



Indhold

En grønnere hverdag	3
Energimærkning	3
Evaluering af ordningen.....	3
Inspiration og viden om grønne tiltag	4
Et grønnere og sundere sekretariat.....	4
Reduktion af papirforbrug.....	5
Gennemsigtighed på andelsboligmarkedet.....	6
Mere fyldestgørende årsrapporter.....	6
Informationsindsats	6
Salg via ejendomsmæglere	8
Ændring af retningslinjer for formidling.....	8
af andelsboliger	
Aktiv medieindsats.....	8
Større økonomisk tryghed.....	9
Boligboble og finanskriser	9
For høje maksimalpriser	9
Skærpede udlånsvilkår	10
Kendelse fra Østre Landsret.....	10
ABF ændrer standardvedtægterne	10
Travlhed i sekretariatet	10
Ingen lovændring.....	10
Foreninger i økonomisk ufare.....	10
Dårlig rådgivning	12
Bedre normer	12
Nye finansielle produkter	12
Regnskabsmæssige uklarheder	13
Tvangsauktioner?	13
ABF's nye logo og design	14
Relancering af hjemmesiden	14
Medlemsbladet ABFnyt.....	14
Øget informationsniveau.....	15
Værdier - andelsboligen et godt sted at bo	16
Synliggørelse af andelsboligen	16
Hver forening har sit særpræg.....	16
Værdier er et salgsredskab.....	16
ABF giver en hjælpende hånd	18
Flere medlemmer - vi har brug for hinanden	19
Målet er 100.000.....	20
Fastholde medlemmer	20
Større kendskab	21
Flere medlemmer	21
Branding af andelsboligen.....	21
ABF's organisation	22
Landsmødet	22
Hovedbestyrelsen	22
Forretningsudvalget	22
ABF's kredse.....	22
Sekretariatet	22

Forord ved landsformanden

Tiden flyver, og det er tid til at holde landsmøde igen.

Denne gang med et forslag om en større revision af ABF's vedtægter, som skal afbureaukratisere en række forretningsgange og styrke nærdemokratiet i ABF. Samtidig sætter vi på landsmødet fokus på energi og energibesparelser i bygninger, og hvordan vi som andelshavere kan være med til at gøre en forskel. Noget der til stadighed bliver vigtigere og vigtigere.

Perioden siden landsmødet i 2008 har været præget af stor aktivitet i organisationen, og mange nye initiativer har set dagens lys. ABF har blandt andet lagt en del kræfter i at skabe bedre lånevilkår for andelshavere samt sikre større gennemsækelighed og tryghed i forbindelse med overdragelse af andele.

Det er svært at koge to års arbejde ned til 24 sider, men vi har gjort et forsøg og udvalgt seks temaer, som har fyldt meget i ABF's arbejde. Temaerne er: 'En grønnere hverdag', 'Gennemsigtighed på andelsboligmarkedet', 'Større økonomisk tryghed', 'Nyt logo og nyt design', 'Værdier' og 'Flere medlemmer'.

Jeg håber, at beretningen vil give jer et godt indblik i ABF's arbejde de seneste to år, og at vi ses til landsmødet i DGI-huset i Vejle den 9. oktober 2010.

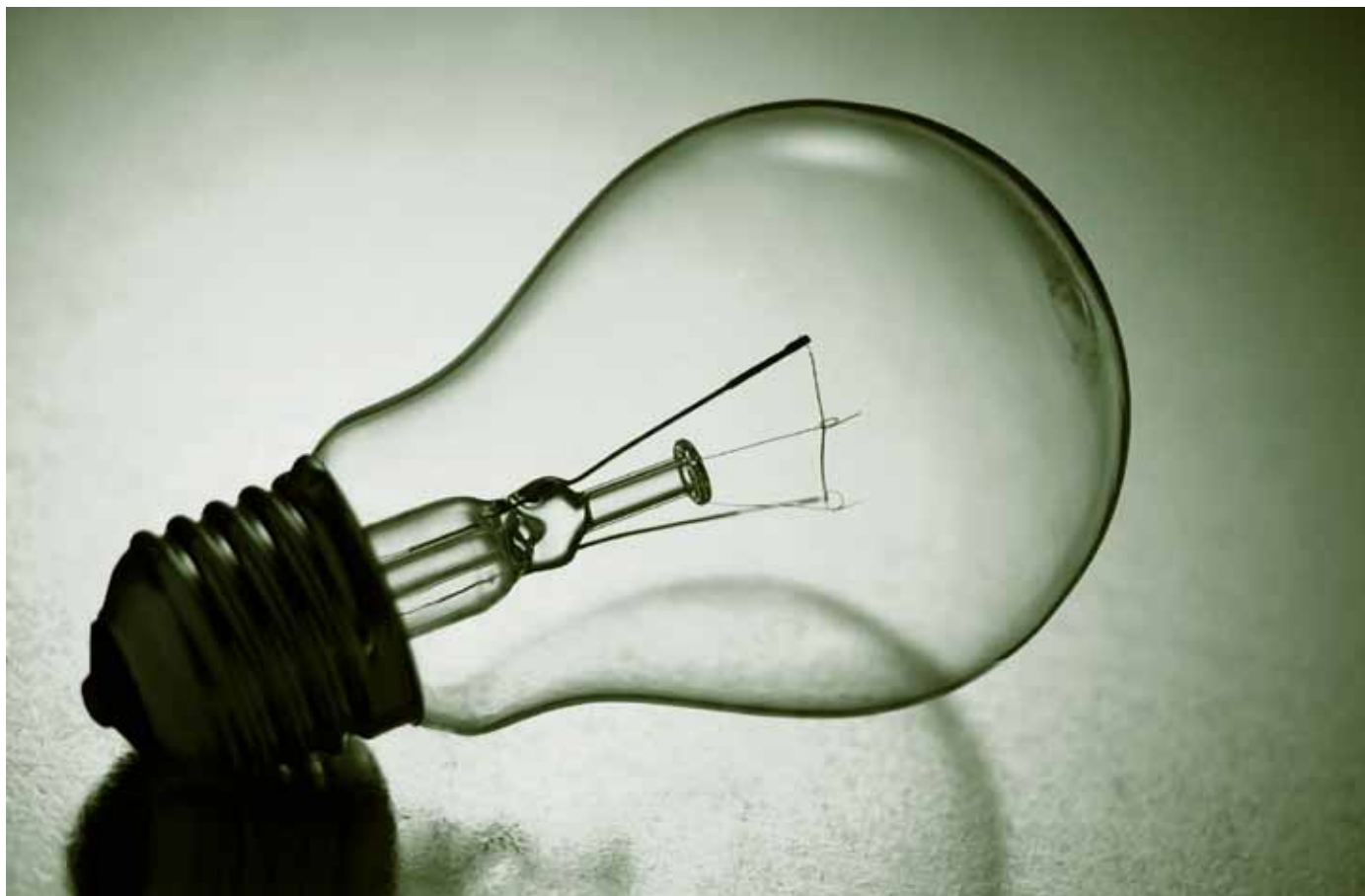
God læselyst.



