

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

Tilrettet skema udarbejdet af ED som input til ministeriet.
Baseret på v 036 af 29. oktober 2013. Elementer der er taget ud er samlet til sidst, men en begrundelse. Nye elementer/elementer der er ændrede, er markeret **blå**. Tekst markeret med **grøn** er den tekst eller tekstforslag, som kommentaren specifikt retter sig imod.

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

DETTE SKAL DU VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR DU BRUGER SKEMAET

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	x. xxxx 201x
<p>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er opgjort pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Derfor tages forbehold for ændringer, der er sket siden denne dato. Foreningens bestyrelse skal oplyse alle væsentlige ændringer i foreningen (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen, vedtagne/igangsatte større vedligeholdelsesarbejder, ny ejendomsvurdering mv.), som bestyrelsen er bekendt med efter udarbejdelsen af dette nøgleoplysningskema. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne. [ED Kommentar: Bemærkninger med kursiv bør udgå].</p> <p>Søg professionel rådgivning Dette skema erstatter ikke professionel rådgivning. At købe en andelsbolig er en stor økonomisk beslutning, som det generelt anbefales at søge rådgivning omkring. Brug skemaet til at få spurgt om dét, du ikke forstår.</p> <p>Det kan du bruge skemaet til Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år [ED Kommentar: Der hentydes vel her til udviklingen i ydelser i figurene. Disse vil normalt/ofte reelt ikke være udtryk for udviklingen i foreningens driftsøkonomi og andelshaverens boligafgift. Der er en meget svag kausalitet i denne slutning]</p> <p>Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen. Tast antallet af m² på den andel du overvejer at købe her, så kan du se nøgletallene for denne boligstørrelse i selve skemaet</p> <p>I foreninger hvor både udgifter og formue fordeles efter f.eks. det oprindelige andelsindskud, kan du indtaste fordelingstallet for den andel du overvejer at købe her, så kan du se nøgletallene for boligen i</p>	

skemaet [ED Kommentar: Der antages her en proportional fordelingsnøgle til indskud og/eller areal. Mange (ældre) foreninger har ikke en sådan systematik og dette er nødvendigvis et problem. Der bør henvises til liste med fordelingsstal i regnskabet og denne liste vær tvungen del af regnskabet. Gode sunde foreninger med gamle "skæve" fordelingsnøgler kan fremstå uretmæssigt dårligt jf. ovenstående, og det vil udløse mange spørgsmål og utryghed at man laver denne beregningsfunktion (rejser tvivl om prisen). Dertil er emnet behandlet under C1-3]

Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet

Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i skemaet er opgjort pr.	x. xxxx 201x
Seneste regnskabsperiode	1. juli 2010 – 30. juni 2011

A1	Navn	Andelsboligforeningen Standard A
A2	Adresse	Vej nr. y Postnr By
A3	Matr.nr.	Xxxxxxxxxx Bemærk: Der kan være flere matr. nr på samme A/B

	Antal	Areal, m ²	
B1	295	22.505	Det samlede areal af alle <i>andelshavernes boliger</i> benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet.
B2	0	0	
B3	15	960	
B4	1	110	
B5	0	0	
B6	311	23.575	Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i <i>gennemsnit</i> betaler i boligudgift pr. m ² andel, osv.
			Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

	Boligernes kvadratmeter	Det oprindelige Indskud	Andet (sæt kryds)
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen hen		
BEMÆRK at fordelingsstal for formue og boligafgift godt kan være både indskud OG areal. Hvor dette ikke er tilfældet bør henvises til liste i regnskabet hvor fordelingsnøgle for formue og boligafgift bør fremgå.			
Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne.			

