdet

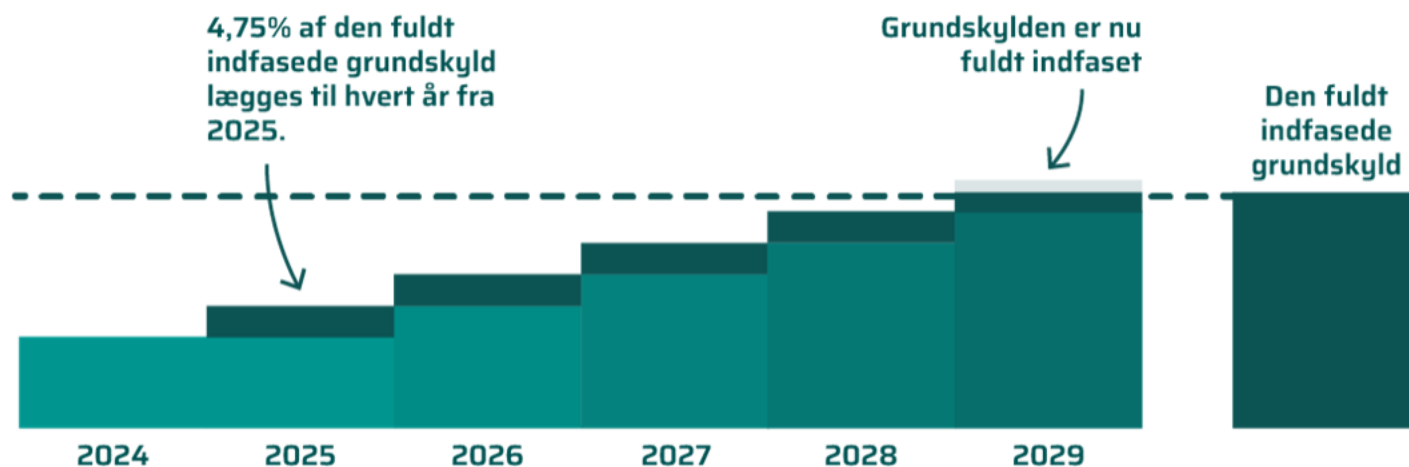
Oplæg ved ABF's direktion

Hvordan beregnes grundskyld?

- Grundværdi minus 20 % x grundskyldspromillen for den kommune andelsboligforeningen er beliggende i.

Grundskyld er en årlig udgift, der skal afholdes af andelsboligforeningen

Fra 2025 træder en ny stigningsbegrænsning i kraft – den såkaldt "moderniserede stigningsbegrænsningsregel". Det betyder, at grundskylden beregnes som grundskylden fra året før plus en stigningsprocent på 4,75% af den fuldt indfasede grundskyld. Beregningsmetoden vil i årene herefter være den samme, og foreningen vil indenfor en årrække med stigningen ramme den fulde grundskyld.



Illustrationen er et eksempel. Det vil være forskelligt fra forening til forening, hvornår den nye grundskyld er fuldt indfaset.

Nye vurderinger og ny promille

Man skal dog være opmærksom på, at der fremover vil komme nye vurderinger hvert andet år. Derfor vil grundskyldsbetøbet også kunne stige eller falde, og det vil i så fald tage længere eller kortere tid, før man rammer den fulde indfasning.

De nye kommunale grundskyldspromiller, som blev offentliggjort i 2023, er maksimale grundskyldspromiller frem til 2028. Fra 2028 ophæves løftet for grundskyldspromillerne, så herefter kan de stige. Dette vil også påvirke grundskyldens størrelse. Herefter er den forømtalte moderniserede stigningsbegrænsningsregel dog stadig gældende for andelsboligforeningerne, så grundskylden maksimalt

Grundvurderinger

Vigtige milepæle

2025/26 Udsendelse af endelig vurdering for 2021

2025 Inden de endelige vurderinger udsendes, vil I modtage en såkaldt *deklaration*, der fortæller om vurderingen, hvad den baserer sig på, og hvordan Vurderingsstyrelsen er nået frem til sin vurdering.