Hans Erik Lund
LANDSFORMAND

En grønnere hverdag

- grønne initiativer og energibesparelser



Potentialet for at spare energi er stort i den danske bygningsmasse. I Danmark anvendes mellem 30 og 40 % af det samlede energiforbrug på belysning, ventilation og opvarmning af bygninger. Der er især et stort energibesparelspotentiale i de ældre, traditionelle andelsboliger i etagebyggeri, som knapt udgør 3/4 af landets godt 200.000 andelsboliger.

Energimærkning

Allerede i 2005 stiftede andelsboligforeningerne bekendtskab med en omstridt spiller på energiområdet, nemlig energimærkningsordningen. Der er siden sket tilføjelser og præciseringer af den.

ABF er som udgangspunkt positivt indstillet over for ordningen, så længe de energimæssige investeringer i ejendommen kan stå mål med de besparelser, som foreningen reelt vil opnå. Nu er det

imidlertid sådan, at der kan være langt fra intentionen til målet, og det er desværre tilfældet med energimærkningsordningen.

Evalueringsordningen

I december 2008 fremlagde Energistyrelsen en evaluering af samtlige danske energispareaktiviteter, hvor energimærkningsordningen indgik. Konklusionen var hård og påpegede det, som ABF frygtede: Bygningsejernes udgifter til energimærket og de foreslåede energiinvesteringer stod ikke mål med de besparelser, som de ville få – hverken på kort eller lang sigt.

På baggrund af rapportens konklusioner afholdt Energistyrelsen en række evalueringsmøder. Formålet med møderne var at belyse, hvilke problemer der var, og hvordan ordningen kunne forbedres. ABF deltog i møderne og fremlagde synspunktet om, at gyldighedsperioden for energimærkningsordningen bør for-



længes fra fem til ti år, så udgifterne bedre kan stå mål med de energimæssige besparelser.

Inspiration og viden om grønne tiltag

Energimærket indkredser, hvor man kan nedbringe energiforbruget i ejendommen. ABF oplever ofte, at foreningerne gerne vil gøre en indsats, men at de mangler inspiration og viden om, hvordan de griber tingene an. For at imødekomme det behov, har ABFnyt løbende bragt artikler om de tiltag og erfaringer, som andre foreninger har gjort sig.

Der er også inspiration og viden på ABF's hjemmeside om eksempelvis brug af sol- og vindenergi, affaldssortering, gode spareråd og information om tilskudsmuligheder.

ABF holdt møderækken 'Spareråd og energitips' i efteråret 2008 om tiltag, som både andelshavere og foreninger kunne igangsætte. ABF har desuden udbudt kurser om energimærkningsordningen, siden den trådte i kraft i 2005, og i dag er kurserne en fast del af kursusprogrammet.

Endeligt indeholder det seneste nummer af ABFnyt en række artikler og faktuel information om energibesparelser og 'grønne' tiltag, som både foreninger og andelshavere kan blive inspireret af.

Et grønnere og sundere sekretariat

Også ABF's sekretariat er blevet 'grønnere'. Det er sket ved at reducere strømforbruget, efterisolere/tætnede vinduer og døre, øge graden af affaldssortering og erstatte vand på engangsfla-



ske med almindeligt postevand. På helbredssiden er der også igangsat tiltag, da det gennem de seneste år har været en fast tradition at deltage i landsdækkende motionskonkurrencer såsom 'Vi cykler til arbejde', 'Tæl skridt' og DHL-løbestafetten.

Reduktion af papirforbrug

ABF har mange udsendelser årligt, som er en betydelig miljømæssig og økonomisk belastning. ABF arbejder derfor på at mindske papirforbruget ved i højere grad at anvende elektroniske kommunikationskanaler. Det betyder, at al intern korrespondance foregår via mail, og at kommunikationen med medlemsforeningerne, i det omfang det kan lade sig gøre, gradvist bliver gjort elektronisk. Alt sammen til fordel for miljøet og økonomien.

ABF har desuden indgået en aftale med et miljøcertificeret trykkeri, som blandt andet trykker ABFnyt på svanemærket papir.

ABF har arbejdet for et bedre miljø ved at:

- Informere om energimærkningsordningen
- Formidle viden og inspiration til foreningerne
- Afholde kurser og inspirationsaftener om grønne tiltag
- Mindske ressourceforbruget i sekretariatet



Gennemsigtighed på andelsboligmarkedet

De seneste år har der været en del kritik af proceduren ved overdragelser af andele, og i medierne har negative historier om andelshavere, der har købt 'katten i sækken' fyldt en del. Det er ikke holdbart. Det er vigtigt, at der er tillid til andelsboligmarkedet, og ABF har derfor set det som en væsentlig opgave at skabe mere gennemsigtighed i forbindelse med overdragelse af andele.

Gennem de senere år er det væltet frem med nye lånetyper. Det har gjort andelsboligforeningernes økonomi mere kompleks og sværere at gennemskue. Samtidig er andelspriserne steget betragteligt, og de høje andelspriser har gjort, at der er behov for grundigere analyser af både foreningens og køberens økonomi.

ABF har i dialog med finanssektoren, revisorer og ejendomsmæglere arbejdet på at finde frem til, hvordan man kunne imødekomme kritikken, og er nået frem til, at nøglen til bedre gennemsigtighed er en mere fyldestgørende årsrapport.

Mere fyldestgørende årsrapporter

Årsrapporten er et centralt dokument ved overdragelse af andele, da den redegør for den enkelte forenings økonomi og danner baggrund for pengeinstitutternes udlån til kommende andelshavere.

Men mange årsrapporter er imidlertid svære at gennemskue eller mangelfulde, og derfor oplever sælgere, bestyrelser og administratorer, at både købere, pengeinstitutter og ejendomsmæglere stiller mange supplerende spørgsmål om foreningens økonomi. Mange af de spørgsmål handler om oplysninger, som kunne fremgå af årsrapporten og oplysninger, som revisor ofte ligger inde med i forvejen. ABF mener derfor, at den mest enkle og omkostningsbevidste måde at skabe bedre gennemsigtighed på andelsboligområdet er ved at få udarbejdet mere fyldestgørende årsrapporter.

I dialog med pengeinstitutter og revisorer har ABF udarbejdet en liste med anbefalinger til indhold i en mere fyldestgørende årsrapport og to fiktive eksempler på 'en god årsrapport'; én rettet mod foreninger med en forholdsvis simpel økonomi og én til foreninger med en mere kompleks økonomi.

Informationsindsats

For at gøre opmærksom på fordelene ved en mere informativ og fyldestgørende årsrapport har ABF udarbejdet folderen 'En bedre årsrapport, tak!'. Folderen introducerer kort problemstillingen og redegør for de informationer, som, ABF anbefaler, indgår i årsrapporten. Folderen blev i februar 2010 sendt til samtlige medlemsforeninger og er desuden uddelt på en lang række kurser og møder.

