



28. marts 2018

# **Økonomisk plan for AB Haabet**

Fremlagt på den ordinære generalforsamling 2018.



## Kære Andelshaver

Vores forening er kommet langt økonomisk. Vi har nu råd til at passe på bygningen og afvikle på kassekredit. Så de oprindelige mål om at komme gennem krisen er opnået.

Bestyrelsen har derfor arbejdet på en langsigtet økonomisk plan, som viser, hvad vi vil, når den nuværende afdragsfri periode på lånene udløber i 2025 og 2026. Administrator, valuar, advokat, og revisor har kikket med. Planen er et udkast. Vi vil gerne drøfte den med andelshaverne, så jeres input kan komme med. Planen skal give klarhed over foreningens økonomiske grundlag og kursen for de kommende år.

Det er svært at spå – ikke mindst om den økonomiske fremtid. Udkastet til planen viser, hvad vi gerne vil opnå, og hvordan vi kommer derhen. Men det bliver ikke en lige rejse. Der vil helt sikkert komme udsving i boligmarkedet. Verden vil nok også udvikle sig lidt anderledes, end vi tror lige nu. Det ændrer ikke ved, at det er godt at have nogle fælles mål, vi kan sigte efter. Men bliv ikke skuffet, når der kommer udsving.

Alle tal i planen er et skøn og som man siger i hele træskolængder. Vi har primært set på foreningens lån, SWAPs og den forventede udvikling i antallet af andelshavere. Desuden ser vi på regulering af boligafgiften på 1% i forhold til den forventede inflation. Vi har ikke set på eventuelle stigninger på erhvervslejeindtægter, rentebesparelser på andet end kassekredit, mulighed for at optimere på garageindtægt med videre.

Den langsigtede plan består kort og godt af nogle økonomiske mål og en strategi for, hvordan de kan nås. Vi glæder os til at drøfte den med jer.

God læselyst!  
Bestyrelsen

## Historien om AB Haabets økonomi - hvor vi kommer fra

En stor gruppe (72,6%) af lejerne stiftede foreningen i 2006, altså tæt på finanskrisen i 2008. Finanskrisen ramte vores forening hårdt. Indtægterne svigtede, renterne steg, og der var lejetab og fogedsager både på erhvervslejere, andelshavere og lejere. Andelskronen var på et tidspunkt meget tæt på nul. Foreningen var altså i fare for at gå konkurs, og flere andelshavere var teknisk insolvente.

Det ikke er mange år siden, vi ikke havde råd til almindelig vedligeholdelse af ejendommen. I 2010 var underskuddet på driften 0,8 millioner kroner. I 2011 havde vi et lille overskud på driften på 158.000 kr. De stramme økonomiske vilkår understreges af, at der i 2010 blev brugt 424.000 kr. og i 2011 blev brugt 848.000 kr. på vedligeholdelse og reparationer. Det var alt for lidt på en stor ældre ejendom som vores.

Andelshaverne stod sammen om en genopretningsplan, der kunne bringe foreningen gennem de vanskelige år. Den har vi fulgt. Vi har også brugt energi på gældspleje, altså hele tiden fokuseret på at regne ud, hvordan man kan gøre lånene billigere og forbedre driftsresultatet. Så vores økonomi tegner bedre her i 2018. Til sammenligning budgetterer vi nu fremover med driftsoverskud på over 2,5 millioner kroner om året. I budgettet er der nu yderligere afsat omkring 2,5 millioner om året til at vedligeholde ejendommen. Og vi har igen råd til vicevært og inspektør. Det er rigtig godt, at vi har kæmpet os gennem den akutte krise.



Lige nu sparer vi altså både op og har penge til at passe på ejendommen. Driftsoverskuddet på 2,5 million lyder stort, men hvis overskuddet ikke øges, vil det ikke være stort nok til, at det er muligt at afdrage på alle eller en stor del af lånene, når afdragsfriheden udløber om ca. 8 år. Vi er heller ikke robuste nok i forhold til, hvis renten skulle stige markant. Forslaget til økonomiske mål nedenfor skal sikre, at vi er robuste og kan afdrage på en stor del af gælden fra om 8-9 år.

