



April 2024

Økonomisk plan for AB Haabet

Hør mere på økonomimøde april 2024.
Fremlægges på den ordinære generalforsamling 2024.



Kære andelshavere,

Vi er glade for at kunne præsentere jer for en opdateret økonomiske plan, der erstatter planen fra 2018. Den nye plan blev efterspurgt på GF i 2023 under den fælles brainstorm om ønsker til foreningens udvikling. Planen er resultatet af en grundig proces, hvor administrator, valuar, advokat og revisor alle har været med til at sikre kvalitet og klarhed.

Vi ser frem til, at i læser med. Vi inviterer også til en gennemgang og snak om planens indhold på et kommende møde i april 2024, og selvfølgelig også en kort præsentation på GF den 24. april 2024. Planen består af 2 dele. Selve planen, der er kort og kan læses af alle, og et langt uddybende bilag, til de særligt interesserede.

Vi har revideret planen, fordi foreningen har nået langt de fleste af de mål, vi satte os i 2018. Vi er endda sluppet af med ikke blot en stor del af swaplånene, men med dem alle. Det er dejligt. Vi har også indledt afdrag på en god del af foreningens realkreditlån. Det er sket via velovervejede låneomlægninger, som blev godkendt på to generalforsamlinger i foråret 2022. Det har alt sammen ført til, at vi nu kan glædes over, at foreningen ikke har swap-lån, og at der afdrages konstruktivt på vores realkreditgæld.

Den nye plan er skrevet i efteråret 2023 med små spoglige justeringer i 2024. Så alle beginger er fra 2023. Planen udstikker en overordnet kurs for, hvordan foreningens økonomi skal udvikle sig i de kommende år.

Og vi står et godt sted. Men samtidig har verden omkring os ændret sig og efter corona og især Ruslands angreb på Ukraine, er renterne for første gang i mange år steget betydeligt. Selvom mange prognoser tyder på, at renteniveauet vil falde igen, vil det være hasarderet at tage det for givet. Det samme gælder for inflationen, der i de seneste år har nået niveauer, vi ikke har set længe. Selvom både renter og inflation forventes at falde igen, er det vigtigt, at vores økonomiske plan er så robust, at foreningen kan tåle, hvis det ikke sker.

En del andelsforeninger oplevede i 2023 og vil i 2024 opleve store og pludselige stigninger i boligafgiften på både 15 og 20 procent grundet renter og inflation. Bestyrelsen ønsker ikke, at der sker noget tilsvarende her i foreningen. Derfor har vi indbygget et ekstra lag af finansiel sikkerhed i planen, så foreningen kan tåle at renterne fortsat stiger lidt, uden at vi ser ind i så store pludselige og voldsomme stigninger i boligafgiften de næste år.

Vi håber, at I vil tage godt imod dette udkast, og vi ser frem til at drøfte det med jer.

God læselyst!

De bedste hilsner,
Anders, Bjørn, Christina, Gertrud, Kristian og Jens



Økonomiske mål – hvor skal vi hen?

De økonomiske mål viser, hvordan vores forenings økonomi skal udvikle sig.

1. Vi skal have råd til, at renten stiger yderligere til 4,5 procent på lånene med rentetilpasning i 2027, hvor der skal fastsættes ny rente.
2. Foreningens økonomi skal altid være solid.
3. Vi skal kunne tåle et fald i ejendommens værdi på minimum 10 procent, uden at det går ud over andelsværdierne
4. Vi skal have råd til at vedligeholde og udvikle ejendommen – og herunder tilbyde god ejendomsservice.
5. God og sikker drift og udvikling er vigtigere end stigninger i andelsværdierne.

Dette forudsætter:

- At boligafgiften stiger med 2,5 procent om året frem til og med 2027. Det er mindre end den nuværende inflation, men mere end vi steg i de mange år, hvor inflation og renter var lave¹.
- At en god del af de resterende lejelejligheder sælges i løbet af de næste 20 år.
- At bunden ikke går helt ud af boligmarkedet.
- At vi fortsat har fokus på økonomistyring, låneoptimering og omkostningskontrol.
- At der ikke kommer betydelige tab på grund af tomgang (fx mange erhvervslejemål, der ikke kan udlejes).
- At service og vedligeholdelse styres effektivt, og der ikke opstår alt for mange uforudsete omkostninger ud over, hvad der er skitseret i vedligeholdelsesplanen.

Denne plan er et budste bud. Hvis forudsætningerne ændrer sig meget, må vi også ændre planen. Bemærk også, at alle beregninger er udført af amatører, og vi tager derfor forbehold for fejl.

Vi har udarbejdet et bilag, som uddyber tallene og scenarierne i strategien. De vigtigste dele af både strategien og bilaget vil blive gennemgået på økonomimødet i april 2024.

¹ Mange foreninger oplever i øjeblikket meget markante stigninger i boligafgiften, eks. 15-20 procent, fordi der ikke var indbygget sikkerhed nok i budgetterne. Og renter og inflation har ramt dem hårdt. Bestyrelsen ønsker ikke det sker i AB Haabet, og derfor foreslås en polstring, så vi ikke hopper så markant i ydelse. Hvis / når det viser sig, at renterne falder til ro igen, så kan planen justeres.