På ABF's hjemmeside ligger der ligeledes fakta om 'bedre årsrapporter', og det er muligt at downloade blandt andet folderen, listen med anbefalinger og de fiktive årsrapporter.

Over hele landet blev der i januar og februar 2010 afholdt en række informationsmøder, hvor ABF redegjorde for anbefalingerne. Desuden har ABF undervist og fortalt om de ønskede ændringer på et kursus for statsautoriserede revisorer og afholdt et orienterende møde med en række af de større ejendomsadministratorer.

ABF har ikke mulighed for eller ønske om at pålægge foreninger eller revisorer, at de skal følge retningslinjerne. Derfor er det op til den enkelte forening at kontakte sin revisor og drøfte, hvilke informationer, som skal fremgå af årsrapporten. Men Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har på foranledning af økonomi- og erhvervsministeren igangsat et udvalgsarbejde, der har til formål at afklare, om der er et behov for at udarbejde en fællesstandard for andelsboligforeningers årsrapporter - i stil med de anbefalinger, som ABF er kommet med.



Salg via ejendomsmæglere

I forbindelse med at ejendomsmæglere er blevet mere aktive på markedet for salg af andelsboliger, har der været en del uklarheder om rollefordelingen mellem mægler, sælger og bestyrelsen. Det har derfor været nødvendigt at få præciseret, hvordan og på hvilke præmisser samarbejdet skal foregå.

ABF har i dialog med Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet en vejledende beskrivelse af, hvordan en overdragelse skal forløbe, når en mægler er involveret. Procedurebeskrivelsen er et tillæg til standarddokumentet 'procedure ved udtræden', og fastslår en arbejds- og ansvarsfordeling mellem mægler og bestyrelse, så der ikke opstår misforståelser og uklarheder.

Procedurebeskrivelsen indgår i samlingen af ABF's standarddokumenter, og kan købes gennem sekretariatet eller downloades på hjemmesiden.

Ændring af retningslinjer for formidling af andelsboliger

ABF bad i sommeren 2009 Forbrugerombudsmanden undersøge ejendomsmægleres brug af kvadratmeterpriser ved salg af andelsboliger. ABF's henvendelse blev videresendt til Erhvervs- og Byggestyrelsen, som gav ABF medhold i, at en m²-pris ikke er et velegnet sammenligningsgrundlag. Styrelsen opfordrede derefter Dansk Ejendomsmæglerforening til at tydeliggøre overfor deres medlemmer, at kvadratmeterpriser for andelsboliger ikke bør fremgå af salgsannoncer. Det resulterede i, at mæglerne og boligportalene hurtigt rettede ind og ikke længere angiver misvisende kvadratmeterpriser i salgsopstillinger på andelsboliger.

Aktiv medieindsats

Medierne har haft stort fokus på problemerne på andelsboligmarkedet, og ABF har stillet viden og ekspertise til rådighed for journalisterne. Alligevel har det været svært at nuancere debatten, og en del problemstillinger er gjort langt større, end de reelt er, hvilket desværre har skabt et negativt billede af andelsboliger og foreningernes økonomi.

For at imødegå den megen ensidige pressedækning afholdt ABF en landsdækkende møderække i foråret 2010 med titlen 'Andelsboligen 2010 – myte, fakta og aktuel boligpolitik'. På de 17 møder fortalte ABF om forskellige aktuelle problemstillinger og om myter og fakta på området. Godt 1100 andelshavere deltog i møderne.

ABF har arbejdet for bedre gennemsigtighed ved at:

- Gå i dialog med relevante aktører
- Udarbejde retningslinjer for bedre årsrapporter
- Øge information til medlemmer
- Udarbejde procedure for salg og formidling af andelsboliger via ejendomsmæglere

Større økonomisk tryghed

De senere års økonomiske nedgang har haft store konsekvenser for boligmarkedet – og også for de private andelsboligforeninger. Nedturen kom oven på en lang periode med masser af optimisme og aktivitet på ejendomsmarkedet, men også en periode, hvor der blev spekuleret i handel med private udlejningsejendomme, og en perlerække af mere eller mindre risikofyldte finansieringsformer så dagens lys.

I ABF har arbejdet med økonomisk stabilitet og tryghed fyldt meget siden seneste landsmøde. Det er af stor betydning, at både nuværende og potentielle andelshavere har mulighed for at optage lån med sikkerhed i andelen på fornuftige vilkår. Ligesom det er livsnødvendigt for boligformen, at andelsboligforeninger bliver stiftet på et økonomisk forsvarligt grundlag og har adgang til gode finansielle produkter og ordentlig rådgivning.

Boligboble og finanskrisen

Priserne på boligmarkedet er gennem det seneste årti steget voldsomt hjulpet godt på vej af blandt andet afdragsfrie lån, skattestop og en stor optimisme. Men da boligmarkedet pludselig

vendte og en række amerikanske, europæiske og danske banker samtidig krakkede på stribet, var optimismen vendt til sorts, og en alvorlig finanskrisen stod for.

Boligmarkedet gik stort set i stå og priserne faldt voldsomt. Først gik det ud over ejerboligerne, siden andelsboligerne, og det var pludseligt svært at sælge til maksimalprisen. Andelshavere, som havde købt på toppen af markedet, sad nu med en bolig, der ikke længere var det værd, de selv havde givet.

For høje maksimalpriser

Især i Københavnsområdet var der tale om en helt ny situation, som ramte hårdt. I en lang årrække havde maksimalprisen ligget et godt stykke under markedsprisen på tilsvarende ejerboliger, og andelsboliger gik som varmt brød. Boligerne blev solgt hurtigt, og den gængse opfattelse var, at maksimalprisen var den pris, som en andel var værd. Og da de offentlige vurderinger i hovedstaden i 2006 steg med gennemsnitligt 150 procent var der julelys i manges øjne – men de glemte, at det ikke var sikkert, at markedet kunne bære så høj en pris.



I samme periode var der desværre mange købere – og ikke mindst deres banker – som ikke tog stilling til, om maksimalprisen var den rette pris for den pågældende bolig. Den udvikling havde den uheldige konsekvens, at en række nye andelshavere købte deres boliger alt for dyrt.

Selvom andelsboligmarkedet i dag er på vej til at stabilisere sig, og der igen er gang i salget af andelsboliger, har udviklingen sat sine spor. Der er i dag stort fokus på, hvad den 'rigtige' pris for en andelsbolig er. ABF afholdt derfor i foråret 2010 en række informationsmøder om maksimalpris kontra markedspris, og hvorfor maksimalprisen er en regnskabsteknisk konstruktion, der ikke nødvendigvis er lig med salgsprisen på en andelsbolig.