Det vil også være her, at I kan kommentere og gøre indsigelse mod det, der står, så det kan nå at komme med i den endelige vurdering, der kommer herefter.

Når den endelige vurdering kommer, vil det være her, at der officielt vil være mulighed for at klage over vurderingen, hvis man måtte ønske det.

9. oktober Webinar med Vurderingsstyrelsen

Endelige vurdering for 2021

- Kan betyde regulering af allerede betalt grundskyld for 2022 og 2023
- Grundskyld i 2022 kan højst stige med 4,4 % i forhold til 2021
- Grundskyld i 2023 kan højst stige med 2,8 % i forhold til 2022

Debatten om prisudviklingen på private andelsboliger

” Vi skal tilbage til den oprindelige andelsbolig - dengang priserne var til at betale”

”Valuarvurderingerne er årsagen til andelsboligens deroute”

” Jeg købte min andelsbolig for 150.000 i 2001 og nu kan jeg sælge den for over 2 mill.”

” Vi skal tilbage til den oprindelige andelstanke”

” Tiden skriger på en spekulationsfri andelsbolig”

” De nye regler om mulighed for lån mod pant i andelsboligen har fået priserne på andelsboliger til at eksplodere”

Privat udlejningsejendom handles og lejerne tilbydes ejendommen på samme vilkår.

Privat andelsboligforening stiftes og maksimalprisen hæftes op på handelsværdierne for private udlejningsejendomme.

Hvis andelsboligforeningen går konkurs eller frivillig opløses handles ejendommen som privat andelsboligforening

