En sikker kurs for andelskronen

NOTAT · FORSLAG TIL PRINCIPPER

November 2026

Indledning

På generalforsamlingen i 2026 aftalte vi, at bestyrelsen skulle arbejde videre med en model for, hvordan andelskronen kan udvikle sig fremover. Her er vores overordnede forslag. Det skal finpudses inden næste generalforsamling. Her fortæller vi om tankerne bag. Det er et ret grundigt notat, til de særligt interesserede. Der er også en mere letlæst udgave, som også udsendes til andelshaverne.

Haabet har oplevet både store fald og store stigninger i andelskronen. Vi ved, hvor ubehageligt det er, når ens andel mister værdi. Vores vigtigste mål er derfor at undgå, at andelskronen skal sættes ned igen på et senere tidspunkt.

Men det er også et mål, at andelshaverne skal have glæde af, at foreningens friværdi vokser. Vi skal ikke holde hele fremgangen tilbage i foreningen. Vi skal finde en balance: Andelskronen skal kunne stige, og der skal stadig være nok sikkerhed til at stå imod, hvis tiderne bliver dårligere. Det er kunsten.

Vi har holdt fast i en ejendomsværdi på 475 mio. kr. Det har givet os tryghed. Imens er andelskronen steget, og vi har opbygget mere sikkerhed i foreningen. Nu foreslår bestyrelsen, at vi arbejder frem mod at bruge den aktuelle vurdering af ejendommen i stedet for den fastfrosne værdi. Samtidig vil vi holde reserver tilbage og lade stigningerne komme lidt ad gangen.

Tanken er enkel: Beboerne skal have del i fremgangen, men ikke det hele på én gang. Nye værdier skal komme gradvist med i andelskronen, mens vi holder en del tilbage til at klare værdifald og større arbejder. Det betyder også, at man i enkelte år med stilstand i valuarvurderingen vil have mulighed for at stige lidt i andelsværdi.

Siden sidste år er priserne på ejerlejligheder i København steget meget, men nu er der tegn på, at markedet bremser op. Det betyder ikke nødvendigvis, at Haabets ejendom bliver mindre værd. Men det minder os om, at priser ikke kun går op.

Vi anbefaler derfor, at vi kun forlader fastfrysningen, hvis den nye vurdering af ejendommen er mindst lige så høj som den seneste. Er den lavere, beholder vi fastfrysningen og venter.

God læselyst!

Først lidt historie

For at forstå, hvorfor vi foreslår denne vej, tager vi først et kort tilbageblik på Haabets historie.

Haabet blev stiftet i 2006. I de første år var andelskronen 5,50. For en bolig på 100 m² svarede det til en andelsværdi på 165.000 kr. før forbedringer.

Kort efter kom finanskrisen. Ejendommens værdi faldt. Butikker lukkede, og nogle beboere havde svært ved at betale. Foreningen mistede indtægter og måtte bruge penge på at inddrive gæld. Noget af gælden fik vi aldrig ind.

Det ramte andelskronen hårdt. I 2009 blev den sat ned, og året efter var andelsværdien for en bolig på 100 m² nede på omkring 2.300 kr. Næsten hele værdien var væk.

Det skyldtes ikke kun faldet i ejendommens værdi. Foreningens tab og lån spillede også ind. Især de såkaldte swap-aftaler, som var en del af vores lånepakke, fik stor betydning. De havde fået en stor negativ værdi. Hvis vi brugte valuarens vurdering, skulle den trækkes fra, og så ville andelsværdien komme under nul.

På generalforsamlingen i 2010 gik vi derfor over til at beregne andelskronen ud fra ejendommens købspris. Med den metode skulle swap-aftalernes negative værdi ikke trækkes fra på samme måde.

Der var en tid, hvor nogle var usikre på, om Haabet kunne overleve. Men regnestykkerne viste, at foreningen godt kunne klare sig på langt sigt, hvis vi handlede. Derfor blev vi enige om en hård plan. Boligafgiften steg meget, og i flere år holdt vi kraftigt igen med vedligeholdelsen. Det var ikke let. Men sammen fik vi vores fælles forening på fode igen.