Skærpede udlånsvilkår

Omsætningen af andelsboliger har også været besværliggjort af, at bankerne som følge af finanskrisen skærpede kravene til at optage lån i en andelsbolig. Dels ved at være mere tilbageholdende med udlån og dels ved at forringe lånevilkårene.

I 2005 fik bankerne ellers mulighed for at få pant og udlæg i en andelsbolig. Formålet med lovgivningen var at sikre andelshavere adgang til lån på bedre vilkår og til en billigere rente end almindelige forbrugslån. For bankerne betød det øget udlån til andelsboliger. Men med faldende priser og et boligmarkedet i knæ fik de pludselig kolde fødder. Udlånet til andelsboliger var stort, og bankerne blev langsomt klar over, at de havde sovet i timen og bevilliget mange usikre lån.

Kendelse fra Østre Landsret

Den 8. april 2009 slog Østre Landsret i en kendelse fast, at et pengeinstitut ikke kan overtage en andelsbolig på tvangsauktion, hvis der i foreningens vedtægter er en bestemmelse om, at en køber ved overtagelsen af andelen skal flytte ind og bo i boligen (bopælspligt). Bestemmelsen om bopælspligt er meget udbredt, og indgår både i ABF's standardvedtægter og Erhvervs- og Byggestyrelsens 'normalvedtægt'.

På baggrund af Østre Landsrets kendelse var der frygt for, at udlånsvilkårene ville blive yderligere skærpet. Et problem, som kunne sætte markedet for andelsboliger helt i stå. Derfor henvendte ABF og Finansrådet sig til Økonomi- og Erhvervsministeriet med ønske om en lovændring, som hurtigt og effektivt ville sikre, at vilkårene for udlån til andelshavere ikke blev forringet. Ministeriet ønskede ikke umiddelbart at imødekomme ønsket, men nedsatte en arbejdsgruppe, som skulle belyse omfanget af problemerne. ABF deltog i arbejdsgruppen.

ABF ændrer standardvedtægterne

ABF mente imidlertid ikke, at man kunne afvente arbejdsgruppens konklusioner. ABF satte derfor i slutningen af 2009 gang i en ændring af standardvedtægterne, som ville give en panthaver mulighed for midlertidigt at overtage en andel på tvangsauktion med henblik på videresalg.

Ændringen imødekommer panthavernes behov for sikkerhed, og beskytter samtidig foreningernes interesser. Panthaver kan ifølge de nye bestemmelser maksimalt overtage boligen i 6 måneder og

har eksempelvis ikke stemmeret i foreningen eller mulighed for at fremleje boligen.

I kølvandet på ABF's vedtægtsændringer har der været et stort behov for information. ABF har udgivet folderen 'Ny standardvedtægt' og lagt mange informationer på hjemmesiden. Desuden har ABF afholdt 16 gratis informationsmøder i hele landet. Interessen for deltagelse var stor og cirka 900 andelshavere deltog i møderne.

Travlhed i sekretariatet

De nye standardvedtægter gav anledning til en nyudgivelse af ABF-håndbogen. Bogen blev ført ajour med ændringerne i standardvedtægten, og de mange nye standarddokumenter blev vedlagt som bilag. Siden bogen blev udgivet i marts 2010 er der solgt mere end 1.200 eksemplarer.

Der har også været travlt i ABF's juridiske rådgivning. Mange foreninger har på baggrund af ABF's anbefalinger til nye vedtægter ønsket et tjek af foreningens vedtægter, og ABF's jurister har som følge heraf udarbejdet 150 såkaldte 'vedtægts gennemgange' i løbet af foråret og sommeren 2010.

En større spørgeskemaundersøgelse foretaget blandt ABF's medlemmer i juni 2010 viste, at godt 30 procent af medlemsforeningerne allerede havde ændret deres vedtægter, så en panthaver kunne opnå midlertidig adgang, og at yderligere 15 procent havde planlagt at gøre det på en kommende generalforsamling.

Ingen lovændring

I juni 2010 kom arbejdsgruppen vedrørende panthaveres grundlag for at overtage en andelsbolig med deres afsluttende rapport. Arbejdsgruppen fandt, at effekten af ABF's anbefalinger til vedtægtsændringer havde været så stor, at der på kort tid var sket et markant fald i antallet af andelsboligforeninger, der forhindrer pant- og udlægshaver i at overtage en andel på tvangsauktion. Arbejdsgruppen vurderede på den baggrund, at man alene ved vedtægtsændringer kunne forvente, at 65-80 procent af andelsforeningerne inden midten af 2011 havde indført, at en panthaver midlertidigt kunne overtage en andelsbolig i forbindelse med en tvangsauktion.

En enig arbejdsgruppe fandt derfor frem til, at der ikke er behov for at ændre andelsboligloven. En beslutning som ABF er godt tilfreds med, da det fortsat vil give foreningerne ret til selv at bestemme, hvorvidt – og i givet fald på hvilke vilkår – de ønsker, at en panthaver kan købe en andel på en tvangsauktion. Det er dog stadig ABF's anbefaling, at foreningerne ændrer vedtægterne, da det vil være med til at sikre bedre finansieringsvilkår for andelshaverne i foreningen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil på baggrund af arbejdsgruppens konklusion lave en ændring i normalvedtægten svarende til den ændring, ABF har lavet i standardvedtægterne.

Foreninger i økonomisk uføre

I forbindelse med finanskrisen og nedturen på boligmarkedet er også en række andelsboligforeninger kommet i klemme. Det drejer sig primært om foreninger stiftet i perioden 2005 til 2008. Her



er der tale om foreninger, som i mange tilfælde har købt deres ejendom meget dyrt og anvendt nye, risikobetonede finansieringsformer for at få de månedlige udgifter ned på et fornuftigt niveau.

Priserne på udlejningsejendomme var høje, blandt andet på grund af massiv spekulation. Det gjorde det dyrt for lejerne at overtage bygningerne og stifte en andelsboligforening. Derfor har der desværre været adskillige eksempler på, at juridiske og økonomiske rådgivere har præsenteret lejerne for et stiftelsesgrundlag, der siden har vist sig at være helt urealistisk.

Stiftelsesgrundlaget har været kendetegnet ved, at ydelserne er holdt nede ved hjælp af lån med variabel rente, trappelån og lignende risikable lånekonstruktioner. Samtidig er der ofte budgetlagt med driftsunderskud, som skulle dækkes af provenuet fra salg af en række restlejemål. Men da markedet for andelslejligheder vendte, og andelene ikke kunne sælges til maksimalprisen, var der ikke nogen gevinst, kun yderligere gæld.

Resultatet af de uheldige stiftelser er, at en række andelshavere sidder tilbage med en ejendom, der dræner dem for penge, fordi renteudgifterne og dermed boligafgiften er på himmelflugt samtidig med, at boligerne er næsten umulige at sælge.