Udlej Ejerlej Parcel

200

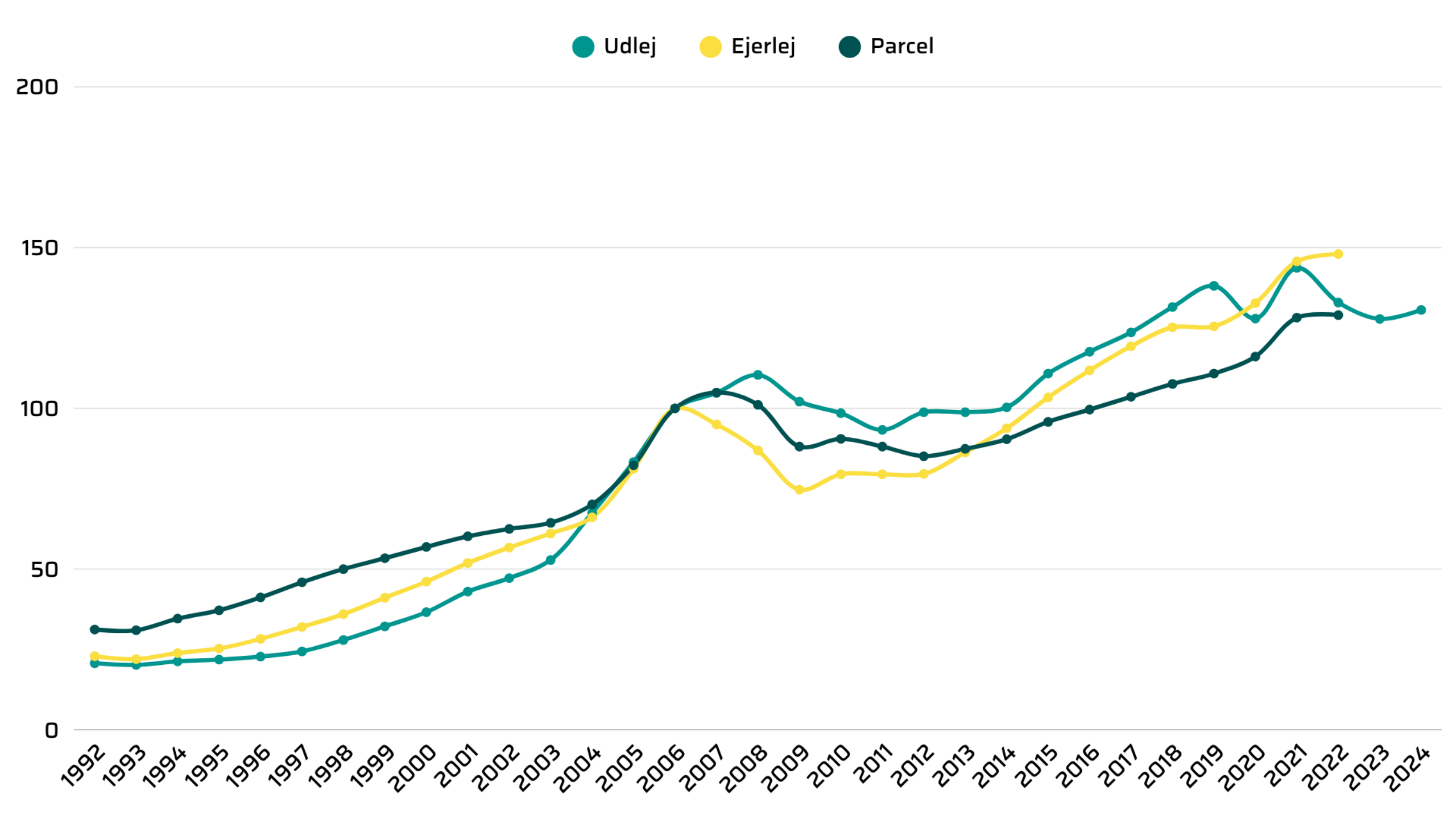
150

100

50

0

1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024



Eksempel:

En andelsboligforening med 10 andele

2003 3.000.000 0 % belåning andelsværdi 300.000

2004 6.000.000 (stigning på 100%) 0 % belåning andelsværdi 600.000 (stigning på 100 %)

Eksempel:

En andelsboligforening med 10 andele

2003 3.000.000 60 % belåning andelsværdi 120.000

2004 6.000.000 (stigning på 100 %) 30 % belåning andelsværdi 420.000 (stigning på 250 %)

Eksempel:

En andelsboligforening med 10 andele

2003 3.000.000 80 % belåning andelsværdi 60.000

2004 6.000.000 (stigning på 100%) 40 % belåning andelsværdi 360.000 (stigning på 500 %)

Valuarvurderinger - skidt eller kanel ?

- Ved manglende offentlige vurderinger eneste mulighed for at få vurderet ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom.
- Følger markedet for private udlejningsejendomme -opture og nedture
- Valuar X vurderer anderledes end valuar Y - usikkerhed om hvad er så den rigtige pris



Vil du vide mere?

www.abf-rep.dk



Kontakt ABF

Tlf: +45 33 86 28 30

E-mail: abf@abf-rep.dk

Digital bogføring



Krav >300.000
kr. omsætning



Godkendte
programmer



ABF hjælper
med vejledning



[AKTIVITETER](#)

[MEDLEMSSERVICE](#)

[RÅDGIVNING](#)

[POLITIK](#)

[NYHEDER](#)

[LOG UD](#)

[SØG](#)

KREDSGENERAL-FORSAMLINGER 2025

I september er der generalforsamlinger i alle ABF's 11 kredse. Kom og mød foreninger fra dit område, og bliv klogere på hvad der sker i din lokale kreds.

[LÆS MERE >](#)

FAQ

Her kan du finde svar på nogle af de spørgsmål, man ofte sidder med. Husk, at du også kan finde en masse viden i vores lov & fakta-sektion og i ABF-håndbogen.

[LÆS MERE >](#)

DE NYE OFFENTLIGE GRUNDVURDERINGER

ABF har samlet det meste af den information, der er relevant ift. de nye vurderinger og beregningen af den nye grundskyld, så I kan få et bedre overblik.

