En sikker kurs for andelskronen

Siden 2020 har AB Haabet brugt en fastfrosset valuarvurdering på 475 mio. kr., når andelskronen bliver regnet ud. 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, men er blevet stående som ekstra sikkerhed.

Den seneste valuarvurdering lød på 567 mio. kr. Det er 92 mio. kr. mere end den værdi, vi bruger til andelskronen. Bestyrelsen anbefaler derfor, at vi forlader fastfrysningen 2027.

Når vi først bruger en ny valuarvurdering til at fastsætte andelsværdierne, kan vi ikke senere gå tilbage til den fastfrosne vurdering. Vi foreslår, at vi forlader fastfrysningen på en måde, der gør det muligt, at andelskronen stiger, samtidig med at vi sikrer os til at stå imod, hvis tiderne bliver dårligere. Derfor anbefaler bestyrelsen en model, hvor nye værdier kommer gradvist med i andelskronen, mens vi holder en del tilbage til at ruste os mod værdifald af ejendommen, kursændringer og større arbejder.

Hvordan virker det?

Kort sagt går planen ud på følgende:

10 %
VÆRDIUDSVING

Sikkerhed mod fald på ejendomsmarkedet. Vi afsætter en reserve, så foreningen kan holde til et fald på 10 procent i ejendommens værdi uden at andelskronen falder.

30 mio.
STØRRE ARBEJDER

Sikkerhed mod dyre ekstraregninger. Vi afsætter en reserve på 30 mio. kr. til større arbejder og udgifter. Beløbet bygger på vores egen erfaring: Ombygningen og renoveringen af parkeringskælderen og dækket under gården kostede tæt på 30 mio. kr. Dækket kunne ikke længere bære belastningen.

3 år
GRADVIS STIGNING

Et evt. nyt råderum fordeles over tre år for at sikre en jævn udvikling. Med sådan en fordeling vil andelskronen stadig kunne stige i år uden værdistigning, og ved større fald kan indfasningen bremses. (OBS: Råderummet vil dog blive indfaset hurtigere i starten, så en evt. værdistigning hurtigere vil komme andelshavere til gode).

Et tænkt eksempel

Nedenfor har vi valgt ét tænkt vækstforløb for at vise, hvordan indfasningen virker.

Hvis vi tager udgangspunkt i den seneste valuarvurdering, efterlader den os med et råderum på cirka 18,9 mio. kr., når vi regner vores eksisterende reserve med, samt trækker de to reserver fra og holder en evt. kursgevinst udenfor.

FORUDSÆTNINGER

Knap 2 procent årlig værdistigning og 4 mio. kr. i årligt driftsoverskud.

Hvert år: **9 mio. kr.** fra værdistigning + **4 mio. kr.** fra driften = **13 mio. kr.**

Beløb i mio. kr.	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Startpulje · 18,9 mio. kr.	**14,2**	**4,7**				
Fra 2027 · 13 mio. kr.	4,3	4,3	4,3			
Fra 2028 · 13 mio. kr.		4,3	4,3	4,3		
Fra 2029 · 13 mio. kr.			4,3	4,3	4,3	
Fra 2030 · 13 mio. kr.				4,3	4,3	4,3
Fra 2031 · 13 mio. kr.					4,3	4,3
Fra 2032 · 13 mio. kr.						4,3
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	**32**	**35**	**37**	**40**	**43**	**46**

Andelskronen begynder på 28 i 2026. Startpuljen fordeles med 75 % og 25 %. Nye beløb fordeles over tre år. Beløbene er afrundede; rater efter 2032 er ikke vist. Andelskronen stiger kun i hele kroner, og rester føres videre.

HVAD BETYDER DET FOR EN BOLIG PÅ 100 M²?