Dårlig rådgivning

Det er ABF's vurdering, at det primært er en lille kreds af advokater og administratorer, som bærer ansvaret for, at mange af de foreninger, der blev stiftet i perioden 2005 til 2008, i dag befinder sig i et økonomisk morads.

Rådgiverne har i forbindelse med stiftelserne haft en praksis baseret på 'solgt eller gratis'-princippet, hvor betalingen for rådgivernes arbejde var betinget af, at foreningen blev stiftet. Derfor havde rådgiverne et stort incitament til at få stiftelsesgrundlaget til at tage sig attraktivt ud. Springet fra lejer til andelshaver var derfor i mange tilfælde gjort meget fristende, selvom det økonomiske grundlag reelt set var dårligt, og foreningen aldrig burde være stiftet.

ABF har i kølvandet på disse sager haft travlt med, blandt andet gennem medierne, at advare lejere, der overvejer at stifte en andelsboligforening, mod at tage 'uafhængige' konsulenters rådgivning for gode varer. Det er vigtigt at få en second opinion, så der ikke kommer grimme overraskelser.

Bedre normer

ABF har også gentagne gange overfor rådgiverstanden problematiseret den dårlige rådgivning og sat spørgsmålstegn ved rådgivernes kvalifikationer og moral.

På den baggrund har ABF blandt andet været i dialog med Ejendomsforeningen Danmark, som organiserer ejendomsadministratorerne, og indgået et samarbejde om undervisning og dialogmøder for at sikre ensartethed og højere kvalitet i rådgivningen og administrationen af andelsboligforeninger. Ejendomsforeningen Danmark har i maj 2010 selv indført en ny etisk norm, som deres medlemmer skal leve op til.

Ligeledes har ABF været i dialog med Dansk Ejendomsmæglerforening om blandt andet kvaliteten af valuarvurderinger. Det har ført til en norm for, hvordan valuarer, som er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, skal prissætte andelsboligforeninger. Det sker i et forsøg på at få mere ens og retvisende vurderinger af andelsboligforeninger.

Nye finansielle produkter

En lang række nye finansielle produkter har haft deres indtog på lånemarkedet for andelsboligforeninger, herunder de meget omtalte lån med renteswap og de såkaldte trappelån.

Renteswap-lån giver foreningen mulighed for at veksle en variabel rente til en fast rente, og dermed sikre sig stabile renteudgifter kombineret med en lavere rente end på et almindeligt fastforrentet lån. Trappelån derimod er fordelagtige i starten, hvor renten er lav, hvorefter renten gradvist stiger. På den måde kan udgifterne i forbindelse med stiftelsen af foreningen holdes nede, men rentebyrden stiger hurtigt, og boligafgiften vil stige tilsvarende.





De to produkter er desværre særdeles komplekse, og mange foreninger har ikke været klar over, hvilke konsekvenser de nye låntyper ville få for foreningens økonomi på længere sigt.

Regnskabsmæssige uklarheder

I relation til renteswap er det problematisk, at der ikke har været en entydig praksis for, om og hvordan værdien af lånet medindregnes i opgørelsen af foreningens formue. ABF har hele tiden været af den overbevisning, at lånets markedsmæssige værdi skal indgå ved beregning af andelskronen, når foreningens ejendom prisfastsættes efter den offentlige vurdering eller en valuarvurdering. Et synspunkt som Erhvervs- og Byggestyrelsen sidenhen også har givet udtryk for, men mange administratorer og revisorer har haft en anden praksis, og det har skabt en del problemer i foreninger med renteswap-aftaler.

ABF mener, at realkreditinstitutterne - inden de udbød låntypen til foreningerne - burde have afklaret, hvilken betydning renteswap-aftalerne havde for andelsværdiberegningen, og at rådgivningen til de enkelte foreninger har været mangelfuld.

Det er derfor besluttet, at ABF i samarbejde med realkreditinstitutterne til efteråret vil udarbejde informationsmateriale om de forskellige finansieringstilbud, der er på markedet.

Tvangsauktioner?

Sommeren 2010 var præget af historier om tvangsauktioner og andelshavere, der ikke kunne klare betalingerne på foreningens gældsposter, og gav op, fordi økonomien i foreningen var blevet for kompleks til, at de kunne overskue den.

Indtil videre har der ikke været nogle egentlige tvangsauktioner, men det kan selvfølgelig ikke afvises, at de kommer. Men det er ABF's forhåbning, at banker og realkreditinstitutter vil gå i dialog med de ramte foreninger og strække sig langt for at undgå konkurser. Det vil være den bedste løsning for alle parter.

Større økonomisk tryghed

- Nye standardvedtægter
- Dialog med politikere og myndigheder
- Dialog med relevante samarbejdspartnere
- Øget medlemsrådgivning
- Nye informationsmaterialer

Nyt logo og design

- grafisk ensartethed og større genkendelighed

Det er vigtigt for en organisation at have en klar visuel identitet, som kan skabe genkendelighed og derigennem bidrage til større kendskab til organisationens arbejde. Derfor blev det i sommeren 2009 besluttet, at ABF skulle have nyt logo og dertilhørende design. I januar 2010 var det nye logo på plads og klar til at blive præsenteret:



Din andel - vores kompetencer

Logoet er en abstraktion over temaerne arkitektur og beboelse. De tre fragmenter i logo-vignetten udgør en helhed og repræsenterer det fællesskab, som en andelsboligforening er. Det kantede udtryk blødes op af den varme lilla farve, der nu er ABF's primære farve. 'Din andel - vores kompetencer' er udtryk for, at hver enkelt andelsboligforening i kombination med ABF's erfaring og viden på andelsboligområdet udgør en stærk helhed.

I forbindelse med det nye logo blev der også udarbejdet en designmanual, som fastsætter de grafiske retningslinjer for ABF's breve, informationsmateriale og publikationer med videre. På den måde sikres den grafiske identitet og styrke.

Relancering af hjemmesiden

Med knap 1000 daglige brugere er ABF's hjemmeside én af organisationens vigtigste kommunikationskanaler. I marts 2009 blev den relanceret med nyt design, nye funktionaliteter og masser af nyt indhold, og i januar 2010 blev den justeret, så den matchede ABF's nye logo og nye farver.

Som noget helt nyt har ABF i 2010 oprettet særlige sider kun for medlemmerne, hvor det kræver, at man er oprettet som bruger

for at kunne se indholdet. På medlemssiderne kan man blandt andet læse ABFnyt som e-paper og finde et arkiv over de seneste års numre af ABFnyt.

Derudover er ABF's standarddokumenter lagt på de særlige medlemssider. Dokumenterne ligger som skrivbare pdf-filer, så man nemt og hurtigt kan indtaste oplysningerne i eksempelvis en overdragelsesaftale og efterfølgende gemme den på computeren, videresende den eller printe den ud. Standarddokumenterne kan selvfølgelig stadig købes i papirform, men de elektroniske versioner har længe været en efterspurgt service og er et markant løft af ABF's brug af elektroniske medier i vores medlemsservice.