[LÆS MERE >](#)

SENESTE NYHEDER



KREDSGENERAL- FORSAMLINGER 2025

I september er der generalforsamlinger i alle ABF's 11 kredse. Kom og mød foreninger fra dit område, og bliv klogere på hvad der sker i din lokale kreds.

[LÆS MERE >](#)

FAQ

Her kan du finde svar på nogle af de spørgsmål, man ofte sidder med. Husk, at du også kan finde en masse viden i vores lov & faktsektion og i ABF-håndbogen.

[LÆS MERE >](#)

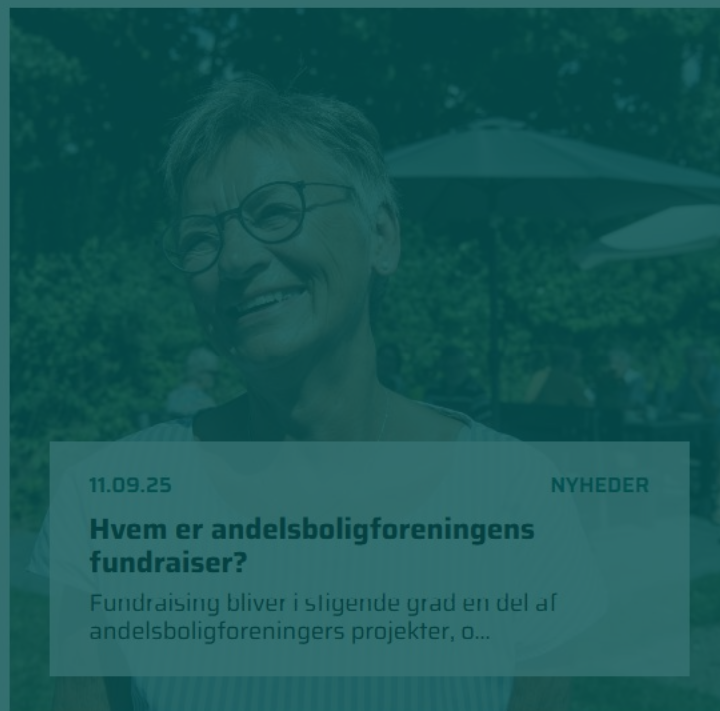
DE NYE OFFENTLIGE GRUNDVURDERINGER

ABF har samlet det mest relevante information, der er relevant til nye vurderinger og beregning af den nye grundskyld, så du får et bedre overblik.

[LÆS MERE >](#)

Temasiden om digital bogføring kan findes inde i denne nyhed

SENESTE NYHEDER



11.09.25

NYHEDER

Hvem er andelsboligforeningens fundraiser?

Fundraising bliver i stigende grad en del af andelsboligforeningers projekter, o...



04.09.25

NYHEDER

Foreninger tvinges til digital bogføring - ABF klar med hjælp

Hovedparten af landets andelsboligforeninger bliver fra 1. januar 2026 tvunget t...

NYHEDER

Foreninger tvinges til digital bogføring - ABF klar med hjælp

Hovedparten af landets andelsboligforeninger bliver fra 1. januar 2026 tvunget til at bogføre digitalt. ABF er nu klar med hjælp til at guide foreningerne gennem bogføringsjunglen.

DEL ARTIKEL    

04. SEPTEMBER

Fra den 1. januar 2026 skal andelsboligforeninger bogføre digitalt. Dette kan forhindre nogle foreninger i at oplyse om deres bogføringsprogrammer på grund af lovregle...

- Vi har gennemført et kursus i digital bogføring, som i virkeligheden er tiltænkt virksomheder. Men en bekendtgørelse, der træder i kraft den 1. januar 2026, betyder, at andelsboligforeninger nu også omfattes af kravene, og derfor prøver vi at hjælpe foreningerne bedst muligt til at komme i gang med digital bogføring, siger Jan Hansen, der er direktør for ABF.