D1	Foreningens stiftelsesår	19xx
D2	Ejendommens opførelsesår	19xx

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	Ja	Nej
			X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen

Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Valuarvurdering	
		Kr.	Kr. pr m ² (Afklares: kmv. Ej. El. Kvm. Andel?)
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	341.000.000	14.464
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.513.057	446

F4	Reserver i procent	3 %	
<p>Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige <i>vurderingsprincipper</i> når den skal opgøre <i>ejendommens værdi</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen, 2. den seneste offentlige ejendomsværdi eller 3. en valuarvurdering <p>Ejendommens værdi, indgår i beregningen af <i>andelsværdien</i>. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratække gældsposterne).</p> <p>Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for <i>Generalforsamlingsbestemte reserver</i>. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.</p> <p>Foreningen kan bruge reserverne som en "buffer", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansieres med lån. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).</p> <p>Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.</p> <p>[ED Kommentar: Dette nøgletal er problematisk og det anbefales kraftigt at bruge eksisterende nøgletal fra vejledningen. Reserver uden for andelskronen kr/kvm andel. Der er ingen grund til at beregne et nyt tal der er næsten ens (kvm andel ift kvm ejendom) og så er %-tallet problematisk jf. argumentation vedr. pkt. P. om belåningsgrad (udtaget, se sidst i dokumentet).]</p>			

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens nedlæggelse?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	x	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.
 Dette bør eksemplificeres hvis dette skal med – med en afkrydsningsliste

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andels-haver.

2 . ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	436	Boligafgift Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m ² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m ² betaler i gennemsnit 100*436 kr. om året i boligafgift.
H2	3	Erhvervs-lejeindtægter Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt.
H3	21	Boliglejeindtægter Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningen – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m ² modtager i gennemsnit 100*(3+21) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*3 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi 11.595
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver 2.010

K3 **Teknisk pris** 13.605

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi i foreningen*, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld i foreningen*, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvarer af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	X	
L2 Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	X	
L3 Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	X	
L4 ... hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	X	
L5 ... og er der hensat midler til disse arbejder	X	

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

	I år
M3 Midler afsat til løbende vedligehold i aktuelt budget (kr. pr. m²)	2010/11 59

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder. Set over en længere årrække, f.eks. 10 år, skal der være afsat de nødvendige midler til begge typer vedligehold.

Det beløb som er afsat i det årlige budget skal som udgangspunkt kunne dække disse udgifter. Beløbet skal stå i forhold til ejendommens alder, type stand og anvendelse. Et relevant grundlag at vurdere det afsatte beløb op imod vil være en eventuel vedligeholdelsesplan. I praksis kan man fordele planens samlede aktiviteter ud over ti år.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	C
Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter for den enkelte andelshaver.		

4. FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Type	Restgæld (værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	a) Obligationslån, variabel rente, CIBOR6	6 mdr. rentetilpasningslån	17.960.749	Nej	22	•
	b) Byfornyelseslån, indekslån, inkonverterbart	Indeksloan	3.909.405	Ja	20	•
	c) Kontantlån, fast rente, konverterbart	Fastrentelån	29.028.644	Ja	19	•
	d) 10-årig renteswap	Renteswap	573.380	Nej	7	•
	e) Kassekredit	Kassekredit	47.445	Nej		
	I alt		51.519.623			

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år samt en *risikoklassificering* af låne- og aftaletypen.

Finanstilsynet har siden 1. juli 2013 risikomærket de forskellige typer af lån

- Et "grønt lån" er et lån, hvor gælden afdrages i hele lånets løbetid og har enten en fast rente eller en variabel rente med renteloft.
- Et "gult lån" er et lån, hvor renten er variabel og/eller hvor lånet er afdragsfrit i hele eller dele af lånets løbetid.
- Et "rødt lån" fx et lån, der er kombineret med et finansielt instrument såsom en renteswap. Denne type konstruktioner kan være vanskelige at gennemskue konsekvenserne af (fx kan der være risiko for en betydelig stigning i foreningens restgæld). Et rødt lån kan også være lån optaget i fremmed valuta (dvs. anden valuta end danske kroner eller euro).
- Lån uden farve er optaget før risikomærkningens indførelse 1. juli 2013 og er derfor ikke mærket

Et afdragsfrit lån vil bevare risikomærkingen gul i hele lånets løbetid – også efter at afdragene påbegyndes. Baggrunden for dette er, at afdragene på "afdragsfrie lån" betales over f.eks. 20 år i stedet for 30 og dermed er højere.