ABF har desuden etableret særlige sider for de valgte i organisationen, hvor de kan finde mødemateriale med videre.

Medlemsbladet ABFnyt

ABFnyt har også undergået store forandringer det seneste år. I forbindelse med det nye logo var det naturligt, at bladet fik nyt udseende. I den forbindelse blev det besluttet også at se nærmere på layout, format, indhold, placering af annoncer, vinklingen af historier med mere. I marts 2010 præsenterede ABF således et relanceret blad med nyt design og et indholdsmæssigt løft, hvor hver udgivelse er bygget op om et tema.

Forud for relanceringen lå en analyseproces, hvor læsernes, de valgte i organisationen og ledelsens ønsker til bladet blev klarlagt.





Med den nye profil styrkes ABFnyts rolle i arbejdet med at brande og synliggøre de værdier, der er forbundet med boligformen. Derudover er det et vigtigt mål for bladet at sætte dagsorden på andelsboligområdet og informere og inspirere medlemmerne.

Øget informationsniveau

Behovet for at informere medlemmerne om aktuelle politiske emner, lovgivning, nye tiltag med videre er stadigt stigende. ABF har derfor øget sit informationsniveau; blandt andet med udgivelsen af en række foldere om nye ABF-initiativer og forskellige politiske problemstillinger såsom behovet for mere fyldestgørende årsrapporter. Derudover har ABF udarbejdet en række nye informationsmaterialer, som fortæller om organisationen og dens arbejde.

Det elektroniske nyhedsbrev har også fået nyt design og et indholdsmæssigt løft. I dag er der godt 5.700 abonnenter på

nyhedsbrevet. Modtagerne er primært andelsboligforeninger, men også professionelle aktører såsom arkitekter, ingeniører, banker og administratorer.

ABF's nye look

- Nyt logo og nyt design
- Relanceret hjemmeside
- Relanceret ABFnyt
- Mange nye informationsmaterialer



Værdier

- andelsboligen et godt sted at bo

På landsmødet i 2008 præsenterede ABF rapporten 'Andelsboliger i fremtiden', som var udarbejdet af Institutet for Fremtidsforskning. Rapporten påpegede, at synliggørelsen af boligformens særlige egenskaber er vigtig for at kunne differentiere andelsboligen i forhold til andre boligformer. Rapporten opstillede nogle scenarier for, hvilke værdier der kunne bære ABF ind i fremtiden, og hvordan andelsboligformen kan udvikles.

Synliggørelse af andelsboligen

Efter en lang periode med massivt fokus på økonomi, og i erkendelse af, at andelsboligpriserne ikke længere ligger på det lave niveau, som var tilfældet for år tilbage, mener ABF, at det er nødvendigt med en større bevidsthed om andelsboligen som boligform.

ABF har derfor haft fokus på værdiformulering og fællesskab blandt andet på en række lørdagskurser i efteråret 2008 og et weekendkursus i efteråret 2009.

Det er nemlig vigtigt at fastholde, at der er tale om en unik boligform, blandt andet på grund af beboernes mulighed for selv at fastsætte, hvordan de vil drive foreningen og det tilhørende

fællesskab. Ligesom det er vigtigt at holde fast i, at andelsboligen er boligformen i midten, som har taget det bedste fra ejer- og lejeboligen.

Ved at vise det særegne ved boligformen og holde fast i, at andelsboligen ikke bare er en light-udgave af ejerboligen, kan vi være med til at sikre, at andelsboligen også i fremtiden er en anerkendt og velset del af det danske boligmarked.

Kort sagt er det nødvendigt at være bedre til at synliggøre det særlige ved boligformen og få defineret de værdier, som er forbundet med at bo i andelsbolig.

Hver forening har sit særpræg

Boligformen er ydermere unik ved, at hver forening i kraft af den udbredte selvbestemmelse har sit eget særpræg. Hver andelsboligforening har sit eget sæt værdier og holdninger til, hvordan en forening skal fungere.

Ved at sætte ord på de aktiviteter, der er i foreningen, regler for brug af fællesarealer, holdninger til eksempelvis fastsættelse af andelsværdien og lignende, kan man skabe et billede af, hvilke værdier, der er gældende i foreningen.





De fælles værdier betyder, at foreningen udadtil fremstår med sit eget særpræg. Der er utallige forhold, som kan have betydning for det enkelte særpræg. Andelshavere i en forening i Ringkøbing i aldersgruppen 65+ vil højst sandsynligt have andre interesser og behov end andelshavere i en forening på Vesterbro i København, hvor de fleste sandsynligvis vil være yngre og have andre prioriteter og ønsker end andelshaverne fra Ringkøbing.

Rummelighed er charmen ved andelsboligformen - men også en udfordring, som hver forening må forholde sig til i arbejdet med værdiformulering. Men når værdiformuleringen er på plads, kan det fungere som et værdifuldt kommunikationsredskab - både internt i foreningen og i kommunikationen med omverdenen.

Værdier er et salgsredskab

Økonomien har af indlysende grunde sin betydning, når det gælder køb af bolig. Undersøgelser viser dog, at boligvalget er meget komplekst, og at mange forskellige forhold opvejes mod hinanden, når valg af boligform og ikke mindst den enkelte bolig skal træffes.

Værdiformulering kan således også anvendes som et salgsredskab. For ved at informere om andelsboligforeningens aktiviteter og særlige kendetegn kan foreningen gøre sig attraktiv, og en køber kan nemt gøre op med sig selv, om foreningens værdier harmonerer med egne.

ABF giver en hjælpende hånd

Hver andelshaver har sikkert sin opfattelse af, hvilke værdier og holdninger, som gør sig gældende i andelsboligforeningen. Derfor er det springende punkt, hvordan andelshaverne når til en fælles forståelse af, hvilke værdier beslutninger, aktiviteter og holdninger, der skal udgøre foreningens værdigrundlag.

Som hjælp til arbejdet med værdiformulering er ABF ved at udvikle et redskab, som indeholder hjælp og inspiration til, hvordan foreningen kan formulere sine værdier. Det er desuden ABF's plan at uddanne en række repræsentanter fra kredsbestyrelserne til 'værdiambassadører'. Ambassadørerne skal videreformidle arbejdet med værdiformulering og vejlede medlemmerne i brugen af værdiredskaber.

De nye tiltag vil forhåbentlig medvirke til, at flere andelsboligforeninger får sat ord på, 'hvem de er' og 'hvad det er, de er fælles om'. Det vil selvfølgelig være op til den enkelte forening, hvorvidt den ønsker at begive sig i kast med et sådant projekt. Men det er ABF's ønske, at medlemsforeningerne ved hjælp af værdiredskaberne kan være med til at synliggøre og fastholde, at andelsboligen er - og kan - noget andet end andre boligformer.

