



AB HAABET – ofte stillede spørgsmål om foreningens økonomi

Rev. Marts 2017

HÆFTER JEG FOR FORENINGENS GÆLD?

Personlig hæftelse for andelsforeningers gæld er ikke en hyppigt forekommende model på andelsboligmarkedet. Der er heller ikke personlig hæftelse i AB Haabet.

Du hæfter som andelshaver udelukkende med dit indskud i foreningen. Hvis du selv belåner din lejlighed derudover, afhænger hæftelsen af din aftale med långiver.

ER DER PLANER OM AT AFTALE PERSONLIG HÆFTELSE?

Bestyrelsens vurdering er, at hverken banken eller andelshaverne har interesse i at aftale, at man indgår lån med personlig hæftelse. Personlig hæftelse vil gøre lejlighederne sværere at omsætte og vil dermed udhule værdien, både set med bankens og foreningens øjne, selv om det i teorien kunne styrke pantet.

Den nuværende bestyrelse kommer ikke til at foreslå noget sådant til en generalforsamling.

RISIKERER FORENINGEN AT GÅ KONKURS?

Foreningen har haft økonomiske udfordringer under finanskrisen, men økonomien er i bedring og risikoen for at gå konkurs er begrænset.

Skulle foreningen gå konkurs, er konsekvensen følgende: Andelshaveren mister sit andelsindskud og overgår til at blive lejer på de betingelser, som følger af lejeloven. Man hæfter ikke for den øvrige gæld i ejendommen. Hvis andelshaveren selv har oprettet et andelsboliglån med pant i andelslejligheden, vil andelshaveren også selv hæfte for det lånte beløb efterfølgende. Det har sådan set ikke noget med foreningen at gøre. Praksis er, at det private andelsboliglån overgår som forbrugslån, eller at pantet flyttes til eksempelvis et sommerhus.

Det er bestyrelsens vurdering, at fast ejendom centralt i København, som i øvrigt bliver vedligeholdt og udviklet, set over tid, får en øget værdi. Det gælder især, når man regner i faste kroner og ikke medtager inflationen. Da foreningens lån er i faste kroner og ikke følger med inflationen op, falder den relative værdi af gælden i ejendommen - også selvom der er begrænset afdrag. Det betyder, at sikkerheden alt andet lige stiger, set over tid. Sagt på en anden måde var 330 millioner kroner et større beløb i 2006, end det vil være i 2025.

ER DER PLANER OM STØRRE UDGIFTER?

Ejendommens klimaskal er overordnet i god stand. Tag, vinduer og gårdfacade blev udskiftet/renoveret i 2005. Ejendommens vedligeholdelse styres via en vedligeholdelsesplan, der rækker frem til 2025. Den er konservativt udarbejdet. De væsentligste arbejder de næste år er opgangene og derefter fugtsikring af kældrene ud mod Amagerbrogade. Begge dele forventes at kunne klares inden for foreningens driftsbudget, der p.t. har et overskud på over 2 millioner på selve driften om året.

Specielt på VVS-området er der løbende udgifter. Vi skifter jævnlige rørstumper, når de ikke kan mere og leger med en ide om strømpeforing af faldstammerne, når en rørstreng begynder at trænge for alvor. Altså ikke alle rør på én gang, men efterhånden som behovet opstår. På et tidspunkt skal



etagedækket over garagerne udbedres/udskiftes. Det kan formentlig lappes i mange år endnu, men når det skal renoveres rigtigt, bliver det en stor post på regnskabet.

VIL BOLIGAFGIFTEN STIGE?

Fra foreningens start har vi haft det mål at lade boligafgiften følge inflationen. For 2017 er der fastsat en stigning på 1%. Det er svært at spå om fremtiden, men hvis renten og inflationen fortsat er lav - og lønstigningerne derfor også er lave - bør vi kun holde os inden for denne mindre årlige stigning på 1%.

Hvis renter og inflationen og dermed lønnen og udgifterne stiger, vil boligafgiften skulle sættes op.

HAR FORENINGEN STORE TAB PÅ DEBITORER?

Vores tilgodehavender på boligafgift og erhvervslejere er halveret sammenholdt med, da det så værst ud lige efter finanskrisen, hvor vi havde beboere, der kom alvorligt i klemme bl.a. grundet Roskilde Banks kollaps. Så der har været tab på debitorer - nogle få af dem ganske betragtelige.

Afskrivningen foretages ud fra en vurdering af sandsynlighed, som foretages i tæt samarbejde med vores revisor og vores administrationselskab. Tilgodehavender er mange ting, men er for de flestes vedkommende beløb, som vi regner med at få indbetalt.

Overordnet set er ejendommen omkring 1/3 milliard værd. Der er over 160 lejligheder (store), mange erhvervslejere, garageudlejning mv. Med andre ord er det en stor forretning, og engang imellem kan en andelshaver eller erhvervslejer ikke betale. Det kan ofte løses ved frivillig flytning, hvor andelshaveren/lejereren forlader ejendommen kontrolleret. Men hvis sagen skal via fogedretten, er det dyrt og langsomt. Da det kun opstår, når folk ikke har nogen penge, kan tab ikke undgås - selv om vi sammen med administrator gør meget for at forebygge tab og inddrive pengene. Vi passer på pengene, men for at sætte perspektiv på, er et tab på eksempelvis 300.000 kr. under en promise af ejendommens værdi. Det er irriterende, men truer ikke foreningen.