BILAG

AB Haabets økonomiske plan

Man kan godt forholde sig til den økonomiske plan uden at læse bilaget. Bilaget er til de særligt interesserede. Det er udtryk for bestyrelsens vurdering og gæt på økonomi og er ikke løfter om en udvikling, da fremtiden kan være svær at forudsige.

Der tages forbehold for fejl og mangler. De fleste tal kommer fra regnskabet for 2022 (det vi gennemgik til den ordinære generalforsamling i 2023). Enkelte steder er der brugt nyere tal. Den er skrevet i efteråret 2023, og tegner en overordnet økonomisk retning. Der justeres derfor ikke løbende for eks. mindre renteændringer.

Bilaget er opbygget i følgende afsnit:

- A. Omverdenen lige nu og hvordan det er tænkt ind i den økonomiske plan
- B. Facts og antagelser om foreningens økonomi og udvikling
- C. Uddybning af de økonomiske mål
- D. Risikovurdering



A. OMVERDENEN LIGE NU OG HVORDAN DET ER TÆNKT IND I DEN ØKONOMISKE PLAN

I en årrække er boligafgiften kun steget lige omkring niveauet for inflationen. Alligevel har vi igennem en årrække opnået, at foreningens driftsoverskud og mulighed for at vedligeholde ejendommen er steget.

Når foreningen har oplevet bedre driftsbudgetter, skyldes det en optimering af vedligeholdelsesudgifterne og i særdeleshed en løbende optimering af låneudgifterne, hvor det via en række omlægninger er lykkedes at nedbringe de årlige renter, bidrag og gebyrer. Den samlede effekt af omlægningerne er flere millioner kroner om året. Desuden er der løbende solgt lejligheder, hvilket både har forbedret likviditeten og har øget de årlige indtægter og dermed driftsresultatet. Økonomien har også været styrket af ”gode tider”, hvor renterne er faldet og forretningsklimaet for erhvervslejerne har været rimeligt samtidig med, at vi i perioder har understøttet de ramte butikker. Derfor har hensættelserne til tab ikke været aktiverede.

Situationen nu slutningen af 2023 er anderledes forstået på den måde, at renterne er steget markant. Heldigvis er hovedparten af foreningens lån med fast rente i 30 år, så der ligger vi godt og markant bedre end tidligere. Der er samtidig et stort lån på 100 millioner, hvor renten er låst i 5 år (indtil forår 2027) og et mindre lån på under 30 millioner, hvor renten er variabel. Renten på det ”lille” lån på 30 millioner er på godt et år gået fra minusrente til 3.9 procent ved rentetilpasningen i 2023. Altså fra en renteudgift inklusive bidrag på ca. 34 tusind til en udgift på næsten 1.1 million. årligt på det lån.

Set langtidsokonomisk er inflation en fordel for os med gæld. Forstået på den måde, at selvom gælden er konstant i kroner og øre, så vil den ikke føles så voldsom, da inflation og lønninger set over tid stort set følges ad (lønningerne stiger faktisk normalt lidt mere). Men med det nuværende rentescenarie kan man ikke med rimelighed gå ud fra, at vi om 4 år kan refinansiere lånet på 100 millioner til den nuværende rente, men må gå ud fra en stigning. Et bud i den høje ende kunne være en rente på 4,5%. Efter arbejdet med den økonomiske plan er afsluttet, er nogle prognoser begyndt at pege på, lavere renter, men det er fortsat meget usikkert, hvilken vej det går. Derfor er budgetterne så forsigtige.



B. FACTS OG ANTAGELSER OM FORENINGENS ØKONOMI OG UDVIKLING

Kort om foreningen

AB Haabet er en af de store andelsforeninger. Der er et boligareal på 17.655 m², erhvervsareal på 2.070 m², kælderareal på 3.370 m² og en uudnyttet tagetage på 2.584 m². Ejendommen består af 166 lejligheder. Heraf var der i regnskabet vedr. 2022, 29 boliglejemål tilbage inkl. Lejlighederne med klubværelserne. Resten er andelsboliger, 19 erhvervslejemål samt garageanlæg med 61 garager under gårdspladsen, hvoraf foreningen selv bruger de 2. Som andelshaver "ejer" man dermed også en andel af butikkerne, garagerne, kælderrum og loftsrum. Foreningen blev i 2023 vurderet til 517 millioner kroner. Værdien er p.t. fastfrosset til 475 millioner. Den samlede realkredit/bankgæld er på under 350 millioner kroner.

Foreningen har netop gennemført en omfattende byggesag med reovering af gårddække, bærejern og beton til parkeringsanlæg samt nyindrettet gården. De sidste udgifter vedr. forbedringen betales i 2023, derfor giver det bedre mening at se på budgetterne for 2024, når man vurderer foreningens drift. De viser indtægter på ca. 24 millioner, omkostninger på ca. 19,5 millioner, samt afdrag på realkredit på ca. 2.4 millioner. Altså i alt udgifter på 22 millioner kroner inklusive afdrag på gæld. Siden budgettet blev udarbejdet, er renterne steget på det lille lån, og derfor forventes stadig overskud, men mindre end budgetteret. Det overskud opspares i foreningen til fremtidige anlægsudgifter og som buffer til rentestigninger mv.