Efter nogle hårde år blev økonomien bedre. I 2017 kunne vi igen bruge valuarens vurdering til at beregne andelskronen. Det blev begyndelsen på nogle år med store stigninger i andelsværdien.

Vi var kommet langt fra kriseårene. Men erfaringen sad fast: Værdier kan både stige og falde, og et fald kan ramme den enkelte andelshaver hårdt.

ANDELSKRONEN OG BOLIGENS PRIS

Andelskronen bruges til at beregne din boligs andel af foreningens formue. Har boligen et oprindeligt indskud på 30.000 kr., giver en andelskrone på 28 en andelsværdi på 840.000 kr. Hertil kommer værdien af forbedringer og eventuelt fast inventar samt tillæg eller fradrag for boligens stand. Tilsammen giver det den højeste pris, boligen må sælges til. Salgsprisen kan godt være lavere.

Fastfrysningen har tjent os godt, men …

Siden 2020 har vi brugt en ejendomsværdi på 475 mio. kr., når vi beregner andelskronen. Det er den værdi, vi har fastfrosset.

Det betyder ikke, at andelskronen har stået stille. Den er steget, blandt andet fordi foreningen har haft overskud. Men stigningerne i valuarens vurdering er ikke kommet med i andelskronen. De er blevet stående som ekstra sikkerhed.

I årsrapporten for 2025 er ejendommen vurderet til 567 mio. kr. Det er 92 mio. kr. mere end den værdi, vi bruger til andelskronen. Derudover har vi en særskilt reserve på cirka 21,8 mio. kr.

Fastfrysningen har altså givet os en god beskyttelse. Derfor valgte vi også at beholde den på generalforsamlingen i 2026, hvor andelskronen blev sat til 28.

Hvorfor så overveje at ændre noget, der har fungeret godt? Fordi vi også ønsker, at andelshaverne får del i den fremgang, der er sket. Spørgsmålet er, hvor meget vi kan lade komme med i andelskronen, og hvor meget vi skal beholde som sikkerhed.

Men vi skal vælge tidspunktet med omhu. Når vi først har brugt en nyere vurdering til at fastsætte andelskronen, kan vi ikke bagefter vende tilbage til den gamle fastfrosne værdi.

Andelskronen gennem årene

Udvalgte år viser både de tidlige fald og den senere fremgang.

Regnskabsår	GF-år	Andelskrone	Andelsværdi for 100 m²
2006/2007	2008	5,50	165.000 kr.
2008	2009	4,00	120.000 kr.
2009	2010	0,08	Ca. 2.300 kr.
2015	2016	0,98	Ca. 29.300 kr.
2016	2017	5,00	150.000 kr.
2017	2018	15,00	450.000 kr.
2018	2019	18,00	540.000 kr.
2019	2020	17,00	510.000 kr.
2020	2021	18,00	540.000 kr.
2022	2023	23,00	690.000 kr.
2024	2025	26,00	780.000 kr.
2025	**2026**	**28,00**	**840.000 kr.**

GF-år er året, hvor andelskronen blev vedtaget. Det første regnskab dækkede 15 måneder. Boligeksemplet er for 100 m² med et oprindeligt indskud på 30.000 kr., før forbedringer og fradrag. Andelskronen vises med to decimaler; boligværdien er beregnet med de uafrundede tal.

Hvorfor følger Haabet ikke priserne på ejerlejligheder?

Når ejerlejlighederne omkring os stiger i pris, kan man godt tænke: Så må vores boliger også være blevet mere værd. Men Haabets ejendom bliver vurderet på en anden måde.

Valuaren vurderer, hvad en køber ville betale for hele ejendommen som udlejningsejendom. Altså som om boligerne stadig var lejeboliger og andelsforeningen ikke havde været der. Værdien bygger derfor på den husleje, man må tage for boligerne, og indtægterne fra vores butikker og andre erhvervslejemål.

Køberen af ejendommen ser også på udgifterne. Hvad koster lånene? Hvor meget skal der bruges på vedligeholdelse? Og er der tomme lejemål, som ikke giver nogen indtægt?