Klar med hjælp

Det betyder helt konkret, at **ABF har lavet en særlig side**, hvor I kan læse mere om digital bogføring og hvad I kan gøre.

Man skal anvende et system, som i forvejen er godkendt hos Erhvervsstyrelsen. Det betyder, at de andelsboligforeninger, der allerede bruger et digitalt bogføringsprogram, også skal forholde sig til de nye regler. Hvis det program, man allerede bruger, ikke er registreret, skal...

Læs mere:

[Digital bogføring >](#)

[Erhvervsstyrelsens liste over godkendte digitale bogføringssystemer >](#)

[Artikel: "Ny lov på-dutter andelsboligforeninger digital bogføring - men først fra 2026" >](#)

[Lov og fakta: Bogføring >](#)

Klik på et af disse links for at komme til temasiden om digital bogføring

Digital bogføring

1. januar 2026 træder en ny bekendtgørelse om digital bogføring i kraft, der betyder, at de fleste andelsboligforeninger nu også er omfattet af bogføringslovens krav om digital bogføring.

Digitale bogføringssystemer tilpasset til andelsboligforeninger

Erhvervsstyrelsen har en **liste over godkendte bogføringssystemer** med omkring 100 digitale løsninger, som alle lever op til gældende lovgivning.

For at hjælpe ABF's medlemmer med at indskrænke feltet har ABF haft en dialog med flere af firmaerne for at kunne matche systemer, som er "til at gå til" ude i andelsboligforeninger.

Efter samtaler med en række firmaer er to firmaer, Foreningsadministrator.dk og Web-regnskab.dk, villige til at tilpasse deres systemer til andelsboligforeninger. Det betyder, at de kan tilpasse ABF's kontoplan, som findes i ABF-håndbogen.

De er også valgt ud fra deres brugervenlighed og er til foreninger, der har brug for bogføringskyndige. Der findes også andre mere avancerede bogføringssystemer, men fælles for Foreningsadministrator.dk og Web-regnskab.dk er, at de kan være med.

Artikel: "Foreninger tvinges til digital bogføring - ABF klar med hjælp" >

Artikel: "Ny lov pådutter andelsboligforeninger digital bogføring - men først fra 2026" >

Erhvervsstyrelsens liste over godkendte digitale bogføringssystemer >

Lov og fakta: Bogføring >

Klik på logo eller link for at komme til foreningsadministrator.dk



ForeningsAdministrator

[Foreningsadministrator.dk](https://foreningsadministrator.dk) >



Web Regnskab

[Web-regnskab.dk](https://web-regnskab.dk) >

Grundpakken

Grundpakken indeholder de mest anvendte funktioner til foreningsadministration, herunder medlemsadministration, regnskab, kontingentopkrævning og fakturering.

Med vores suveræne administrationssystem får I også mulighed for **et ubegrænset antal brugere**, **et ubegrænset antal opkrævninger** og **gratis e-mail support**.

Prisen afhænger af antallet af medlemmer i jeres forening, og den er inddelt i tre forskellige prisgrupper.

Prøv det gratis

Se alle muligheder

☒ Grundpakken - Lille

0 - 49 medlemmer

69 kr. pr. måned.

1250 kr. i oprettelse

☐ Grundpakken - Mellem

50 - 499 medlemmer

99 kr. pr. måned.

1250 kr. i oprettelse

☐ Grundpakken - Stor

500 medlemmer og op

129 kr. pr. måned.

1250 kr. i oprettelse

Alle priser er inkl. moms - Sæt kryds i de moduler I ønsker og se jeres pris nederst på siden.

ForeningsRegnskab eller RegnskabPro

Vi tilbyder tre forskellige typer regnskaber i ForeningsAdministrator, så vi kan imødekomme behovene fra både små og store professionelle foreninger.