Ejendommens stand: Ejendommen er generelt i god stand og den er løftet markant de seneste år med nye opgange, et totalreoveret parkeringsanlæg og gårddække, samt indretning af en ny grøn gård. Hovedparten af de forbedringer er finansieret via foreningens løbende drift. Den gode stand ændrer dog ikke ved, at vores smukke ejendom er 110 år gammel, så der er altid noget, der skal skiftes eller vedligeholdes. Og der er også massive ønsker til yderligere forbedringer. Herunder pænere bagtrapper, altaner (der dog finansierer sig selv), faldstammer, nye rør, ønsker om yderligere sikring imod stigende vandstand osv. Se vedligeholdelsesplanen på foreningens hjemmeside. Det både mest ansvarlige – og det vi fornemmer er ønsket hos andelshaverne – er, at der sker en løbende forbedring og vedligehold, så ejendommen bliver endnu mere attraktiv både at bo i og at flytte ind i.

Valuarvurdering: Ejendomsværdien er på 517 millioner kroner. Foreningen har dog fastfrosset værdien i forhold til beregning af andelskronen til 475 millioner kroner. Det betyder, at værdien ikke kan falde til under 475 millioner kroner, hvilket beskytter andelskronen. Ud over det er der en buffer mellem de 475 og 517 millioner, der også beskytter foreningen hvis ejendomsmarkedet i fremtiden oplever nedgang. Læs mere i Ad. 3.



Lån

Låntype	Hovedstol ved oprettelse	Fast rente	Ydelse 1. år	Heraf afdrag 1. år	Rente
Kontantlån med afdrag	112.450.000	30 år	6.253.530	2.319.437	3.1
Obligationslån afdragsfrit 10 år	100.000.000	30 år	3.920.000	0	3.5
Rentetilpasning afdragsfrit 10 år	100.000.000	5 år	2.040.682	0	1.62
Rentetilpasningslån afdragsfrit i 10 år	28.928.000	0	Varierer efter rente	0	Variabelt (seneste 3,90%)
I alt	341.378.000				

Tabellen viser gæld og renter på optagelsestidspunktet i foråret 2022. Da der afdrages på det ene lån, er gælden faldet til 338.056.348 kroner 1 november 2023 (uden kurskorrektioner) Dertil en kassekredit med en kreditramme på 6 millioner kroner. Bemærk at selvom det ene obligationslån uden afdrag har fast rente i 30 år, så betales der ikke afdrag. Det betyder, at det formentlig skal refinansieres senest ved udløb af den afdragsfri periode. Og dermed have ny rente.

Kontantlånets restgæld ved årets udgang udvikler sig som følger:

2022 110.9 millioner
 2027 98,3 millioner
 2032 83.6 millioner
 2037 62.7 millioner
 2042 42 millioner
 2047 17.8 millioner
 2051 tilbagebetalt helt i første kvartal.

Skal der afdrages yderligere på gælden?

Foreningen er vurderet til 517 millioner kroner. Det skal ses i forhold til en realkreditgæld på under 350 millioner. Den del af realkreditgælden, der ikke afdrages på, udgør ca. 230 millioner kroner, eller er sagt på en anden måde omkring 44 procent af ejendommens værdi. På den baggrund vurderer bestyrelsen ikke, at der er grund til at afdrage systematisk på den del af gælden, heller ikke når den afdragsfri periode på nogle af lånene udløber om 8,5 år. Foreningen monitorerer hele tiden kurser og lån og har løbende omlagt lån, når det kunne betale sig. Det agter vi fortsat at gøre, så det er temmelig sandsynligt, at lånene omlægges før den afdragsfri periode udløber.

Moderniseringstillægget udfases frem til ultimo 2026

De moderniserede andelsboliger betaler et moderniseringstillæg. Det er aftalt, at moderniseringstillægget skal falde løbende. I 2026 (ultimo) vil moderniseringstillægget være på nul kroner. Til den tid vil en moderniseret og en "gammel" lejlighed koste det samme pr. kvadratmeter i boligafgift. Det betyder, at vores indtægt på moderniseringen falder med ca. 100.000 kroner hvert år.

Det betyder, at hvis boligafgiften og øvrige indtægter ikke stiger, så bliver vi hvert år 100.000 kroner fattigere.



For at modvirke dette samt følge med inflationen og de højere renter stiger boligafgiften med 2,5 pct. om året de næste år. Boligafgiften giver lige nu omkring 17 millioner kroner i indtægt om året. De 2,5 procent giver altså en ekstra indtægt på 425.000 kroner om året.

Hvad betyder det?	Kroner
Boligafgiften stiger med 2,5 pct. Det giver hvert år	425.000
Moderniseringstillægget falder hvert år med	100.000
Årlig ekstra indtægt	325.000

Hvis vi fortsat regner med en stigning på 2,5 pct. i boligafgiften baseret på det nuværende antal andelsboliger, ser regnestykkerne efter 2026 langt bedre ud. Hvert 3. år vil der derefter, alt andet lige med nuværende antal andelsboliger, være omkring 1.3 million yderligere i budgettet.