Derfor kan Haabets værdi godt stå stille eller falde, selvom ejerlejlighederne bliver dyrere. Omvendt kan vores værdi også stige, uden at ejerlejlighedspriserne følger med.

Valuarvurderingen er altså et skøn over prisen på hele ejendommen. Den er ikke summen af, hvad vores boliger kunne sælges for som ejerlejligheder. En højere vurdering gør altså ejendommen mere værd på papiret. Den giver ikke flere penge på bankkontoen.

Den økonomiske plan viser vejen

Vi starter ikke fra nul. I Haabets økonomiske plan fra 2024 har vi allerede sat ord på, hvad vi vil med foreningens økonomi.

Vi skal have råd til at drive og vedligeholde ejendommen ordentligt. Vi skal kunne betale renterne, også hvis de stiger. Og vi skal kunne klare større arbejder uden at sætte økonomien over styr.

Planen siger også, at vi skal kunne tåle et fald på mindst 10 procent i ejendommens værdi, uden at andelskronen skal sættes ned.

Det er de mål, vi bygger videre på. Planen peger samtidig på, at vi på et tidspunkt skal forlade fastfrysningen. Opgaven nu er at finde ud af, hvordan vi gør det på en tryg måde.

De konkrete tal i den økonomiske plan skal opdateres, blandt andet fordi vores lån skal have ny rente i 2027. Men målene står fast: Vi skal både passe på foreningen og give andelshaverne del i fremgangen.

Tre mulige veje

Hvordan kommer vi så videre? Bestyrelsen har set på tre muligheder:

1. Vi beholder fastfrysningen

SÅDAN VIRKER DEN

Vi fortsætter med at bruge ejendomsværdien på 475 mio. kr. Andelskronen kan stadig stige, blandt andet når foreningen har overskud.

FORDELE OG ULEMPER

Vi beholder den beskyttelse, vi kender. Men stigninger i ejendommens værdi kommer ikke med i andelskronen.

2. Nye værdier kommer med på én gang

SÅDAN VIRKER DEN

Vi bruger den aktuelle valuarvurdering og holder de valgte reserver tilbage. Resten kan komme med i andelskronen med det samme.

FORDELE OG ULEMPER

Andelshaverne får hurtigere del i fremgangen. Til gengæld kan andelskronen få større udsving.

3. Nye værdier kommer gradvist med

SÅDAN VIRKER DEN

Vi bruger den aktuelle valuarvurdering og holder de valgte reserver tilbage. Nyt råderum fordeles over tre år.

FORDELE OG ULEMPER

Andelshaverne får del i fremgangen lidt ad gangen. Imens bliver de værdier, der endnu ikke er kommet med, stående som ekstra sikkerhed.

Bestyrelsen anbefaler model 3. Vi mener, at den giver den bedste balance mellem at lade andelskronen stige og beskytte mod nye fald. Ulempen er, at andelshaverne må vente længere på at få hele fremgangen med.

Resten af notatet forklarer, hvordan modellen virker.

To former for sikkerhed

Lidt forenklet skal vi beskytte os mod to ting: at ejendommen bliver mindre værd, og at større arbejder koster mere, end de løfter ejendommens værdi. Derfor foreslår vi to reserver med hver sin opgave.

10 procent til fald i ejendommens værdi

Den ene reserve skal beskytte os, hvis ejendommen falder i værdi. Vi foreslår at holde 10 procent af ejendommens værdi tilbage. Med vurderingen på 567 mio. kr. svarer det til 56,7 mio. kr.

Det betyder, at ejendommen kan falde 10 procent i værdi, uden at vi af den grund behøver at sætte andelskronen ned. Det forudsætter, at der ikke samtidig kommer andre tab.

Stiger ejendommens værdi, skal reserven følge med. En værdistigning på 10 mio. kr. betyder derfor, at vi lægger 1 mio. kr. mere til side. De resterende 9 mio. kr. kan komme gradvist med i andelskronen.

Falder værdien, skal reserven tage imod tabet. Det er derfor, vi har den. Vi skal ikke sætte andelskronen ned bare for straks at fylde reserven op igen. Men vi skal se på, hvor meget sikkerhed der er tilbage, før vi lader andelskronen stige yderligere.