Synliggørelse af boligformen

- Værdier som indsatsområde
- Uddannelse af værdiambassadører
- Kurser om værdiformulering og fællesskab
- Fokus på 'andelsliv' i ABFnyt

Flere medlemmer

- vi har brug for hinanden

I en tid med øget fokus på andelsboligområdet er det vigtigt at stå sammen. ABF er stærk som organisation i kraft af sine medlemmer, og det er de mange andelsboligforeninger, der er omdrejningspunktet for ABF's politiske arbejde og den løbende udvikling af organisationen.

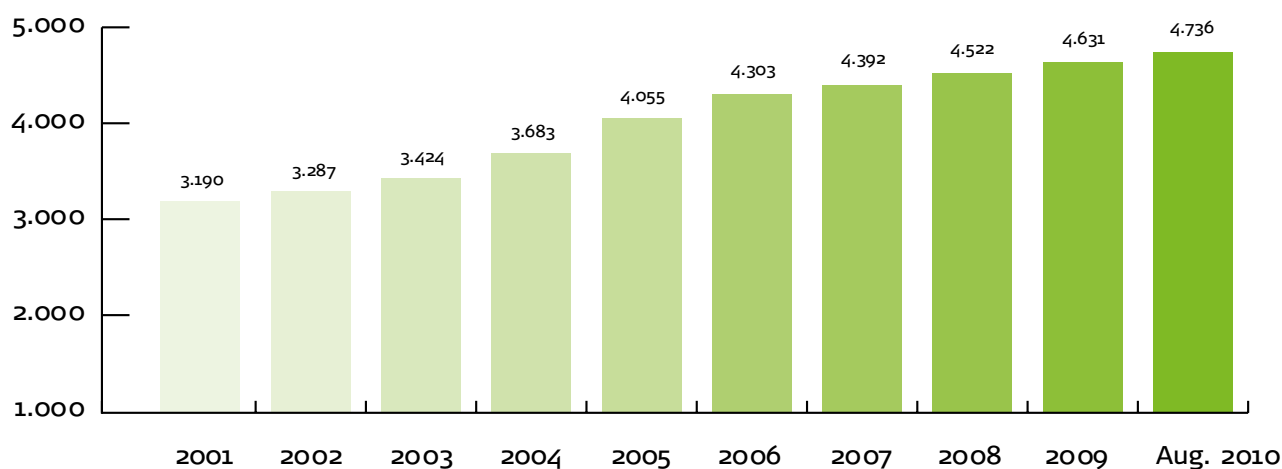
Særligt nu, hvor det politiske fokus på andelsboligområdet er stort, er der behov for en stærk interesseorganisation, der kan

tale andelshavernes sag. Ligesom der er brug for en organisation, der på et solidt, fagligt grundlag kan være med til at finde både politiske og praktiske løsninger på aktuelle problemstillinger på området.

En fortsat tilgang af nye medlemsforeninger er derfor vigtig. Jo flere medlemmer, desto større politisk gennemslagskraft. Jo flere medlemmer, desto flere midler til god, professionel medlemsservice.



Medlemsudvikling i antal andelsboligforeninger



Målet er 100.000

ABF har været en organisation i vækst siden stiftelsen i 1974, og især årene 2003 til 2006 var gode. Men som grafen ovenfor viser, er væksten aftaget de seneste år.

For at sikre en fortsat politisk gennemslagskraft og styrke har ABF's hovedbestyrelse opsat et mål om, at ABF inden udgangen af 2014 skal repræsentere 100.000 andelshavere. Som grafen nederst på siden viser, repræsenterer ABF i dag godt 94.000 andelshavere, og målet er gennemsnitligt 2.000 nye andelshavere om året de næste tre år.

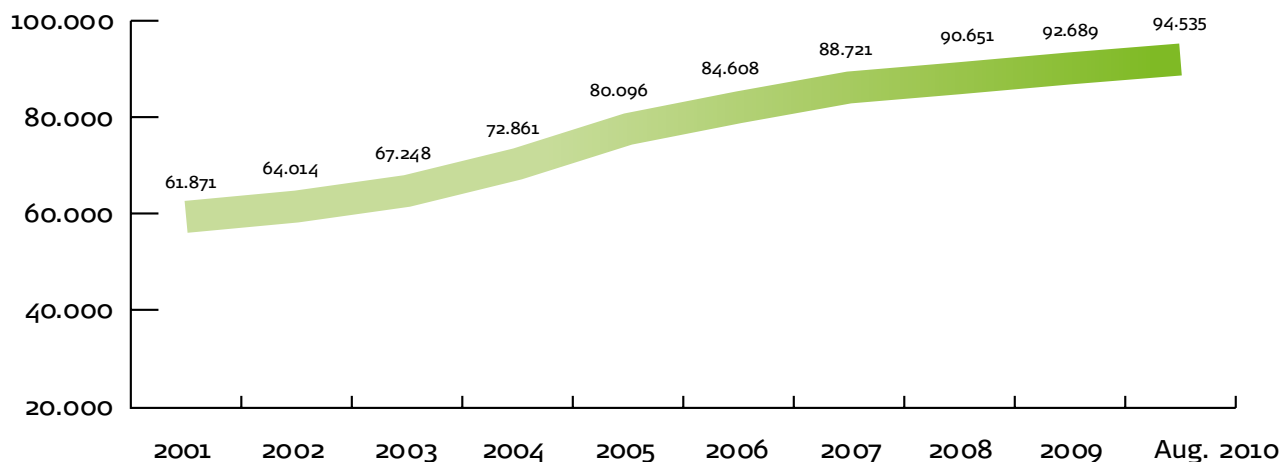
For at nå målet har ABF besluttet at sætte ind på fire områder:

- Fastholdelse af nuværende medlemsforeninger
- Øget kendskab til ABF
- Flere nye medlemsforeninger
- Branding og udbredelse af andelsboligformen

Fastholde medlemmer

For at nå målet om 100.000 andelshavere er det centralt at fastholde de eksisterende medlemmer. Det forudsætter, at medlemmerne mener, de får noget ud af kontingentkronerne. ABF skal derfor være bedre til at synliggøre den service og de medlemstil-

Medlemsudvikling i antal andelshavere





bud, som vi tilbyder. Samtidig skal medlemsforeningerne være klar over, hvad ABF arbejder med, hvad baggrunden er, og hvordan det kommer dem til gavn.

ABF har derfor intensiveret sine informationsaktiviteter ved blandt andet at udgive en række foldere om aktuelle initiativer. Ligesom en række nye medlemstilbud har set dagens lys; eksempelvis ABFhåndbogen 2010, reviderede standardvedtægter og standarddokumenter, bedre vilkår i bestyrelses- og besvigelsesforsikringen mv. Derudover har ABF haft et meget stort udbud af møder/foredrag og kredsaktiviteter i foråret 2010.

