

Økonomi i andelsboligforeninger

Hvad bør I overveje som bestyrelse?

REALKREDIT
Danmark



Hvordan ser jeres finansiering ud?

Hvilke behov og planer har I i jeres andelsboligforening? Er der store vedligeholdelsesarbejder på vej? Hvad med finansiering? Kan det gøres bedre?

Spørgsmål er der mange af, og når de finansielle markeder, lovgivning og miljøkrav ændrer sig, er der som bestyrelse nok at holde styr på.

Så når det gælder de økonomiske overvejelser, er det en god idé at få lavet en finansiell plan for jeres andelsboligforening.

Som bestyrelse bør I blandt andet overveje følgende:

- Vil I have stabil boligafgift, eller har I fokus på lav ydelse?
- Hvor stor en beskyttelse af andelskronen ønsker I?
- Ønsker I afdragsfrihed – og hvad skal den bruges til?
- Hvad er planerne for den fremtidige vedligeholdelse?

Når I optager nye lån eller omlægger eksisterende lån, bør I altid tænke langsigtet. For det drejer sig ikke kun om den enkelte andelshavers økonomi her og nu. Det har konsekvenser for alle – både nuværende og fremtidige andelshaveres økonomi. Derfor skal I som bestyrelse altid forstå og kende konsekvenserne af foreningens valg af lån.

I denne folder kan I læse mere om, hvad I som bestyrelse bør overveje omkring finansiering. Og I er altid velkomne til at aftale et møde med os, så vi sammen kan kigge nærmere på jeres finansielle planer og behov.

Ønsker I stabil boligafgift, eller har I fokus på lav ydelse?

Boligafgiften fylder en del i andelshavernes private økonomi. Derfor er det vigtigt, at foreningens lån passer til andelshavernes økonomi og risikovillighed. Så det er en god idé, at I i jeres forening blandt andet forholder jer til disse spørgsmål:

- Er der i jeres forening bekymring om en stigning i boligafgiften, hvis renten stiger?
- Hvis renten stiger, hvor meget betyder det for boligafgiften?
- Har I stadig overskud på driften, hvis renten stiger?
- Vil I have det billigste lån her og nu? Et lån med størst mulig sikkerhed? Eller vil I have lidt af hvert?
- Hvad nu, hvis I bliver nødt til at sætte boligafgiften op med for eksempel 1.000 kr. om måneden på grund af rentestigninger?

At vælge variabel rente i stedet for fast rente giver en større risiko, hvis renten på et tidspunkt stiger.

At vælge variabel rente kan dog også give en gevinst, hvis renten er uændret eller ligefrem falder over tid. Gevinsten kan bruges til forbedringer eller vedligeholdelse. Vælger I at bruge rentebesparelsen på at sætte boligafgiften ned, vil boligafgiften naturligvis stige, hvis renten senere stiger. Vælger I samtidig afdragsfrihed på lånet, vil rentestigninger påvirke boligafgiften endnu mere, fordi restgælden ikke falder.





Hvor meget skal andelskronen beskyttes?

Andelshavere har en del af deres opsparing stående i andelsboligforeningen. I de seneste årtier er ejendomsværdierne steget bl.a. på grund af faldende renter. Stiger renten, kan det betyde, at ejendommens værdi falder, og det vil påvirke andelskronen.

Derfor er det en god idé, at I afklarer, hvor meget I ønsker at beskytte andelskronen. I bør overveje følgende:

- Vil I have fastforrentede lån med højere ydelse her og nu – og dermed en højere boligafgift – for at beskytte jeres friværdi, som I måske aldrig får brug for?
- Giver det jer en ekstra tryghed, hvis I har fastforrentede lån til at beskytte andelskronen?

Hvis jeres forening har en høj belåning, kan det være en god idé med fastforrentede lån, så I kan beskytte andelskronen, hvis renten stiger. For som udgangspunkt vil værdien af foreningens gæld med et fastforrentet lån blive mindre, hvis renten stiger.

Afdragsfrihed eller ej

Hvad har I af tanker om opsparing og afdrag på gælden? I kan med fordel overveje følgende:

- Skal I spare op i ejendommen ved at afdrage på gælden?
- Vil I have lav boligafgift her og nu?
- Ønsker I lavere boligafgift over tid?
- Hvor stor skal belåningen i jeres ejendom være?