ED Kommentar: Jf. tidligere input ligger der en fejlagtig normativ tilgang til afdrag idet der lægges op til at det er godt at der er afdrag på alle lån. Dette er ikke korrekt og det er misvisende samt motiverer til en suboptimal drift. Se kommentar til pkt Q, som er taget ud og ses sidst i skema'et. Der tages kraftig afstand til princippet om at et fastforrentet lån, hvor afdragsfriheden er udløbet, skal bibeholde den gule klassifikation. ved udløb af afdragsfrihed kan lånet sammenlignes med et 20 årigt fastforrentet lån – som er grønt! Vi er opmærksomme på at farvekoderne efter Finanstilsynets anvisninger.

4.1 Afdrag

	Seneste regnskabsår 2010/11
Regnskabsmæssigt overskud pr. andels-m² (før afdrag)	63
Heraf afdrag på lån (bank- og realkreditlån) pr. andels-m²	51
<p>Overskud i foreningen og afdrag på gæld er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.</p> <p>For en andel på 100 m² blev der i året 2011 sparet 100*63 kr. af andelens boligafgift op i form af overskud (opsparing, der gør andelen mere værd). Af disse penge gik 100*51 kr. til afdrag på foreningens gæld, mens resten (differencen) blev sparet op på foreningens bankkonto.</p>	

S

Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter og afdrag pr. m² andel de kommende 10 år (med de lån foreningen har i dag).

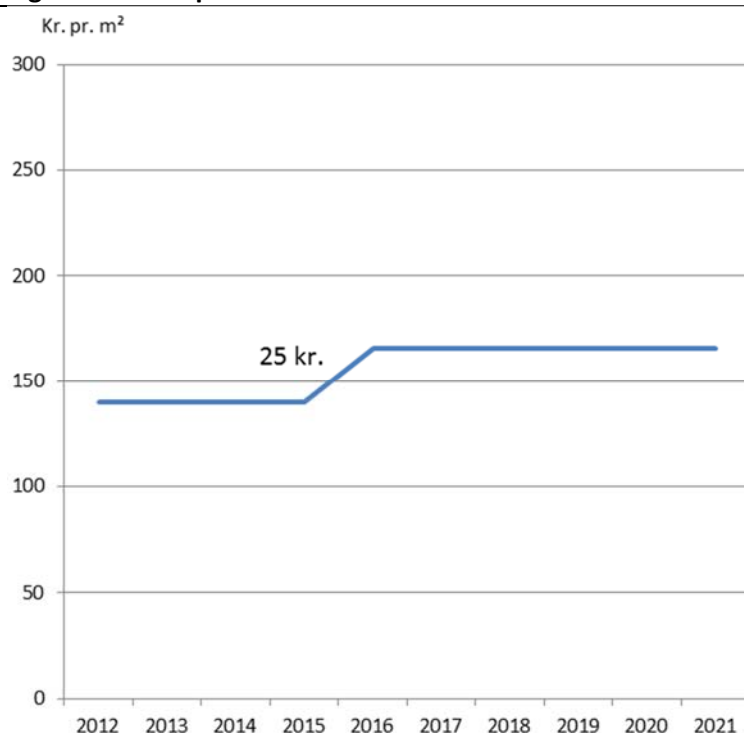
Du kan se betydningen for betalingerne på lånene pr. m², når den eller de afdragsfrie perioder for foreningens lån ophører (det er der, hvor kurven "hopper").

Ved at gange med din boligs m² kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år, hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel.

En andel på 100 m² vil således i 2016 skulle bruge 25*100 kr. mere på afdrag, end den gør i dag.

Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge lånene, sådan at afdragsbetalingen udskydes til senere.

Figur 1. Ydelsesprofil



[Kommentar ED: Jf. tidligere input er figur 1 misvisende og dybt problematisk. Den bør helst udlades eller erstattes af et andet udtryk for risiko. Der ligger i figuren to vigtige antagelser som vil være forkerte i rigtig mange, hvis ikke flertallet af foreninger:

- Det antages at afdragsfriheden ikke forlænges – det vil den ofte gøre, da målet ikke nødvendigvis er at nedbringe det pågældende lån. Dette er f.eks. tilfældet i foreninger hvor belåningen er meget lav. Her vil det ofte ikke være reducere belåningsgraden, da andelskronen bliver for høj, afslag for store og nye andelshavere så skal lånere mere i banken.
- Det antages at enhver ydelsesændring slår 1:1 igennem i boligafgiften. Ofte kombineres afdragsfrihed med afdrag på andre lån og kreditter, således at den samlede gældsafvikling maksimeres og at der kan refinansieres med afdragsfrihedens udløb. Dette illustreres ikke i figuren

Figuren illustrere kun ydelsen og ikke hvilke økonomiske reserver foreningen har til at tage udsving i ydelsen.

Figuren vil meget ofte give indtryk af en falsk risiko og vil uretmæssigt stille, f.eks. meget sunde og lavt belånte foreninger som af gode grunde ikke skal have fuld afvikling i et dårligt lys.]

4.2 Renteusikkerhed

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den umiddelbare betydning for din årlige boligafgift, hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel.

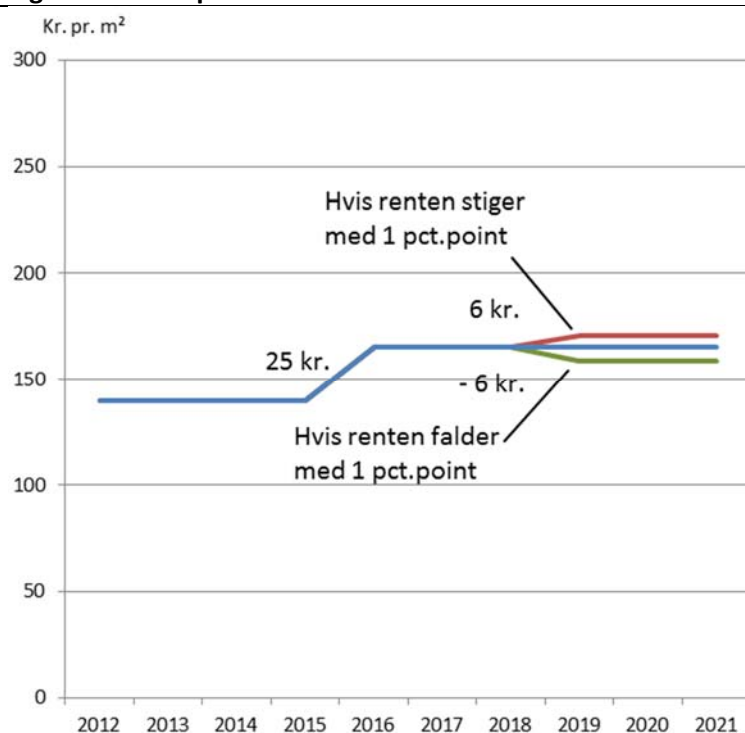
Hvis renten stiger permanent med 1 pct. point den 1. januar 2013 vil rentebetalingerne på lånene begynde at stige i 2018 (den røde kurve). Rentebetalingerne vil stige med 6 kr. pr. m². Hver gang den røde kurve stiger, stiger rentebetalingerne.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Hvis renten stiger permanent med 1 pct.point vil en andel på 100 m² i 2019 skulle betale 6*100 kr. mere på rentebetaling, end den gør i dag.