30 mio. kr. til større arbejder

Den anden reserve skal beskytte os mod store regninger, som ikke gør ejendommen tilsvarende mere værd.

Beløbet bygger på vores egen erfaring. Ombygningen og renoveringen af parkeringskælderen og dækket under gården kostede tæt på 30 mio. kr., uden at ejendommens værdi steg tilsvarende. Dækket kunne ikke længere bære belastningen.

Nogle arbejder løfter ejendommens værdi meget. Andre gør det kun lidt eller slet ikke. Koster et arbejde 10 mio. kr., og bliver ejendommen 4 mio. kr. mere værd, er forskellen 6 mio. kr. Det er den forskel, reserven skal tage imod.

Bruger vi af reserven, skal vi bygge den op igen. Det kan for eksempel ske ved at lade noget af de kommende års overskud blive i foreningen. Vi kan ikke bruge de samme penge til både at fylde reserven op og hæve andelskronen.

En nødudvej, hvis markedet falder voldsomt

De 30 mio. kr. er til større arbejder. Men ved et markant værdifald kan de blive en sidste udvej for at undgå at sænke andelskronen. Hvordan det i så fald skal ske, tager generalforsamlingen stilling til, hvis situationen opstår.

Reserverne er ikke penge på en særskilt bankkonto. Det er værdier, vi holder uden for andelskronen. Vi skal derfor stadig have penge eller kunne låne til at betale arbejderne.

Andre bruger også reserver

Det er ikke kun vores forening, der har reserver. Andre andelsforeninger gør det også.

Erhvervsstyrelsens vejledning taler fx om reserver til vedligeholdelse og fald i ejendommens værdi. Vejledningen er lavet sammen med blandt andre revisorer og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

Nogle foreninger deler reserverne op. Andre samler dem i én. Det kan vi hente inspiration i. Men vi skal finde vores egen vej. Reserverne skal passe til vores ejendom, vores økonomi og den måde, vi ønsker at drive foreningen på. Og vi skal tage vores egne erfaringer med.

Hvor kommer pladsen til stigninger fra?

Når reserverne er på plads, kan der være værdier tilbage, som kan komme med i andelskronen. Det kalder vi råderummet.

Nyt råderum kommer især fra to steder:

• Overskud fra driften. Det, der er tilbage, når blandt andet drift, vedligeholdelse, renter, bidrag og skat er betalt.

• Stigninger i ejendommens værdi. Når værdiereserven er på plads, holder vi 10 procent af stigningen tilbage, så reserven følger med.

Vi har også allerede opbygget værdier, som ikke er kommet med i andelskronen. Når vi forlader fastfrysningen, skal vi derfor regne ud, hvor meget der er tilbage, efter at de to reserver er lagt til side. Det er vores startpulje.

Der er dog én slags fremgang, vi ikke vil bruge til at hæve andelskronen: kursgevinster på lån. De kan få gælden til at se mindre ud i regnskabet, selvom vi ikke har betalt noget af den. Den gevinst vil vi holde udenfor.

TO KILDER TIL NYT RÅDERUM

Overskud fra driften + Værdistigning efter reserve

Hvad har vi at starte med?

Hvor meget er der så tilbage, når vi har lagt reserverne til side?

Her bruger vi tallene fra sidste generalforsamling. Hvis ejendommen bliver vurderet højere ved årsskiftet, er den stigning ikke med endnu. Vi regner det hele igennem med de nye tal inden generalforsamlingen i 2027.

Regnestykket	Mio. kr.
Ejendommens værdi over den fastfrosne vurdering	+92,0
Den reserve, vi allerede har	+21,8
Kursgevinst på lån, som vi holder udenfor	-8,2
Reserve på 10 procent til værdifald	-56,7
Reserve til større arbejder	-30,0
Tilbage til gradvise stigninger i andelskronen	**18,9**

Vi har altså en startpulje på cirka 18,9 mio. kr., når begge reserver er på plads, og kursgevinsten er holdt udenfor. Hvordan den kommer med i andelskronen, forklarer vi i næste afsnit.