Salg af lejligheder

Der er i årsrapporten for 2022 29 lejelejligheder tilbage. De næste 10-20 år må der forventes en del salg af lejelejligheder, da de ikke genudlejes. Hver gang der sælges en lejelejlighed, kommer der penge i kassen. Det har ikke umiddelbart indflydelse på andelskronen, men det pynter på regnskabet og hjælper på likviditeten og på driften samt på muligheden for finansiering af køb af andelsboliger. Man kan gætte på, at der kommer 10 salg frem til 2030. Vi har i beregningen her i afsnittet gået ud fra, at den nuværende andelskrone er på 6.900 pr. kvadratmeter og at gælden falder plus, at foreningen har driftsoverskud svarende til en stigning i andelskronen på 2,5 % gennemsnitligt hvert år. Der er ikke medregnet yderligere stigninger i værdi på ejendommen, men det vil der formentlig være.

Likviditet ved salg af lejelejligheder

Ekstra likviditet ved salg af lejelejligheder	Millioner kroner
10 salg af gennemsnitlig 0,8 million	8
Samlet akkumuleret effekt på likviditeten	8

Bedre årlig drift ved salg af 10 lejligheder	Tusinde kroner
Boligafgift i stedet for leje (runde tal)	500
Sparede renter/bidrag, da gælden falder, når der sælges lejligheder	200
Samlet effekt på driften	700

Værdistigning

Troen på værdistigninger har karakter af fugle på taget. Især på kort sigt. Men måske er det meget rimeligt at gætte på, at ejendomsmarkedet set over de næste 30 år udvikler sig med 2 procent årligt (ikke korrigeret for inflation). Altså groft sagt, at ejendommens værdi udvikler sig omkring inflationen. Stigningen på 2 procent er et forsigtigt og ikke forpligtende skøn fra foreningens valuar.

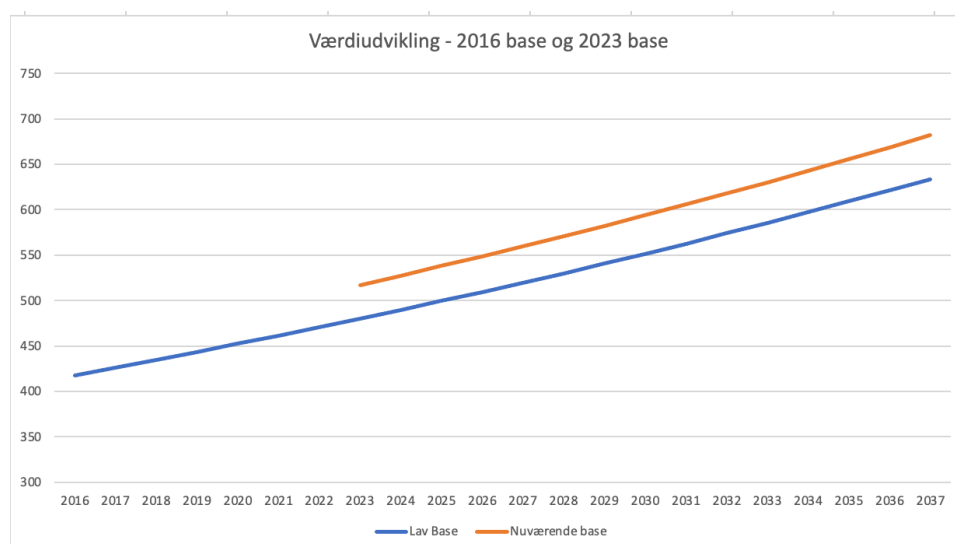
Vores ejendom var i regnskabet for 2016 sat til en værdi på 418 millioner kroner. Det er den værdi, der var med i den økonomiske plan fra 2018. Nu er ejendommen vurderet til



517 millioner kroner. Den er altså steget langt mere end fremskrivningerne fra 2018 indikerede. Stigningen er IKKE noget man kan forvente år for år. Der kan komme kraftige stigninger og fald, som vi har set flere gange. Men en gennemsnitlig vækst på 2 procent er et rimeligt estimat på, hvordan det vil se ud set over en lang periode. Hvis ejendommen set over tid stiger med 2 pct. pr. år, bliver ejendommen gennemsnitlig set ca. 10 millioner kroner mere værd om året. Hvis det går sådan, vil andelskronen også kunne stige.

Ingen ved, hvor vi er på kurven, altså om stigningen på 2 procent skal udregnes ud fra tallene fra 2018 eller om der skal fremskrives ud fra 2022 tal. Der gøres igen opmærksom på, at ejendommen har benyttet muligheden for at låse værdien af ejendommen på de 475 millioner kroner. Mens låsningen eksisterer, kan ejendommen ikke umiddelbart falde til under 475 millioner, men andelsværdien følger heller ikke med markedet op. Bemærk at banker godt kan vurdere ud fra en lavere vurdering en 475 millioner, selvom værdien er fastfrosset.

□



Grafen viser hvilken forskel det gør, om værdien fremskrives ud fra den nuværende værdi eller man hopper tidligere ind på kurven.

Bidragssatser

Banken kan ændre den nuværende bidragssats på 0,42 procent. Vi kan som modtræk skifte bank eller tage debatten med banken, hvad vi har gode erfaringer med.

Med omkring 300 millioner i realkreditgæld har selv små ændringer stor betydning.