Interaktiv del:

Figur 2. Ydelsesprofil



[Kommentar ED: Jf. tidligere input er figur 2 misvisende og dybt problematisk. Den bør helst udlades eller erstattes af et andet udtryk for renterisiko. Der ligger i figuren en ofte forkert antagelse om at enhver ydelsesændring slår 1:1 igennem i boligafgiften. Dette er ikke korrekt. Mange foreninger der har variabelt forrentede lån har reserver i driften som kan imødegå stigning i ydelsen som følge af stigning i renten, hvorfor boligafgiften ikke nødvendigvis påvirkes. Som eksempel kan det nævnes at den voldsomme stigning i F1-renten i dec. 2008 stort set ingen effekt havde på udviklingen i boligafgiften. Figuren vil meget ofte give indtryk af en falsk risiko og vil uretmæssigt stille visse foreninger dårligt. Fastholder man på denne måde at ville illustrere renteusikkerhed, så skal reserver indarbejdes]

4.3 Formueusikkerhed

U

Figuren viser udviklingen i foreningens gæld pr. m² andel.

Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Men udviklingen i foreningens gæld kan også afhænge af renteændringer. Der er i figuren vist to eksempler:

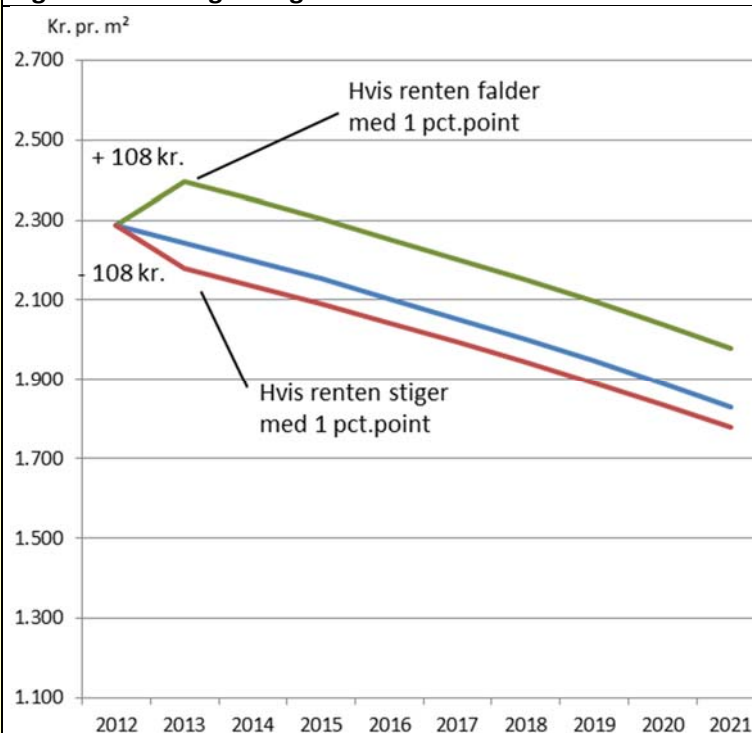
- et eksempel hvor renten falder 1 pct.point (den grønne kurve)
- et eksempel hvor renten stiger 1 pct.point (den røde kurve)

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel. Stiger gælden eksempelvis med 108 kr. pr. m², vil din andelsboligs værdi tilsvarende reduceres med 108 kr. pr. m²

Interaktiv del:

Hvorfor stiger gælden, hvis renten falder? Forklaring her

Figur 3. Udvikling i restgæld



[Kommentar ED: Jf. tidligere input er figur 3 meget kompliceret både at producere korrekt og at fortolke, for selv en professionel rådgiver. Den bør udlades. Information om de enkelte lån i regnskabet eller ovenfor er mere end dækkende for at kunne forholde sig korrekt til restgældsrisiko og kursfølsomhed. Igen tager figuren ikke hensyn til evt. reserver.