Har man erhvervsdrift over 300.000 kr. om året, er det et krav i bogføringsloven, at man benytter et godkendt bogføringssystem. Vores RegnskabPro er godkendt af Erhvervsstyrelsen som standardbogføringsprogram.

☐ ForeningsRegnskab - Simpelt

I det simple regnskab har vi fjernet balancen, så man kun skal forholde sig til indtægter og udgifter, hvilket gør regnskabet lettere at arbejde i. Det er nemt at bruge og kræver ikke kendskab til bogføring på forhånd.

Passer godt til foreninger der

☒ ForeningsRegnskab - Standard

Vores standardregnskabsmodul til foreninger er designet til at følge bogføringsloven, men det er vigtigt at bemærke, at det ikke er godkendt som et standardbogføringssystem. Giver mulighed for balance, budget, moms, flere bankkonti og meget mere.

Passer godt til foreninger der:

☐ RegnskabPro

Godkendt standardbogføringssystem som også indeholder ekstra værktøjer til at lette arbejdet med regnskabet. Det kan bruges af alle, der ønsker disse værktøjer, og det skal bruges af dem, som har pligt til at bruge et godkendt standardsystem.

Standard + disse ekstra funktioner:

Webinarer om digital bogføring og bogføringsprogrammer

21. Oktober 2025

12. November 2025



[Kontakt](#) [Nyhedsbrev](#) [Erhvervssalg](#) [Meld jer ind i ABF](#) [Om ABF](#) [Opret bruger](#) [Min side](#)

[AKTIVITETER](#) [MEDLEMSSERVICE](#) [RÅDGIVNING](#) [POLITIK](#) [NYHEDER](#)

KREDSGENERAL-FORSAMLINGER 2025

I september er der generalforsamlinger i alle ABF's 11 kredse. Kom og mød foreninger fra dit område, og bliv klogere på hvad der sker i din lokale kreds.

[LÆS MERE >](#)

FAQ

Her kan du finde svar på nogle af de spørgsmål, man ofte sidder med. Husk, at du også kan finde en masse viden i vores lov & fakta-sektion og i ABF-håndbogen.

[LÆS MERE >](#)

DE NYE OFFENTLIGE GRUNDVURDERINGER

ABF har samlet det meste af den information, der er relevant ift. de nye vurderinger og beregningen af den nye grundskyld, så I kan få et bedre overblik.

[LÆS MERE >](#)