0,1 procentpoint i ændring på bidraget svarer til 300.000 kroner årligt. Så en stigning på eksempelvis en halv procent ville koste os 1,5 millioner kroner om året.



Samlet effekt på egenkapitalen ud fra alle estimaterne

Egenkapital er forskellen mellem ejendommens værdi og foreningens samlede nettogæld. Egenkapitalen og ejendommens friværdi er dermed tæt på ens.

Egenkapitalens størrelse er vigtig, når andelsværdierne skal fastsættes.

Det er helt umuligt på troværdig vis at estimere udviklingen set over kort tid. Men et estimat over udviklingen set over en årrække kunne se ud som følgende:

Forventninger til gennemsnitlig årlig udviklingen i friværdi	Mio kroner
Der afdrages 2.3 millioner på realkreditgælden hvert år. Efterhånden, som lånet bliver mindre, stiger afdraget.	2.3
Driftsoverskuddet afhænger markant af renteniveauet og af hvilke forbedringer, der gennemføres på ejendommen. Men set over tid bør en forening af vores størrelse have et driftsoverskud på minimum 1.5 million.	1.5
I ALT 3.8 millioner	3.8

Dermed kan der forventes en stigning på knap 4 millioner årligt set over tid. Det kan dog påvirkes, af et øget renteniveau.

Dertil kommer de langsigtede værdistigninger, som det vil være useriøst at forvente år for år, men som vil være der set over den lange periode. Set over en periode på fx 30 år vil det være rimeligt at antage, at værdien i kroner vokser med 2 procent om året. Altså gennemsnitlig med omkring 10 millioner kroner årligt, uden at det på nogen måde er noget man kan forvente år for år.

I øjeblikket er der en kursgevinst på lånene, der giver en kunstig høj friværdi, som foreningen ikke har aktiveret i andelsværdierne. De står p.t. som en del af reserven. De værdier forventes at forsvinde over tid, og bør ikke bruges til at øge andelsværdien.

C. UDDYBNING AF VORES ØKONOMISKE MÅL OG HVORDAN DE SKAL NÅS

Først gentages de økonomiske mål, derefter uddybes hvert punkt:

1. Der skal være råd til, at renten stiger yderligere til 4,5 procent på lånene med rentetilpasning i 2027, hvor der skal refinansieres.
2. Foreningens økonomi skal altid være solid.
3. Vi skal kunne tåle et fald i ejendommens værdi på minimum 10 procent, uden at det går ud over andelsværdierne
4. Vi skal hele tiden have råd til at vedligeholde, forbedre og udvikle ejendommen og til god ejendomsservice.
5. God og sikker drift og udvikling vægtes højere end stigninger i andelsværdierne.



Ad 1. Der skal være råd til, at renten stiger yderligere til 4.5 procent på lånene med rentetilpasning i 2027, hvor der skal refinansieres.

Hovedparten af foreningens lån har fast rente i 30 år. De er ikke følsomme over for renteudsving. De to lån, der påvirkes af udsving i renten, er på 100 millioner med rentetilpasning hvert 5. år. Det skal næste gang rentetilpasses i 2027. Og det relativt lille lån på 29 millioner kroner, der løbende rentetilpasses. Renten på den type lån er for andet halvår 2023 steget til ca. 3,9 procent. Efter redaktionens afslutning tyder flere prognoser på, at renteniveauet har toppet her i slutningen af 2023, og vil falde tilbage til et mere naturligt leje igen, men rentemarkederne er uforudsigelige. Foreningen bør derfor være robust nok til, at vi kan holde til at være i et højere rentescenarie. Det er ikke det mest sandsynlige scenarie, men foreningen skal kunne opsuge endnu en rentestigning uden, at det påvirker vores evne til at vedligeholde og udvikle foreningen. Vi har i planen forudsat, at vi er klar til at betale 4,5 procent i rente på de lån.

Vores rente på F5 lånet er pt. låst til 1.6 procent. Det skal refinansieres i 2027. Hvis vi skulle omlægge i skrivende stund november 2023 ville det blive til ca. 3,5 procent. Hvilket i runde tal vil øge den årlige ydelse med 2 millioner kroner, hvis det skulle refinansieres nu. Og hvis renten skulle stige til 4.5 procent, vil ydelsen stige med 3 millioner kroner.

Renten på det "lille" lån på 29 millioner var negativ, da det blev indgået i 2022. Der er ydelsen i runde tal steget 1 million p.t. Og vil yderligere stige med 400.000, hvis renten fortsætter op til 4,5 procent.

Hvis man ser på foreningens likviditetsbudget fra seneste regnskabsår, er der lavet en prognose, der i fremskrevet form viser, at vi i 2027 netop kan betale formentlig over 3 millioner mere end på nuværende tidspunkt uden yderligere stigninger i boligafgiften.

Ad 2. Foreningens økonomi skal altid være solid

Egentlig forklarer målet sig selv. Så stor en forening bør altid have fokus på en solid økonomi, så den er rustet til udsving i rente, vilkår og til ikke forudsete udgifter. Foreningen blev stiftet i en hård tid, og har siden udviklet økonomien, så foreningen er så robust som muligt. Det har vi haft god gavn af flere gange, fx da det viste sig, at beton og afstivning i gårddækket var i så dårlig forfatning, at det øjeblikkelig skulle udbedres for et betragteligt beløb, hvilket kunne gennemføres, uden en pludselig stigning i boligafgiften. Den type fleksibilitet bør foreningen altid tilstræbe.