Lidt ad gangen – over tre år

Vi foreslår, at nye værdier kommer med i andelskronen lidt ad gangen. Hvert års nye råderum deles i tre:

• En tredjedel kan komme med på generalforsamlingen efter regnskabsåret.

• En tredjedel året efter.

• Den sidste tredjedel i det tredje år.

Kommer der for eksempel 9 mio. kr. fra en værdistigning, efter at reserven er øget, fordeler vi dem med 3 mio. kr. om året i tre år.

Året efter gør vi det samme med det nye råderum, der er kommet til. Efter nogle år vil stigningen derfor bestå af dele fra flere år. Det er det, vi mener med rullende treårig indfasning.

Det betyder også, at andelskronen godt kan stige i et år, hvor ejendommens værdi står stille. Der kan stadig være værdier fra tidligere år, som endnu ikke er kommet med.

Mens beløbene venter på at komme med i andelskronen, giver de os ekstra sikkerhed. Senere forklarer vi, hvordan modellen bremser, hvis økonomien bliver dårligere.

Startpuljen kommer hurtigere med

De værdier, vi allerede har opbygget, foreslår vi at fordele over to år. Af startpuljen på cirka 18,9 mio. kr. kan 75 procent komme med i 2027 og de sidste 25 procent i 2028. Det svarer til cirka 14,2 mio. kr. det første år og 4,7 mio. kr. det næste.

På den måde får andelshaverne glæde af en større del af den fremgang, der allerede er sket, fra begyndelsen.