Når en forening har lav gæld, skal kommende købere betale mere for andelen og dermed også låne flere penge, som de skal betale renter af. Det kan påvirke efterspørgslen. På den anden side kan en høj gæld i foreningen afskrække potentielle købere.

Hvis foreningen har en sund økonomi, er det muligt for foreningen at få op til 30 års afdragsfrihed, som kan bruges til renoveringer, forbedringer eller løbende vedligeholdelse – eller til at holde boligafgiften nede.





Hvad med vedligeholdelsen?

Ejendommen er jeres vigtigste aktiv, så derfor bør I få udarbejdet en vedligeholdelsesplan og få lagt driftsbudgetter 10-15 år ud i fremtiden.

For at have styr på den løbende driftsøkonomi er det en god idé at overveje:

- Skal I spare op til vedligeholdelse og forbedringer, så I ikke senere behøver at optage lån? På den måde kan I bedre undgå større udsving i boligafgiften eller andelskronen over tid.
- Skal opsparingen ske gennem en højere boligafgift?
- Er det en god idé med afdragsfrihed for at få penge til vedligeholdelse og forbedringer?

Det er forskelligt, hvad vedligeholdelse af andelsboligforeningen betyder for værdiansættelsen af foreningens ejendom, men vedligeholdelse i form af fx energiforbedringer kan give en besparelse på boligafgiften på grund af et lavere energiforbrug. Forbedringer fx nye altaner kan løfte værdien af ejendommen.

Hvad er den bedste plan?

Det er selvfølgelig meget individuelt, hvad der er den bedste plan. Det afhænger i høj grad af jeres ønsker, behov og risikovillighed.

Det er vigtigt, at I løbende forholder jer til foreningens finansiering. Vi anbefaler, at I gennemgår finansieringen hvert år og afstemmer den med foreningens ønsker og behov.

For at få en god plan kan I forholde jer til følgende:

- Boligafgiften – hvor robust er jeres forening ved udsving?
- Andelskronen – hvor meget betyder en beskyttelse af friværdien?
- Har I brug for afdragsfrihed eller ej?
- Har I en vedligeholdelsesplan og et driftsbudget for de næste 10-15 år?



Låntype	Beskrivelse	Risiko	Hvordan påvirkes boligafgiften ved en rentestigning?	Hvordan påvirkes friværdien/andelskronen ved en rentestigning?	Ydelse her og nu
FlexLån®/ FlexKort®	Variabel rente og afdragsfrihed	Over middel	Boligafgiften kan ændre sig, når renten skal fastsættes på ny, og når afdragsfriheden udløber.	Friværdien/andelskronen beskyttes ikke ved rentestigninger.	Under middel
FlexLån®/ FlexKort®	Variabel rente og afdrag	Middel	Boligafgiften kan ændre sig, når renten skal fastsættes på ny.	Friværdien/andelskronen beskyttes ikke ved rentestigninger.	Middel
FlexLife® med variabel rente	Variabel rente og fleksibel brug af afdragsfrihed	Middel	Boligafgiften kan ændre sig eller være uændret, når renten skal fastsættes på ny - alt efter jeres valg og rammerne for lånet.	Friværdien/andelskronen beskyttes ikke ved rentestigninger.	Fleksibelt lån. Ydelsen fastsættes individuelt
FlexLife® med fast rente	Fast rente i 30 år og fleksibel brug af afdragsfrihed	Middel	Boligafgiften påvirkes ikke.	Lånet beskytter friværdien/andelskronen i tilfælde af rentestigning.	Fleksibelt lån. Ydelsen fastsættes individuelt
Obligationsslån	Fast rente og afdragsfrihed	Middel	Når afdragsfriheden udløber, skal foreningen enten begynde at betale afdrag, eller lånet skal omlægges. Begge dele vil/kan påvirke boligafgiften.	Lånet beskytter friværdien/andelskronen, hvis renten stiger.	Under middel
Kontantlån/ Obligationsslån	Fast rente og afdrag	Under middel	Boligafgiften påvirkes ikke.	Lånet beskytter friværdien/andelskronen, hvis renten stiger.	Over middel

Husk, at boligafgiften vil kunne blive påvirket af bidragsændringer.

Inden vi tilbyder andelsboligforeningen et lån,
vurderer vi foreningens økonomi og ejendom.