Ad 3 VI SKAL KUNNE TÅLE ET FALD I EJENDOMMENS VÆRDI PÅ MINIMUM 10 PROCENT UDEN, AT DET GÅR UD OVER ANDELSVÆRDIERNE

Foreningen har 3 slags buffer. A. Den fastfrosne valuarvurdering set i forhold til markedsværdien. B. Kursreserven og C: den reelle reserve. De tre buffertyper uddybes nedenfor.

A: fastfrosset valuarvurdering set i forhold til markedsværdien

Ejendommen er vurderet til 517 millioner kroner af valuaren. Men foreningen har ved udregningen af andelsværdierne valgt at fastfryse værdien af ejendommen til 475 millioner kroner. Det blev muligt som følge af et lovindgreb imod dårlige ejere i udlejningsejendomme. Fastfrysningen betyder, at vi stadig lovligt kan sætte den



maksimalt pris på andelslejlighederne ud fra en værdi på 475 millioner kroner, også selvom en kommende valuarvurdering måtte blive lavere end 475 millioner. Fastfrysningen er dermed en form for sikkerhedsnet under vores værdi. Hvis vi hopper ud af fastfrysningen, forsvinder det sikkerhedsnet for altid. Det er samtidig vigtigt at forstå, at pengeinstitutter stadig kan sætte værdien lavere end fastfrysningen, når de gennemfører en kreditvurdering.

B: Kursreserve

Dette er en form for tryllepenge, man ikke kan regne med. De forsvinder helt automatisk, i samme sekund renten falder eller når lånene nærmer sig ny rentefastsættelse eller udløb. Det skyldes, at det beløb der, står i årsrapporten er den pågældende kursværdi ved regnskabsstidspunktet, og ikke det faktiske lånebeløb. Forskellen mellem de to beløb er 310 millioner i kursværdi af gælden, mens den faktiske restgæld er 337.5 millioner. Dermed er der 27.5 millioner i kursreserve i regnskabet for 2022. De penge vil det være lovligt at medregne i andelsværdien, men det vil være ganske uansvarligt, da værdien forsvinder igen, med mindre vi indfrier lånene. Derfor har vi ikke brugt den kursreserve til at forøge andelsværdierne, men de indgår som en del af reserveerne. Bestyrelsen overvejer, at ændre regnskabsnoterne fra 2024 (GF 2025), så lånene er til nominal værdi og ikke kursværdi.

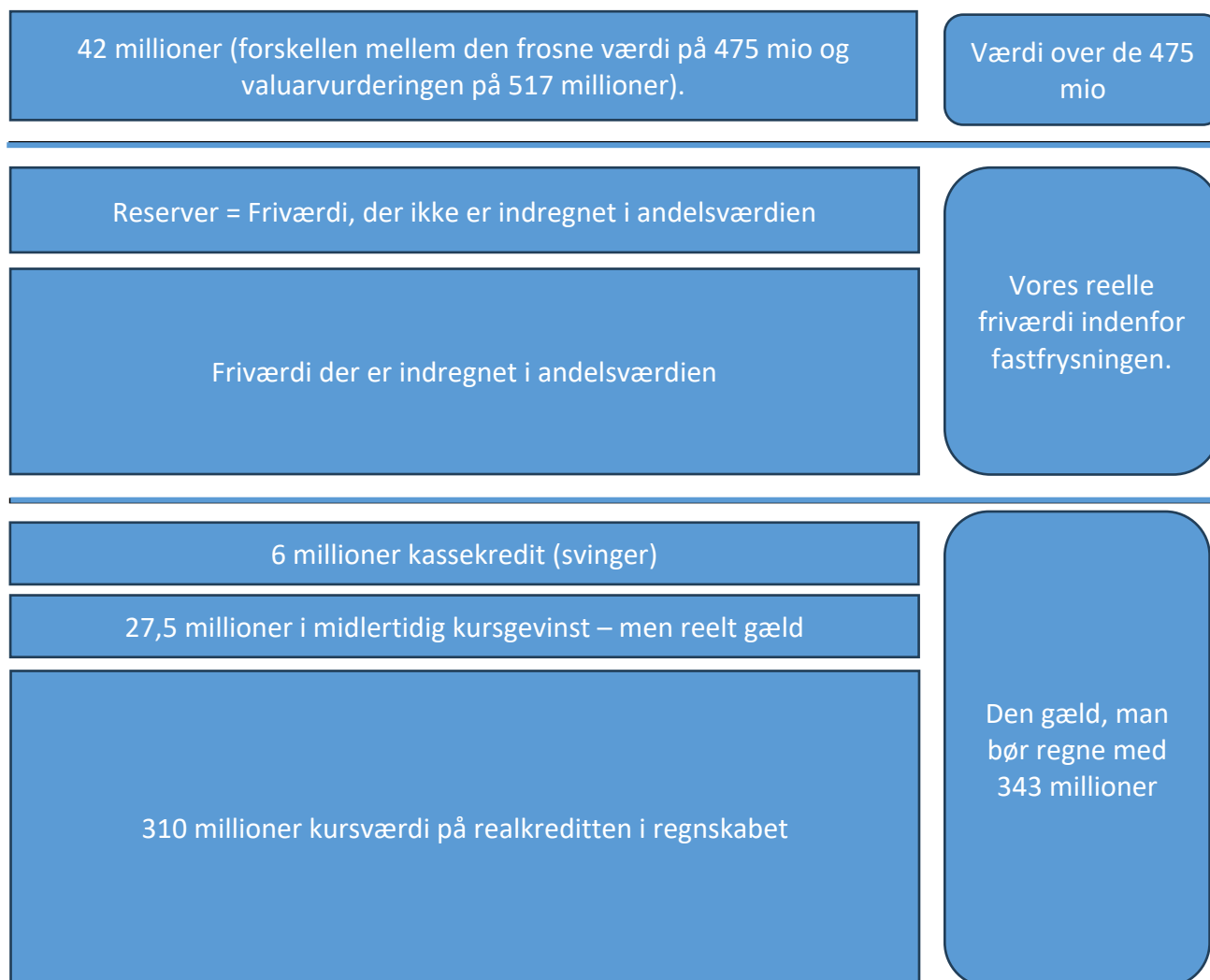
C: Hensat til forbedringer og store uforudsete vedligeholdelsesopgaver