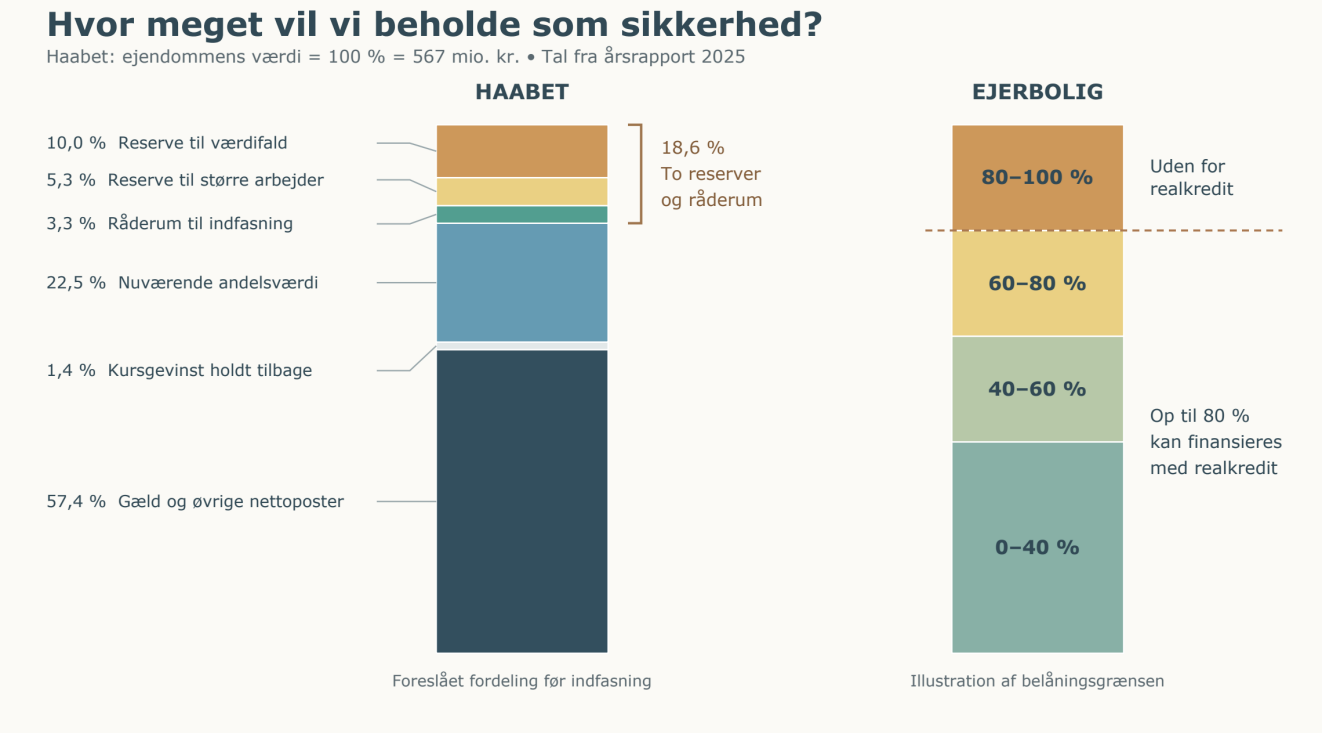
Vi holder os til hele andelskroner

Vi foreslår fortsat kun at hæve andelskronen i hele tal. Med de nuværende andelsindskud kræver en stigning på én cirka 4,55 mio. kr. For en bolig på 100 m² med et oprindeligt indskud på 30.000 kr. betyder det en stigning i andelsværdien på 30.000 kr.

Er der ikke nok til endnu en hel andelskrone, fører vi resten videre til næste år.

Sikkerheden vist i en figur

Figuren viser, hvordan værdierne er fordelt, før vi begynder indfasningen. Reserverne og startpuljen ligger uden for den nuværende andelsværdi. Kursgevinsten på lån er også holdt udenfor og vises særskilt.



Ejerboligen til højre viser alene grænsen for realkreditfinansiering. Figuren sammenligner ikke boligernes priser eller risiko. Haabets gæld og øvrige nettoposter er heller ikke det samme som bankens opgørelse af belåningsgraden.

Hvad kan det betyde for andelskronen?

Lad os se på et eksempel. Det er ren fiktion, da vi ikke kender fremtiden.

Vi forestiller os, at ejendommens værdi stiger med 10 mio. kr. om året, og at foreningen hvert år har et overskud på 4 mio. kr. efter renter, bidrag og skat.

Af værdistigningen lægger vi 1 mio. kr. til side, så værdiereserven fortsat er på 10 procent. De resterende 9 mio. kr. og årets overskud på 4 mio. kr. giver tilsammen 13 mio. kr. til indfasning. Det beløb bliver fordelt over tre år.

Dertil kommer startpuljen på cirka 18,9 mio. kr., som fordeles med 75 procent i 2027 og 25 procent i 2028.

Tabellen viser, hvordan det tilsammen kan løfte andelskronen fra 28 i 2026 til 46 i 2032.

BOLIGEN PÅ 100 M² I REGNEEKSEMPLET

For en bolig på 100 m² med et oprindeligt indskud på 30.000 kr. ville andelsværdien i dette eksempel stige fra 840.000 kr. i 2026 til 960.000 kr. i 2027 og 1.380.000 kr. i 2032. Hertil kommer eventuelle forbedringer og fradrag i den enkelte bolig.

2026	2027	2032
840.000 kr.	960.000 kr.	1.380.000 kr.

Det er et regneeksempel, ikke hvad vi lover. Vi bruger de samme stigninger og overskud hvert år for at vise, hvordan modellen virker. I eksemplet er der ingen større arbejder eller tab, som kræver, at vi bruger af reserverne.

Sådan kommer værdierne med år for år

Beløbene til indfasning er i mio. kr. Årstallene øverst viser, hvilken generalforsamling beløbene kan komme med på.

		Kommer med på generalforsamlingen i					
Regnskabsår	**Hvor kommer beløbet fra?**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Startpuljen på 18,9 mio. kr.		**14,2**	**4,7**				
2026	Værdistigning · 9 mio.	3,0	3,0	3,0			
	Driftsoverskud · 4 mio.	1,3	1,3	1,3			
2027	Værdistigning · 9 mio.		3,0	3,0	3,0		
	Driftsoverskud · 4 mio.		1,3	1,3	1,3		
2028	Værdistigning · 9 mio.			3,0	3,0	3,0	
	Driftsoverskud · 4 mio.			1,3	1,3	1,3	
2029	Værdistigning · 9 mio.				3,0	3,0	3,0
	Driftsoverskud · 4 mio.				1,3	1,3	1,3
2030	Værdistigning · 9 mio.					3,0	3,0
	Driftsoverskud · 4 mio.					1,3	1,3
2031	Værdistigning · 9 mio.						3,0
	Driftsoverskud · 4 mio.						1,3
I alt til indfasning		**18,5**	**13,4**	**13,0**	**13,0**	**13,0**	**13,0**
Stigning i andelskronen		**+4**	**+3**	**+2**	**+3**	**+3**	**+3**
Andelskrone · fra 28 i 2026		**32,00**	**35,00**	**37,00**	**40,00**	**43,00**	**46,00**

