

# ØKONOMI / ANDELSKRONEN

Juni 2021

AB Skydebanen har en sund økonomi. Det skyldes, at vi bor i en attraktiv og værdifuld bygning med en stabil og sikker drift. Vi har gennem mange år har haft positive regnskabsmæssige resultater, hvilket afspejler, at vi følger nogle vedtagne sunde økonomiske principper.

Der er især fire dokumenter, som er centrale, når du skal have overblik over vores økonomi:

- Regnskabet
- Budgettet
- Langtidsbudgettet
- Vedligeholdelsesplanen.

Det hele finder du på foreningens hjemmeside.

Som følge af foreningens størrelse og den meget omfattende byfornyelsesstøtte ligner finansieringen ikke andre andelsboligforeningers og kan derfor være lidt vanskelig at forstå. Derfor er der lagt en særlig informationsskrivelse op på hjemmesiden under 'Om/økonomi'. De elementer, der giver mange spørgsmål, er IS-sikringen, SWAP-aftalerne og værdien af ejendommen. Alle tre elementer er der redegjort for på hjemmesiden. Skrivelsen giver også et overblik over foreningens låneportefølje, hvoraf det fremgår, hvad der er lånt til, og hvordan sammenhængen er i finansieringen.

## **Andelskroneværdi**

Andelskronen viser hvad vores ejendom er værd minus vores gæld/lån. Værdien af vores ejendom er bestemt af den offentlige ejendomsvurdering fra 2019 – som er indstillet til fastfrysning i regnskabet for 2020. Da værdien af vores gæld svinger fra år til år og da der kan opstå ekstraordinære situationer, har vi etableret en såkaldt 'buffer'. Bufferen betyder, at andelskronen ikke svinger op og ned fra år til år. Pludselige udsving kan i værste fald betyde, at nogle beboere bliver økonomisk insolvente. Bufferen har således til formål at modvirke udsving i andelsboligernes maksimalpris (andelskronen) ved et eventuelt fald i foreningens ejendomsværdi. Med andre ord; vi kan både håndtere den løbende finansiering og vedligehold samtidig med en stabil drift. Hertil kommer, at der i køb/salg-situationen er sikkerhed for lejlighedens værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering er i runde tal 1,3 mia. kr. Fra denne værdi fratrækkes foreningens gæld samt reserver. Det giver i runde tal en egenkapital på ca. 950 mio. kr., som skal divideres med de 30.000 kvadratmeter foreningen råder over. Fastsættelsen af andelskronen sker på den årlige, ordinære generalforsamling.

Har du yderligere spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte bestyrelsen.