Desværre er der stadig foreninger, som melder sig ud. ABF ønsker at kende årsagerne til udmeldelse, og ringer derfor til alle medlemmer, som melder sig ud. Det giver en indsigt og viden, som gør, at vi som organisation bedre kan rette op og forhåbentlig forhindre fremtidige udmeldelser.

Større kendskab

Det er afgørende at skabe et større kendskab til ABF. ABF iværksatte derfor i foråret 2010 en række initiativer, som skulle øge kendskabet til ABF i offentligheden og i særdeleshed blandt de foreninger, der ikke er medlem.

Initiativerne var blandt andet udarbejdelse af nyt informationsmateriale, uddeling af ABFnyt og informationsmateriale i København, gå-hjem-møder for 'ikke-medlemmer', annoncering på TV2/Lorry, øget presseindsats samt brug af de sociale medier Facebook og Twitter.

De fleste af initiativerne var målrettet hele landet, mens andre var rettet specifikt mod hovedstadsområdet. Halvdelen af de danske andelsboligforeninger er placeret i København, og potentialet for at hverve nye medlemmer er derfor størst her.

Flere medlemmer

For at komme et skridt nærmere målsætningen om 100.000 medlemmer iværksatte ABF i maj en kampagne rettet mod de foreninger, som ikke er medlem af ABF.

Kampagnen bestod af informationsmateriale sendt til 1.700 andelsboligforeninger over hele landet. I brevet til foreningens

formand var folderen 'Derfor bliver flere og flere medlem af ABF', som kort fortæller om fordelene ved medlemskab, og et tilbud om gratis medlemskab frem til 1. oktober 2010.

For at opnå endnu større eksponering reklamerede ABF for kampagnetilbuddet på hjemmesiden, så foreninger, som ABF ikke har kendskab til, også havde mulighed for at benytte sig af tilbuddet.

ABF havde stor succes med kampagnen og antallet af indmeldelser i juni og juli 2010 blev fordoblet i forhold til de foregående år.

Branding af andelsboligen

Det fjerde indsatsområde er branding og udbredelse af andelsboligen som boligform. ABF har derfor øget sit fokus på de holdninger til levemåde og boligvalg, som det at vælge en andelsbolig er udtryk for. Et væsentligt element i boligformen er den høje grad af selvbestemmelse og beboernes mulighed for selv at fastsætte, hvordan de vil drive foreningen og deltage i fællesskabet. Det er det, som giver andelsboligformen sit varemærke, sit brand.

ABF har brugt forskellige kommunikationskanaler til at brande andelsboligen, men i særdeleshed ABFnyt. I forbindelse med relanceringen af ABFnyt er der lagt stor vægt på, at bladet i langt højere grad end tidligere skal brande andelsboligen som boligform og vise dens unikke muligheder for samvær og fællesskab. Tekst og billeder i bladet har derfor som mål at favne den bredde og mangfoldighed, som kendetegner foreningerne.

ABF's arbejde for at få flere medlemmer:

- Udarbejdelse af 5-årig strategi
- Indsats for bedre fastholdelse af medlemmer
- Kampagne rettet mod 'ikke-medlemmer'
- Øget synlighed og kendskab til ABF

ABF's organisation

ABF er en demokratisk organisation, som har til formål at varetage medlemsforeningernes interesser. ABF's arbejdsopgaver og retningslinjer fastlægges af medlemmerne via valg til hovedbestyrelse og kredsbestyrelser.

Landsmødet

Landsmødet er den øverste myndighed i ABF. På landsmødet vælger medlemmerne ABF's formandskab, fastsætter kontingent og de overordnede retningslinjer for arbejdet i organisationen. Alle medlemsforeninger har adgang til landsmødet.

Hovedbestyrelsen

Retningslinjerne, som vedtages på landsmødet, varetages i perioden mellem landsmøderne af hovedbestyrelsen. Det sker på de fire årlige hovedbestyrelsesmøder. Hovedbestyrelsen består af formandskabet samt 18 repræsentanter fra kredsene. Hovedbestyrelsesmedlemmerne vælges på kredsgeneralforsamlingerne. Valgperioden er to år.

Forretningsudvalget

Det er forretningsudvalgets opgave at varetage den daglige ledelse af ABF og sørge for, at hovedbestyrelsens beslutninger

bliver udmøntet i konkrete initiativer. Forretningsudvalget fungerer som beslutnings- og initiativtager på landsplan. Der afholdes cirka ti møder om året i forretningsudvalget. Hovedbestyrelsen udpeger medlemmer til forretningsudvalget.

ABF's kredse

ABF har 11 kredse med kredsbestyrelser, som varetager ABF's virke på lokalt plan. Kredsbestyrelserne står blandt andet for at planlægge medlemsmøder og andre aktiviteter for medlemsforeningerne i kredsen. Hvert år afholdes en kredsgeneralforsamling, hvor medlemsforeningerne vælger en kredsbestyrelse.

Sekretariatet

ABF's sekretariat består pt. af 24 medarbejdere, som blandt andet står for den daglige administration og drift af ABF samt medlemsrådgivning, kontakt til øvrige organisationer, politikere, embedsmænd og presse. Sekretariatets arbejdsopgave består derudover i at yde bistand til kredsene, forretningsudvalget, hovedbestyrelsen og formandskabet. Sekretariatet udfører i øvrigt de arbejdsopgaver, som ABF's hovedbestyrelse og forretningsudvalg pålægger det.

ABF's sekretariat



Jan Hansen
Direktør



Kirsten Pedersen
Administrationschef



Anja Blunch
Receptionist & mødekoordinator



Lisbeth von der Fehr
Receptionist



Jeanne Ørsted
Kreds- & arrangementskoordinator



Britta Unger Rydahl
It-konsulent



Janni Skovmand
Kursuskoordinator



Hanne Degn
Regnskabsfører



Anja Jarnbo
Regnskabsmedarbejder



Benedikte Jørgensen
Politisk-organisatorisk konsulent



Line Kold
Kommunikationskonsulent



Lise Clemmensen
Redaktør



Emilie Bendixen Holm
Juridisk konsulent



Finn Marcher
Økonomisk konsulent



Jacob Vilhelmsen
Juridisk konsulent



Mette Dyrregaard
Juridisk konsulent



Pia Thomsen
Administrativ assistent



Minja Hjordt
Administrativ studentermedhjælp



Sandra Menzies
Administrativ studentermedhjælp



Frederikke Weien
Webmedarbejder



Jonas Leed
Juridisk studentermedhjælp



Marie-Louise Als
Juridisk studentermedhjælp



Serap Gökce
Juridisk-økonomisk studentermedhjælp



Simone Ritter
Juridisk studentermedhjælp

30

abf



**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
Postboks 239
1501 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

Redaktion:

Jan Hansen, Benedikte Jørgensen
& Line Kold

Layout: Robert Haren

Foto:

Nina Lemvig-Müller, Søren Holm,
Morten Lasskogen, Lars Horn,
Red Star Photo, Vestas
& Colourbox



