AB Haabet - kort om foreningens økonomi
Nærværende viser i runde tal foreningens lån, driftsoverskud og planer for afvikling af gæld. Foreningens bankforbindelse, revisor og advokat har kontrolleret tallene. Beskrivelsen er fra maj 2019 og bygger på foreningens langsigtede økonomiske plan fra 2018 (kan hentes på foreningens hjemmeside). Planen er udelukkende et kvalificeret bud på den økonomiske udvikling, og kan løbende justeres.

Værdi
Foreningen er vurderet til 475 millioner kroner, svarende til 24.081 kroner pr. kvadratmeter.

Gæld

Låneoversigt	Mio	Rente (SWAP)	Bidrag	Tillæg/fradrag (kortsigtede)	Fast rente til (swapudløb)	Afdragsfrit til
Realkredit Cibor6	154.5	3,26%	0,45%	-0,07	30.12.2026	01.07.2025
Realkredit Cibor6	104	2,81%	0,45%	-0,07	30.12.2028	01.07.2025
Realkredit Cibor6	14	2,22%	O,45%	-0,05	30.12.2026	01.10.2026
Realkreditlån Cibor 6	31,7	2,25%	0,45%	-0,12	Ultimo 2027	01.01.2026
Realkreditlån Cibor 6	10,1	2,12%	0,45%		Ultimo 2028	01.01.2026

Markedsværdi af SWAP ultimo 2018 er 55,7 millioner kroner. Der er afsat 20 millioner kroner i regnskabet til udsving i markedsværdi af SWAP. Det giver en egenkapital inklusive reserver på 95 millioner kroner. SWAP-gælden falder mod udløb, hvor den er nul, hvilket styrker egenkapitalen.

Driftsoverskud og vedligeholdelse
- Foreningen har årlige driftsoverskud på over 3 millioner kroner (budgettet 3,7 millioner kroner i 2019). Overskuddene forventes at stige yderligere fremover.

Vedligeholdelse
- Der bruges omkring 2.5 millioner kroner på årlig vedligeholdelse
- Der bruges omkring 1,5 million på renhold og vicevært
- Der kan desuden igangsættes forbedringsarbejder, som øger værdien af ejendommen.

Hvad sker der, når afdragsfriheden på lånene udløber
- Driftsoverskuddet bidrager til gældsafvikling
- Det betales afdrag på lånet på 154,5 millioner kroner. Lånet omlægges til 30 års annuitetslån
- Afdragsfriheden på de øvrige lån forlænges.
- Der betales et ekstraordinært afdrag på højst forrentede lån via opsparede driftsoverskud
- Der regnes ikke med en ekstraordinær stigning i boligafgiften ved udløb af afdragsfrihed.

Bemærk. Der er tilbud fra Nordea om at tilpasse afdragsfri periode til udløb af SWAP.

Hæftelse
Den enkelte andelshaver hæfter udelukkende med det oprindelige indskud, altså prisen for den enkelte lejlighed.