## Økonomiske mål – hvor skal vi hen

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

### Økonomiske mål

- Kassekreditten skal være i nul senest 2026, hvorefter der opbygges en buffer.
- Vi skal kunne betale 1,3 millioner (renter og afdrag) om måneden på lånene fra 2025/26. Det skal bruges til:
  - o at afvikle på hele eller dele af realkreditgælden, når de nuværende lån "udløber" i 2025 og 2026
  - o sikre at vi er robuste overfor udsving i renten
- Vi skal have råd til at vedligeholde, forbedre og udvikle ejendommen
- Vi skal have råd til god ejendomsservice
- Vi skal af med mindst halvdelen af foreningens SWAPs senest i 2025/26.

## Overordnet plan – hvordan kommer vi derhen

2018-2026	2026-2036
Der opbygges så stort et overskud på driften, at der senere kan afdrages på hele eller store dele af realkreditten. Vi skal være robuste overfor renteudsving. Driftsoverskuddet bruges til at nedbringe kassekreditten, opbygge en kapitalbuffer og til at forbedre ejendommen.	Hele eller hovedparten af SWAP'en udgår ved refinansiering. Der afdrages realkredit og spares dermed op. Der skal være råderum til vedligehold/forbedringer. Når lånene på et tidspunkt udgør under 30-40 pct. af værdien, kan man overveje at lade være med at afdrage yderligere.

### Det hele forudsætter:

- At vi fortsætter den begrænsede stigning i boligafgiften på 1 pct. om året (mindre end inflationen)
- at renterne i samfundet ikke stiger til over ca. 4,7%.
- At bunden ikke ryger helt ud af boligmarkedet.
- At vi fortsat har fokus på økonomistyring, låneoptimering og omkostninger.
- At der ikke kommer betydelige tab på tomgang (fx erhvervslejemål, der ikke kan udlejes).
- At udgifterne til vedligeholdelse bliver på niveau med det skitserede i vedligeholdelsesplanen.
- At vi får solgt ca. 10 lejelejligheder de næste ca. 8-10 år.

Som nævnt er denne plan et udkast, og hvis forudsætningerne skrider markant, må vi revidere planen. 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 den 11. april 2018.



## BILAG til AB – Haabets økonomiske plan

Vi har samlet vigtig viden og prognoser om vores økonomi i bilaget. Man kan godt forholde sig til målene i 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.

Der tages forbehold for fejl og mangler. De fleste tal er i udgangspunktet baseret på regnskabet for 2016 (det vi gennemgik til den ordinære generalforsamling i 2017). Enkelte steder er der brugt nyere tal.

### Kort om foreningen

AB Haabet er en af de store andelsforeninger. Der er et boligareal på 17.655 m<sup>2</sup>, erhvervsareal på 2.070 m<sup>2</sup>, kælderareal på 3.370 m<sup>2</sup> og uudnyttet tagetage på 2.584 m<sup>2</sup>. Ejendommen består af 166 lejligheder (heraf er der ca. 35 lejemaal tilbage, resten er andelsboliger), 28 erhvervslejemaal samt garageanlæg med 59 garager under gårdspladsen. Som andelshaver "ejer" man dermed også en andel af butikkerne, garagerne, kælder og loft. Foreningen er vurderet til 456 millioner kroner og har en samlet realkredit/bankgæld på omkring 320 millioner kroner. De årlige indtægter er p.t. på omkring 21,5 millioner kroner og udgifterne på omkring 18,5 millioner kroner (2017). Foreningen har dermed overskud på driften.