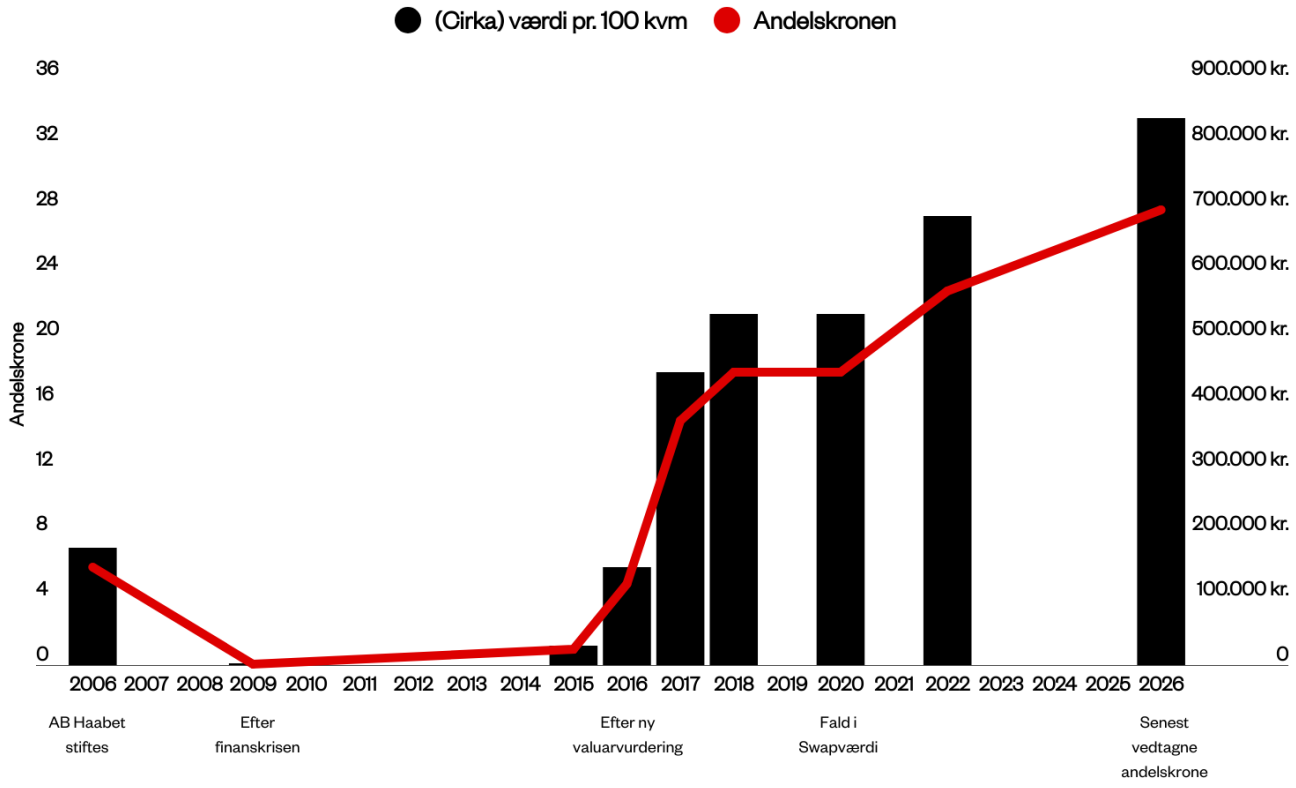
For en bolig på 100 m² med et oprindeligt indskud på 30.000 kr. ville andelsværdien i dette eksempel stige fra 840.000 kr. i 2026 til 960.000 kr. i 2027 og 1.380.000 kr. i 2032.

AB Haabets økonomi og ejendomsmarkedet

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. Andelskronen skal kunne stige, men der skal stadig være nok sikkerhed til at stå imod, hvis tiderne bliver dårligere.

Udvikling i andelskrone og værdi pr. 100 kvm i udvalgte år



Beregningen tager udgangspunkt i et oprindeligt indskud på 300 kr. pr. m². Beløbene er før individuelle forbedringer.

> *Over mange år har markedet været stigende. Men fra år til år kan værdien både gå op, gå ned eller stå stille. Der kan også komme store fald i fremtiden.*

Når markedet skifter

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

Samtidig har krigen i Ukraine, handelskonflikter, spændinger mellem Iran og USA, store statsunderskud og anden international uro har bidraget til usikkerhed på de finansielle markeder. Højere renter kan løfte investorernes afkastkrav og dermed presse værdien af udlejningsejendomme.

Det er derfor ikke til at vide, hvordan Haabet vil blive værdisat i de kommende år.

FAKTABOKS

Om forskellen på vurdering af andelsboliger og ejerlejligheder

Når priserne på ejerlejligheder stiger, betyder det ikke, at Haabets værdi stiger lige så meget. Det er nemlig to forskellige markeder.

Ifølge andelsboligloven skal en valuar vurderer en andelsboligforenings ejendom, som om den skulle sælges som en udlejningsejendom. Valuarens vurdering er derfor et skøn over, hvad en investor vil betale for hele Haabet, og ikke hvad boligerne ville være værd som ejerlejligheder. Den pris ville formentlig være langt højere.

Konklusion

Målet for den plan, bestyrelsen anbefaler, er at vi skal have glæde af fremgangen uden at glemme, hvor svært det var, da det gik den anden vej. Det vil ikke give den højest mulige andelskrone med det samme. Til gengæld får vi en mere jævn udvikling og bedre mulighed for at stå imod, når tiderne bliver dårligere.