På forsiden er der et link til temasiden om grundvurderinger

SENESTE NYHEDER

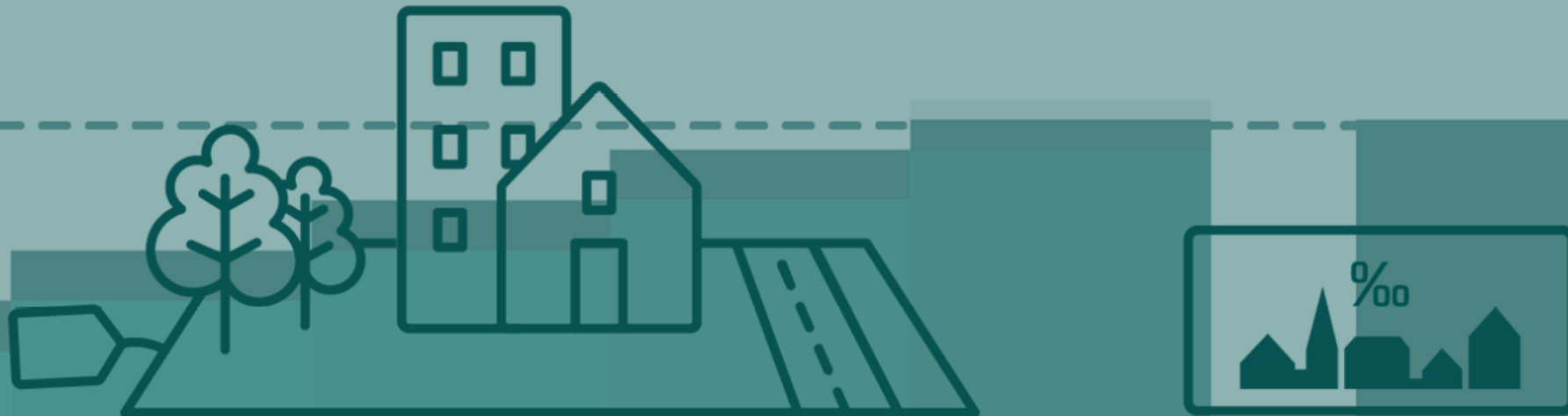


2023

2024

2025

2026



RÅDGIVNING | LOV OG FAKTA | **DE NYE OFFENTLIGE GRUNDVURDERINGER**

De nye offentlige grundvurderinger

ABF har gennem en længere årrække fulgt arbejdet med de nye grundvurderinger for andelsboligforeningerne, der skal bruges som skattegrundlag fremover.

Der har været holdt en tæt kontakt til Vurderingsstyrelsen og skatteministeriet, der står for de nye vurderinger, og der har løbende været orienteringer mellem styrelsen og ABF frem mod de foreløbige vurderingers frigivelse den 11. december 2023, samt efterfølgende ift. opsamling, forklaring og forståelse.

På denne side har vi samlet det meste af den information, der er relevant ift. de nye vurderinger, så I kan få et bedre overblik.

Hvad er grundskyld? >

De nye vurderinger - hvad sker der? >

Hvordan beregnes grundskylden? >

Hvordan vurderes grunden? >

ABF's arbejde med de nye vurderinger >

Nyhedsartikler om de nye vurderinger >

Fremtiden..

- Omsætningsmuligheder
 - Afhængig af priser på den øvrige del af boligmarkedet
 - Hvordan sælger foreningen sig selv ?
 - Er foreningens økonomi transparent ?
 - Finansieringsmuligheder

Lovforslag om ret til ladepunkt

- Ret for andelshaver at etablere et ladepunkt for egen regning
- Ingen udvidet brugsret – alle kan stadig bruge en fælles p-plads
- Ingen ændring i forholdet mellem forening og andelshaver



**ABF = støtte i både hverdag
og politik**

Hanne Pedersen

Kontakter (47)

Søg

KollegaerAfdelinger

KOLLEGAER (39)

AAAmalie Stenhøj AndersenTilgængelig

AFAnja Blunch FlorensoForstyr ikke

AAAnne Katrine AndersenTilgængelig

AKAnne KristensenTilgængelig

Rådg. - Jura

Tilmeldte (1/8)

Vis alle

107

00KØ0MISTET22BESVARET01:13GNS VENT

Rådg. - Økonomi

Tilmeldte (0/1)

Vis alle

001

00KØ0MISTET0BESVARET00:00GNS VENT

Ny version tilgængelig, tryk på opdater

Opdater

Rådgiver (8)

HPHanne PedersenTilgængelig

AKAnne KristensenTilgængelig

JVJacob VilhelmsenTilgængelig

DPDiana PascalTilgængelig

KKKarima KahouadjiTilgængelig

LRLedig - RådgiverMode / Fravær

MEMark Alec EbbesenTilgængelig

KEKarina EgholmTilgængelig

Telefon

Søg

19:19

September 23, 2025

123456789*0#

Ring op

TastaturSenesteTelefonsvarer

Grundvurderinger

- Dialog med Vurderingsstyrelsen
- Medlemmernes cases bruges politisk
- Eksempel: -50% lavere vurdering

Finansiering

- Vanskeligheder med lån til købere
- Dialog med banker og politikere
- Årsag til at der ikke bygges nyt

Fremtiden for andelsboligen

- Midt mellem ejer og lejer
- Investér i ejendomme og udearealer
- Undgå vedligeholdelsesefterslæb
- Boligydelse kan være en løsning