### Overblik over foreningens bank- og realkreditgæld

	Mio	Rente (via SWAP)	Bidrag (låsning udløber)	Tillæg/fradrag (kortsigtede)	Fast rente til
Realkredit Cibor6	154,5	3,26%	0,45%	-0,25	30.12.2026
Realkredit Cibor6	103	3,18%	0,45%	-0,25	30.06.2025
Realkredit Cibor6	14	2,22%	0,45%	-0,05	30.12.2026
Realkreditlån Cibor 6	31,565	2,25%	0,45%	-0,12	Ultimo 2027
Banklån	9,935	1,98%	2,11%		30.12.2025
Ialt	313,0				

Dertil kommer kassekreditten. Foreningens samlede gæld til bank, realkredit mv. udgør p.t. lige under 320 millioner kroner.

### Negativ værdi SWAP

Efter vi dannede foreningen, kom der en dom, der viste, at negativ og positiv værdi af foreningens SWAP skal regnes med, når man opgør egenkapitalen. Eller på moderne dansk vores "friværdi". SWAP'en var ved årets udgang i 2017 på minus 58 millioner. Om 8-9 år er den 0. I helt runde tal falder vores gæld derfor gennemsnitlig med 7 millioner om året. Husk at det kan svinge markant undervejs, ligesom eventuelle låneomlægninger kan ændre ved, hvornår SWAP-gælden forsvinder.



## *Boligafgiften stiger mindre end inflationen*

De moderniserede lejligheder betaler et moderniseringstillæg. I 2016 var det på 782.000 kroner. 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. 80.000 kroner hvert år. For at modvirke det og for at øge vores overskud stiger boligafgiften med 1 pct. om året (de første mange år steg vi med 2,5 pct. om året). Den ene procent er under inflationen. Boligafgiften giver lige nu omkring 14 millioner kroner i indtægt. Den ene procent giver altså en ekstra indtægt på 140.000 kroner om året.

Hvad betyder det?	Kroner
Boligafgiften stiger med 1 pct. Det giver hvert år	140.000
Moderniseringstillægget falder hvert år med	80.000
Årligt ekstra	<b>60.000</b>

Set frem imod 2026 bliver det ca. en halv million ekstra i alt. Hvis vi fortsat regner med en stigning på 1 pct. i boligafgiften baseret på det nuværende antal andelsboliger, ser regnestykkerne efter 2026 langt bedre ud. Hvert 3. år vil der være omkring 420.000 yderligere i budgettet.

## *Kassekreditten*

Det er aftalt med banken, at kassekreditten skal være væk senest i 2026. Afviklingen af kassekreditten betyder en faldende renteudgift, og fra 2026 er der tale om en samlet rentebesparelse på omkring 300.000 kroner om året.

## *Salg af lejligheder*

Der er ca. 35 lejelejligheder tilbage. De næste 10-20 år må der forventes en del salg af lejelejligheder. 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. Man kan godt gætte på, at der kommer 10 salg frem til 2026. Vi har i beregningen her i afsnittet gået ud fra, at generalforsamlingen i 2018 godkender den foreslåede andelskrone på 15 (svarende til 4.500 pr. kvadratmeter) og at gælden falder plus driftsoverskud svarende til en stigning i andelskronen på 2,5 gennemsnitligt hvert år. Der er ikke regnet på bliver det uden yderligere stigninger i værdi på ejendommen, men det vil der formentlig være. Ud over ovenstående får foreningen udbetalt penge fra grundejernes investeringsfond, hver gang der sælges en lejlighed.

## Likviditet ved salg af lejelejligheder

Salget af lejlighed vil påvirke både likviditeten og driften.

Ekstra likviditet ved salg af lejelejligheder	Millioner kroner
10 salg af gennemsnitlig 0,8 million	8
Penge retur fra Grundejernes Investeringsfond (25.000 pr. lejlighed)	0,25
Samlet effekt på likviditeten	8,25



Bedre årlig drift ved salg af 10 lejligheder (fra ultimo 2026)	Tusinde kroner
Boligafgift i stedet for leje (runde tal)	500
Sparede renter	100
Samlet effekt på driften	600

## SWAP

Hvis renten stiger markant, kan det let føre til, at ejendommen falder i værdi. Lige der er SWAP'en vores ven. Vi tjener på SWAP'en, hvis renten stiger. Det giver en delvis beskyttelse af vores friværdi ved rentestigninger. Den forsikring bliver mindre jo tættere vi kommer på udløb af SWAP'en.