Ønskes bibehold en illustration af restgældens udvikling – hvilket kan være relevant nok, så bør kurseffekten udlades – Det vil gøre figuren mere tilgængelig.

Alternativ illustration af risiko i finansiering (Alternativ til graferne)

Som det fremgår af ovenstående kommentarer finder vi figurerne i pkt 4.1 til 4.3 problematiske.

De er vanskelige at tolke, potentielt misvisende og vil ofte ikke være korrekte udtryk for den risiko de skal illustrere.

Dertil er vi meget bekymrede for at systemet ministeriet vil skabe til at danne disse grafer og de data der stilles til rådighed fra den finansielle sektor reelt gør det muligt at danne korrekte grafer. Grafer som vil være samstemmende med det man kan se i regnskaberne. F.eks. er vi bekymrede for om alle banklån og kreditter kommer med og om fuldt støttede lån altid tages ud.

Som en konstruktivt input kan foreslås nedenstående simple og mere sammenlignelige model for den risiko der er forbundet med foreningens gæld:

	Aktuel finansiering:			Driftsøkonomi:	
a.	Rentebærende gæld i alt (minus-omsætningsaktiver):	10.000.000		Aktuel renteudgift i alt:	100.000
				Driftsmæssig reserve (overskud f. afdrag)	200.000
b.	Aktuel nettorenteudgift. Jf. seneste regnskab	100.000		Økonomisk råderum i alt	300.000
c.	Aktuelle finansieringsudgifter Kr./kvm. andel: (v. 1.000 kvm. andelsbolig i alt)	100		Økonomisk råderum, Kr./kvm. Andel:	300
d.	Standardfinansiering:	v. 4%*		Råderum:	
e.	Sammenlignelig finansiering*	400.000	<->	Difference (forskel mellem råderum og standardfinansiering):	100.000
f.	Kr./kvm. Andel:	400	<->	Difference Kr./kvm. Andel:	100

* Al gæld omregnes til en sammenlignelig finansiering. Kunne f.eks. være kuponrenten på den aktuelt toneangivende 30-årige obligation med fast rente.

Beregningen viser to ting: 1. En sammenlignelig finansieringsudgifter som muliggør en meget nem sammenligning mellem foreninger med forskellig finansieringsstrategi. Meget lig standardfinansiering i salgsoptillinger på ejerforeninger. 2. En indikation af konsekvenserne på boligafgiften, hvis foreningens lån blev omlagt til en fast rente lang rente, eller hvis renten stiger op til standardfinansieringen (den lange rente).

Den sammenlignelige finansiering opstår ved at man tager foreningens samlede rentebærende gæld (a), minus omsætningsaktiver, og beregner rentekomkostningerne ved en standardfinansiering (d). Dvs. At der bruges den samme rente i forskellige foreninger.

Forskellen på den aktuelle finansieringsudgift (b) og standardfinansieringen (f) giver en indikation af konsekvenserne ved en pludselig stigning i renten, eller en omlægning til lang fast rente – dvs. Renterisikoen!

(Der tages i denne forbindelse ikke højde for afdrag, idet dette behandles i andre nøgletal og vil komplicere beregningen).

Som det er fremført skal risikoen også holdes op imod beredskabet og dette gøre i 2. Søjle. Her opstilles foreningens økonomiske beredskab eller "råderum". De aktuelle renteudgifter, plus det regnskabsmæssige overskud, er et udtryk for et økonomisk råderum som er til rådighed og kan mobiliseres ved en rentestigning eller en omlægning til fast rente. Ved at sammenligne omkostningerne i en standardfinansiering med foreningens økonomiske råderum, får man en forholdsvis god indikation af risikoen for boligafgiftsstigninger ved en pludselig stigning i renten eller en omlægning til fast rente – vel at mærke hvor der korrigeres til et sammenligneligt grundlag og der tages højde for foreningen økonomisk beredskab.

