

# VALKYRIE RIDTET

TILLÆG TIL OKTOBER 2017

---

## Hvordan fastsætter vi andelsværdien i vores forening?

Flere andelshavere har stillet os spørgsmål om, hvordan den samlede værdi af vores andelsboligforening bliver fastsat. Spørgsmålene er opstået i forbindelse med det forestående tagprojekt og har især gået på, om vi kan gøre noget andet end at hensætte, så de andelshavere, der går i salgstanker ikke bliver ramt af det fald i andelsværdien, en hensættelse medfører (se nedenstående eksempler).

I bestyrelsen ved vi godt, at der altid er nogle, der står for at skulle sælge, og at de vil blive berørt af de nødvendige økonomiske dispositioner, foreningen bliver nødt til at foretage - f.eks. i forbindelse med tagprojektet. Men selvom det er meget ubehageligt for de andelshavere, der bliver ramt, så er det imidlertid også et faktum, at manglende handling - f.eks. manglende hensættelse til tagprojektet - vil kunne få alvorlige konsekvenser for bygningen og dermed for det brede flertal af andelshavere, der ikke står for at skulle sælge.

De følgende (fiktive) eksempler tager udgangspunkt i, at A/B Valkyrien er 1.000.000 kr. værd og består af 10 lige store andele.

I virkeligheden består beregningerne for A/B Valkyrien af en kombination af opsparing, gæld og hensættelser, som det også fremgår af vores regnskab, men i eksemplerne anvender vi udelukkende nogle helt enkle scenarier til forklaring af beregningsmodellerne:

### 1) Den simple forening uden opsparing og gæld

Vi har ingen opsparing og ingen gæld så bliver udreningen.

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 0
Gæld	kr. 0
Værdi i alt	kr. 1.000.000
<b>Den enkelte andelsværdi</b>	<b>( 1.000.000 / 10 andele) kr. 100.000</b>

Dvs. en andel koster kr. 100.000 at købe hos os.

# VALKYRIE RIDTET

TILLÆG TIL OKTOBER 2017

## 2) Foreningen der spare op

Hvis vi så siger at vi spare kr 100.000 op og stadig ikke har nogen gæld:

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 100.000
Gæld	kr. 0
Værdi i alt	kr. 1.100.000
<b>Den enkelte andelværdi</b>	<b>( 1.100.000 / 10 andele)kr. 110.000</b>

Så koster andelen nu kr. 10.000 mere, da en ny andelshaver også skal betale for den del af vores fælles opsparingen andelen har en andel af.

Så hvis foreningen vælger at spare op til et stort projekt og ikke at hensætte eller låne pengene, så vil man også opleve et fald i andelsværdien når man bruger af opsparingen – der er mindre at dele ud af. Her antager vi det pengene er brugt på ikke er slår igennem på f.eks. en højre værdi på bygningen med det samme – hvis overhovedet.

For eksempel hvis vi vælger at bruge de 100.000,00 der er opsparet i eksempel **2)**, så er vi tilbage i **1)**. Så hvis man købt sin andel i **2)** så “mister” man 10.000 hvis man sælger når vi i foreningen har brugt pengene, så en opsparing kan ikke løse problemet med et fald i andelsværdien.

## 3) Foreningen der har gæld

Nu har vi ikke sparet op, men har kun gæld – nemlig 100.000 k. Denne gæld skal vi trække fra vores samlede værdi. Og da vi ikke har sparet noget op, er det kun bygningens værdi, der ind går i beregningen.

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 0
Gæld	kr. 100.000
Værdi i alt i foreningen	kr. 900.000
<b>Den enkelte andelværdi</b>	<b>(900.000 / 10 andele) kr. 90.000</b>

Så en ny andelshaver skal altså betale kr. 10.000 mindre for en andel end i eksempel **1)** og kr. 20.000 kr. mindre end i eksempel **2)**. Men man overtager så også, som ny andelshaver, ansvaret for at være med til at betale af på den fælles gæld. Så når vi tager et lån og bruger pengene, så falder andelsværdien.

# VALKYRIE RIDTET

TILLÆG TIL OKTOBER 2017

---

## 3) Foreningen hensætter

Vi har en anden mulighed end at spare op eller låne. Vi kan hensætte til en forventet udgift.

Bygningsværdi	kr. 1.000.000
Opsparing	kr. 0
Gæld	kr. 0
Hensætter	kr. 100.000
Værdi i alt	kr. 900.000
<b>Den enkelte andelsværdi</b>	<b>( 900.000 / 10 andele) kr. 90.000</b>

Når vi hensætter, er det noget vi gør rent regnskabsmæssigt, dvs. der er ingen "fysiske" penge, der bliver lånt eller sparet op. Når projektet går i gang, låner man et beløb svarende til hensættelsen i banken og fjerner samtidig hensættelsen fra regnskabet. De penge man har lånt, står nu som gæld i stedet for hensættelse. Andelsværdien i eksempel **3)** fremkommer, fordi vi nu har lånt pengene og skylder dem væk. Men for os andelshavere medfører det ikke noget pludseligt dyk i andelsværdien, da vi løbende har hensat og tilpasset andelsværdien og samtidig har signaleret til nye mulige andelshavere, at der er en udgift på vej.

En enkelt har spurgt, om vi kan hensætte til tagprojektet over f.eks. 10 år, så vi får et behersket, men langstrakt fald i andelsværdien. Det kan vi sagtens - hvis vi - vel at mærke - har et klart billede af, hvad taget vil koste at renovere om ti år. For cirka 10 år siden havde vi finanskrise, billige håndværkere og ikke noget **bygningsreglement 2015**, der giver øget krav til isolering, så udgifterne til et tagprojekt ville helt sikkert have set anderledes ud, hvis de var blevet beregnet dengang end i dag. Det er med andre ord meget svært at budgettere - og hensætte - 10 år frem i tiden, da forudsætningerne for et projekt kan ændre sig rigtig meget på ti år.

En anden løsning for foreningen kan være en kombination af hensættelse og opsparing. Dvs. at for hver krone, vi sparer op, hensætter vi tilsvarende en krone. Hvis vi gør det, ender vi med et 0, hvis vi altså ikke mister pengene (Bankkrak, spekulative investeringer der går galt, faldende rente osv.). Eller man kan låne pengene og sætte dem ind på en bankbog, der har man så udgiften til de renter og afdrag et lån koster og igen en risiko for at pengene bliver mindre værd.