## Værdistigning

Troen på værdistigninger har karakter af fugle på taget. Især når man er på de korte udviklinger. Men måske er det meget rimeligt at gætte på, at ejendomsmarkedet set over de næste 30 år udvikler sig med 1,5 procent årligt (ikke korrigeret for inflation). Altså groft sagt, at ejendommens værdi udvikler sig under inflationen. Vores ejendom var i regnskabet for 2016 418 millioner kroner værd. Stigningen er IKKE noget man kan forvente år for år. Der kan komme kraftige stigninger og fald, som vi har set flere gange. Men det er et rimeligt estimat på, hvordan det vil se ud set over en lang periode. Hvis ejendommen set over tid stiger med 1,5 pct. pr. år, bliver ejendommen gennemsnitlig set 6-7 millioner kroner mere værd om året. Hvis det går sådan, vil andelskronen også stige.

## Bidragssatser

Banken kan ændre bidragssatsen, nærmest når den har lyst. 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. Så en stigning på eksempelvis en halv procent koster os 1,5 millioner kroner om året.

## Driftsoverskuddet

Foreningen har allerede her ved starten af strategiperioden et godt driftsoverskud. Det er på omkring 2,5 millioner kroner. I det omfang driftsoverskuddet ikke bruges på forbedringer, lægges de til foreningens egenkapital (vores "formue"). Det er en måde at spare op på. Driftsoverskuddet bør vokse til omkring 4-5 millioner kroner, hvis vi skal nå målet om at kunne betale 1,3 millioner kroner (afdrag og rente) om måneden på lånene. I løbet af kort tid forventes et driftsoverskud på omkring 3 millioner kroner. Ideelt set bør det op på omkring 5 millioner kroner. Driftsoverskuddet bør de næste år bruges til at afvikle på kassekredit og til de vedligeholdelsesefterslæb ejendommen har. Derefter skal der afdrages på gæld.

## Samlet effekt på egenkapitalen ud fra alle estimaterne

7 millioner (SWAP-gæld-falder automatisk).

3 millioner (driftsoverskud om et par år)

10 millioner i alt (svarende til omkring 80.000 kroner om året pr. andelshaver)

Den kraftige vækst bremses en del, når vi ikke længere får et gennemsnitligt "tilskud" på 7 millioner kroner fra SWAP'en.

Hvis man regner de langsigtede gennemsnitlige værdistigninger med, bliver det i alt omkring 16 millioner kroner om året i værditilvækst. Det er ikke noget man kan regne med år for år, men blot en helt overordnet tendens på boligmarkedet.



## Gæld og gældsafvikling

Der bør afvikles på hele eller dele af realkredit, når afdragsfriheden udløber.

### Vi skal i 2026 kunne betale 1,3 million om måneden på lån – svarende til 15,3 millioner om året.

Vi betaler allerede 11,3 millioner om året på lånene, så der mangler 4 millioner

Hvor kommer de fire millioner fra?	Millioner kroner
Foreningens driftsoverskud 2016	2,5
Sparet rente på kassekredit	0,3
Øget indtægt grundet stigninger på 1 pct. i boligafgift	0,5
Styrket drift grundet salg af lejelejligheder (andelsboligerne betaler mere i boligafgift, end lejerne betaler i husleje)	0,5
Besparselsen ved den allerede gennemførte omlægning til realkredit	0,3
I alt i runde tal 4 millioner	4,1

Foreningen kan altså betale 11,3 (de nuværende renteudgifter) plus 4 millioner (overskuddet til den tid) på lånene, uden at boligafgiften behøver at stige. Hvis der ikke afvikles på gælden, svarer det til en renterobusthed på 4,78 pct. Altså vi kan tåle at betale 4,78 pct. i rente og bidrag, uden at øge boligafgiften. 4,78 ville være en markant stigning i forhold til de nuværende markedsrenter. Hvis det sker, får hele boligmarkedet problemer. Der er ikke korrigeret for inflation i beregningen.