Dette er en reserve til værdiregulering og store vedligeholdelsesopgaver, såsom bagtrapper, faldstammer, rørføring osv.



Figur over gæld, reserver og friværddi

Figuren gennemgås på økonomimøde og GF.



Figuren gennemgås på økonomimødet.

Hvorfor er friværdien ikke højere?

Nogle andelshavere har spurgt, hvorfor friværdien indenfor fastfrysningen ikke er endnu større, når vi ikke længere har SWAP, som tidligere trak ned og som ville komme på egenkapitalen indenfor en årrække. Forklaringen på det er primært, at foreningen har finansieret en omfattende reovering af parkeringsanlæg, betondæk, afløb og lavet en flot ny gård med helt ny indretning, grønne tiltag og nye legeredskaber. Det har samlet kostet i omegnen af 29 millioner kroner, som ellers ville være en del af friværdien - dette var stort set overskud fra driften, som var hensat til reserver. Med andre ord havde det ikke været for det, havde den individuelle andelsværdi gennemsnitlig og alt andet lige kunne sættes omkring 200.000 kroner højere.

Hvad sker der med den juridiske maksimalpris på andelsboligerne ved et prisfald?

Så længe vi er indenfor fastfrysningen, sker der ikke noget med den juridiske maksimalpris på en andelsbolig. Men det er vigtigt at forstå, at hvis vi hopper ud af



beskyttelsen via fastfrysningen, så betyder et prisfald på udlejningsejendomme på fx 25 procent ikke, at andelsværdierne falder med 25 procent. De falder med langt mere, da et fald på 25 procent i den samlede værdi af ejendommen, betyder at friværdien falder med langt mere end 25 procent. Derfor er fastfrysningen en god idé for foreningen på nuværende tidspunkt.

Bemærk at under finanskrisen faldt de reelle boligværdier med næsten 30 procent over en periode på 5 år og det er ikke længere end ca. et år siden, at man forventede et fald i boligpriserne på 20 procent. Det skete ikke, men der er på ingen måde garanti for, at boligpriserne ikke kan falde betydeligt over kort tid. Bestyrelsen er umiddelbart af den holdning, at der skal en betydelig gevinst i værdi til, for at foreningen skal overveje at gå ud af fastfrysningen af værdien. Og det bør minimum være, så foreningen kan tåle at falde med 10 procent i værdi, før den går ud af fastfrysningen.

Hvis vi ikke var beskyttet af fastfrysningen så det sådan ud ved prisfald.

Prisfald i %	Prisfald millioner kroner	Friværdi ud fra restgæld	Gennemsnitlig lejlighed teoretisk maksimalværdi i mio (138 lejligheder)	Gennemsnitlig lejlighed hvis der er 5 procent i buffer (det gennemsnitlige på andelsboligforeninger er 8 procent)
0	0	173	1,25	1,07
5	26	147	1,07	0,88
10	51,7	121	0,88	0,69
15	77,5	95	0,69	0,5
20	103,5	69	0,5	0,3
25	129	43	0,3	0,12
30	155	17	0,1	-0,06

Hvornår skal foreningen træde ud af værdifastfrysningen på 475

Det er en balance. Som det fremgår af tabellen ovenfor, er friværdien stort set væk, hvis ejendommen falder 30 procent, hvilket taler for, at der skal være en betragtelig buffer før man forlader fastfrysningen. Men samtidig er det sådan, at hvis eksempelvis ejendommen på et tidspunkt vurderes til fx 600 millioner kroner, så bliver forskellen mellem den reelle værdi og den fastfrosede værdi så stor, at det frister med penge under bordet. Så på et eller andet tidspunkt, giver fastfrysningen ikke så meget mening mere. Bestyrelsen er af den holdning, at det er svært at sætte et helt præcist beløb for, hvornår det punkt er nået, da det eksempelvis også vil afhænge af prognoserne. Hvis majoriteten af prognoser eks. siger, at økonomien på ejer- og udlejningsejendomme står foran et massivt fald, så skal der måske et større beløb til, for at foreningen bør gå ud af fastfrysningen, end i økonomisk fredstid. Bestyrelsen finder, at forslaget om, at man minimum skal kunne tåle et fald på 10 procent i værdien, uden at det går ud over andelsværdierne er et absolut minimum, og et godt pejlemærke for, hvornår man kan drøfte det.