Ovenstående illustrerer rente- og ydelsesrisiko. En tilsvarende opstilling kan laves udelukkende for afdrag, hvis man ønsker at illustrere effekten af fuld afdrag. Problemet er her at det er vanskeligt at opstille et "standardafdrag" da forskellige foreninger har forskellige behov for afdrag.

5. Foreningens bemærkninger til skemaet

Her kan andelsboligforeningen komme med sine bemærkninger til skemaet

Følgende elementer er taget ud:

Nedenstående elementer foreslås taget ud af skemaet. Se begrundelse under de respektive elementer.

	Ja	Nej
I		X
Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (ikke er indgået kontrakt mht.)?		
Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.		

Dette er ikke data der på en meningsfuld måde kan holdes opdateret i et skema der laves årligt. Forholdet kan og bør ændre sig meget hurtigt.

	<i>Forrige år</i> 2008/09	<i>Sidste år</i> 2009/10	<i>I år</i> 2010/11
J	82	80	87
Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m² (sidste 3 år)			
Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m ² opsparer i 2011 100*87 kr. af andelens boligafgift.			
Interaktiv del:			

En tidsserie for overskud er ikke i sig selv informativ og er meget vanskelig at fortolke. Store løbende overskud kan f.eks. være resultat af at nødvendigt vedligehold ikke udføres, ligesom store overskud, reelt kan dække over investeringer i ejendommen som har stor værdi. Både i form af forbedringer (en ny gård, altaner, badeværelser) eller nødvendigt teknisk vedligehold (som ofte også har eneri- og driftsmæssige gevinster). Pkt. J. Må forventes at blive adfærdsregulerende. Der er således en fare for at foreningerne vil blive mere tilbageholdende med at gå i underskud et givent år og dermed blive mere tilbageholdende med nødvendigt vedligehold.

Ydermere er en opstilling som denne vil, særligt i en sammenligningssituation, ikke meningsgivende! En tidsserien 82, 80, 87 f.eks. bedre end serien 15, -120, 80 eller serien -120, -750, -28. Svaret er – det kan man ikke vide, men sidder en lægmand og ser på serierne, vil den første virke mere tiltalende og denne forening vil fremstå bedst, uagtet at det måske dækker over en passiv forening der piner sin drift, ikke vedligeholder sin ejendom og ikke afvikler på sin gæld.

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83 %
Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.		
Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.		

Et meget farligt nøgletal der på ingen måde bør være i arket! Friværdien er helt arbitrær og den vil risikere at diskriminere gode foreninger med realistiske eller lave vurderinger i forhold til foreninger med en tendentiøse valuarvurderinger eller en alt for høje og fejlagtige offentlige vurderinger.

Eksempelvis vil en forening med en offentlig vurdering på 30.000 kr/kvm og en gæld på 15.000 kr/kvm (fri-værdi 50%), fremstå markant bedre og mere solid end en forening med en vurdering på 12.000 og en gæld på 8.000 (33%) selv om den sidste reelt er et mere sikkert og lavere belånt køb.

Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	64 %
<p>Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).</p> <p>Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.</p> <p>Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i></p> <p>Hvilken betydning de afdrag, der er aftalt med den nuværende belåning, kan have for boligafgiften fremgår af figur 1.</p>		

Et misvisende og farligt nøgletal som bør udgå. Det vil ofte kunne betale sig at koncentrere afdrag på et eller enkelte af foreningens lån, frem for at sikre afdrag på alle lån. F.eks. med henblik på at betale et bestemt lån ud så der kan blive råd til et fremtidigt projekt.

Det skitserede nøgletal vil også betyde at en forening med to helt nye 30-årige 3,5% lån med afdrag vil fremstå bedre end en forening med et nyt 30 afdragsfrit lån, som samtidig slutafvikler et lavt forrentet kort lån med restløbetid ti år. F.eks. et 2% 15 årigt lån.

Der er flere steder i skema'et andre nøgletal der mere korrekt og retvisende giver indsigt i foreningens gældsafvikling. F.eks. pkt. R og U.