Beløbene er afrundet i tabellen, men ikke i beregningen. Rester, der ikke rækker til en hel andelskrone, føres videre til næste år. I 2029 er der ikke helt nok til tre hele andelskroner, så stigningen bliver to.

Indfasningen fortsætter efter 2032 for de beløb, der endnu ikke er kommet helt med.

Hvis ejendommens værdi står stille eller falder

Hvis værdien står stille

Selvom ejendommen ikke stiger i værdi, kan andelskronen godt stige. De beløb, vi allerede har sat af til indfasning, kommer fortsat med som planlagt. Et overskud fra driften kan også give nye beløb til fordeling over tre år.

Derfor kan tidligere års fremgang give stigninger i andelskronen i en periode, hvor ejendomsmarkedet står stille — så længe reserverne og foreningens økonomi giver plads til det.

Hvis værdien falder

Falder ejendommen i værdi, sætter vi stigningerne på pause og lader værdiereserven tage imod tabet. Målet er at holde andelskronen i ro, mens økonomien retter sig.

Når værdien ikke længere falder, og der igen er tilstrækkelig sikkerhed, kan stigningerne fortsætte. Værdiereserven behøver ikke være helt fyldt op først.

Større arbejder eller andre tab kan også gøre det nødvendigt at holde mere tilbage i foreningen.

> *Vi bestemmer ikke, om ejendommens værdi går op eller ned. Men andelskronen behøver ikke tage hele rutsjebaneturen med. Vi fordeler fremgangen over flere år og bruger reserverne og bremsen, når det går tilbage. Det giver en mere rolig tur — selvom vi ikke kan love, at der aldrig kommer et dyk.*

Hvad får vi ud af det — og hvad giver vi afkald på?

Vi får del i de stigende værdier, samtidig med at vi beholder en sikkerhed i foreningen. Reserverne og de gradvise stigninger gør risikoen for at skulle sænke andelskronen langt mindre, end hvis vi lod den følge ejendommens værdi op og ned. Vi kan ikke undgå alle fald, men vi står bedre imod.

Til gengæld får vi ikke den højest mulige andelskrone med det samme. Sælger man sin bolig, før værdierne er kommet helt med, får man ikke glæde af de senere stigninger.

En hurtig stigning gavner især dem, der sælger nu. Den nye nabo skal betale den højere pris. Valget handler derfor også om balancen mellem dem, der flytter, og dem, der skal bo her fremover.

Det er et valg: Vi venter med noget af stigningen for at få større tryghed på længere sigt.

Generalforsamlingen bestemmer stadig

Modellen er en hjælp, ikke en autopilot.

Hvert år bruger bestyrelsen modellen og de nye tal til at foreslå en andelskrone. Vi ser også på kommende arbejder og andet, der kan påvirke økonomien.

Revisor skal være med til at kontrollere beregningerne, og vi skal holde os inden for lovens grænser. Men det er stadig generalforsamlingen, der beslutter andelskronen.

Vejen frem mod generalforsamlingen

Bestyrelsen foreslår, at vi arbejder videre med modellen og fremlægger et færdigt forslag på generalforsamlingen i 2027.

Inden da regner vi med den nye valuarvurdering og det nye regnskab. Vi får også modellen og beregningerne gennemgået med revisor, bank, administrator og advokat.

Vi anbefaler kun at forlade fastfrysningen, hvis den nye vurdering er mindst lige så høj som den seneste. Er ejendommen faldet i værdi, beholder vi fastfrysningen og venter.

Målet er enkelt: Vi skal have glæde af fremgangen uden at glemme, hvor svært det var, da det gik den anden vej.