Ad 4 Vi skal hele tiden have råd til at vedligeholde, forbedre og udvikle ejendommen og til god ejendomsservice.

Da foreningen overtog ejendommen, var der et vedligeholdelsesefterslæb. Og de første år efter stiftelsen, inden der var nået en konsolidering, var der ikke råd til hverken at udvikle ejendommen eller til andet end det allermest nødvendige vedligeholdelse. På det tidspunkt kunne det ikke være anderledes, men der er bred enighed i foreningen om, at der skal passes på vores smukke gamle ejendom. Her skal være godt at bo og leve og vi skal passe på vores fælles værdi.

Derfor har foreningen et vedligeholdelsesbudget på godt over 2 millioner kroner, og der er inspektør- og viceværtsservice. Ligeledes lægges vægt på, at der ud over normalt vedligehold også sker forbedringer af ejendommen – og at der er råd til uforudsete udgifter.

Ad 5: God og sikker drift og udvikling er vigtigere end hurtige stigninger i andelsværdierne

I perioder med store udsving i renterne på rentemarkederne, og med fastforrentede lån, som foreningen har lige nu, kan man spekulere i at tjene penge på konverteringer. Eksempelvis kunne der ved årsskiftet (2022-2023) ved en samlet konvertering tjenes ca. 27 millioner ved at lægge lån om. En omlægning der kunne gå direkte på andelsværdierne. Til gengæld ville det koste så meget på afdragsdelen, at økonomien ville blive markant presset. Hvis man var sikker på, at renten snart bliver lav igen, ville det være en god ide. Men hvis renten ikke falder kraftigt igen, vil det efter en årrække være en temmelig dårlig forretning.

Derfor laves kun optimeringer af en mindre del af låneporteføljen, og kun hvis det kan gøres uden at risikere foreningens langsigtede økonomi. Kort sagt er hurtige stigninger i andelsværdierne ved kursgevinster mest til gavn for andelshavere, der flytter, mens dem der bliver boende tager risikoen.

Derfor lægges mere vægt på en stabil formueopbygning via afdrag på gæld og ved løbende at forbedre ejendommen, så den reelt bliver mere værd.



D. RISIKOVURDERING

Listen over mulige problemer er ikke komplet. Men her er noget af det vigtigste.

Der kan komme store ændringer i markedet for udlejningsboliger eller reglerne for andelsboliger

Hvis markedet omkring os ændrer sig markant, kan vores forhold også ændres. Eksempelvis nye regler for udlejningsboliger, et markant prisfald, eller nye "mærkelige" regler på andelsboligmarkedet.

Markante ændringer i betalingsevnen hos de erhvervsdrivende

Der er en del erhverv i ejendommen. Hvis de får det rigtig svært, vil det smitte af på driften. I langt de fleste scenarier vil det være irriterende, men ikke dybt problematisk. Men hvis der også er en høj rente, kan det blive til et reelt problem.

Kraftig rentestigning

Hvis vi følger planen, er vi robuste overfor renter plus bidrag på op til 5 procent. Hvis renten stiger mere end det, vil både vores forening og resten af boligmarkedet få problemer. Myndighederne og bankerne vil formentlig gøre rigtig meget for at det ikke sker, men en omfattende økonomisk krise kan få det til at ske.

Ændringer i fradrag/tillæg til renterne

Der kan komme ændringer i tillæg/fradrag til renterne og bidragssatsen kan ændres. Der skal store ændringer til helt at ødelægge det overordnede billede, men det kan skubbe til det.

Hvis færre har egen bil

Det er et stykke ude i fremtiden, og er i modsætning til den nuværende udvikling, men nogle prognoser tyder på, at selvkørende biler på sigt vil føre til, at færre har egen bil, men at man i stedet har bil "on demand". Det kan påvirke brugen af parkeringsanlægget. Indtægten på parkeringsanlægget er dog af en sådan størrelse, at det ikke i sig selv vælter foreningens økonomi, men det er en reel faktor, vi måske senere skal forholde os til.

Ændring i skat og afgift

Vi har modtaget de foreløbige skøn over grundværdierne. Der er vores grund foreløbig sat til en værdi på ca. en halv milliard. Hvilket foreningens advokat er ved at klage over. Alligevel må det konstateres, at der er risiko for, at de nye grundværdier som følger af det nye offentlige vurderingssystem for erhvervsjendomme vil føre til en højere grundskyld. Hvis det sker ud fra nuværende melding fra vurderingssystemet, skal stigningen indfases. Og det vil koste foreningen ca. 100.000 kroner ekstra hvert år i en længere årrække. Altså første år 100.000. Andet år 200.000 osv. Det kan foreningen godt holde til, men det er samtidig en økonomisk bet, hvis det sker.