Nedenfor ses en række scenarier for gældsafvikling på en samling af lån med 1,3 million i månedlig betaling og forskellige rente- og bidragssatser. Der er taget udgangspunkt i foreningens nuværende gæld, og ikke den gæld vi vil have i 2026. Det giver råderum i forhold til enten forbedringer af ejendommen, eller nedbringelse af gæld.

#### Ved 2,5 pct. i rente og bidrag

Årstal	Lånesum	Rente/bidrag	Afdrag	Betaling	Månedlig opsparring pr. andelshaver
2027 jan	320.000.000	666.667	633.333	1.300.000	4.691
2028 jan	312.312.309	650.651	649.349	1.300.000	4.810
2029 jan	304.430.208	634.230	665.770	1.300.000	4.932
2030 jan	296.348.781	617.393	682.607	1.300.000	5.056

#### Ved 3,5 pct. i rente og bidrag

Årstal	Lånesum	Rente/bidrag	Afdrag	Betaling	Månedlig opsparring pr. andelshaver
2027 jan	320.000.000	933.333	366.667	1.300.000	2.716
2028 jan	315.528.726	920.292	379.708	1.300.000	2.813
2029 jan	310.898.422	906.787	393.213	1.300.000	2.913



2030	jan	306.103.433	892.802	407.198	1.300.000		3.016
------	-----	-------------	---------	---------	-----------	--	-------

### Ved 4,5 pct. i rente og bidrag

Årstal	Lånesum	Rente/bidrag	Afdrag	Betaling	Månedlig opsparring pr. andelshaver	
2027	jan	320.000.000	1.200.000	100.000	1.300.000	741
2028	jan	318.774.938	1.195.406	104.594	1.300.000	775
2029	jan	317.493.597	1.190.601	109.399	1.300.000	810
2030	jan	316.153.391	1.185.575	114.425	1.300.000	848

Som det ses af tabellerne, har rente og bidrag stor betydning for, hvor meget af det vi betaler, der går til opsparring, og dermed går på foreningens egenkapital (formue).

Alt efter om renten er høj eller lav, kan man forestille sig forskellige scenarier. Vi kan ikke regne på dem alle nu, men der er forskellige ting vi kan "stille" på. Noget af gælden kan være afdragsfri, mens der afdrages på resten. Noget kan være som flexrente og andet som fastrente osv. Hvis renten stadig er meget lav om eksempelvis 4 år, har vi den mulighed at forlænge det ene store lån inklusive SWAP, og gøre klar til at afdrage på de andre lån. Det vil både give sikkerhed for en del af betalingerne, og kan i et heldigt scenarie føre til, at boligafgiften enten kan stå helt stille eller falde lidt. Det giver ikke mening i 2018 at beslutte hvilket lån der er bedst i 2026. Men det giver god mening at vi allerede nu planlægger, hvordan vi får råd til at afdrage på hele eller dele af gælden til den tid. Og at vi sikrer, at vi kan tåle en rentestigning.

### Hvad kan gå galt?

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

#### Der kan komme prisfald på markedet for udlejningsboliger

Vi er følsomme overfor prisfald. Hvis markedet falder med 15 procent, falder friværdien til tæt på nul (kommer lidt an på vores endelige vurdering). Det påvirker ikke foreningens daglige økonomi, men vil betyde, at vi ikke kan få så meget for lejlighederne, når de sælges. Hvis prisfaldet skyldes en rentestigning, vil SWAP'en hjælpe os en del, så længe den løber.

#### Kraftig rentestigning

Hvis vi følger planen, er vi robuste overfor renter plus bidrag på op til 4,7 p 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 international økonomisk krise kan få det til at ske.

#### Ændringer i fradrag/tillæg til renterne

Der er regnet med de nuværende renter. Der kan komme ændringer i tillæg/fradrag og bidragssatsen. Der skal store ændringer til helt at ødelægge den overordnede, men det kan skubbe den. Foreningen har p.t. et fradrag på 0,24 pct. på de store lån.