

Økonomiske perspektiver ved udvidelse af loftsareal til beboelse

Til den ordinære generalforsamling d. 27.04.2022 var der uklarhed om de økonomiske konsekvenser af beboerforslag om at sænke m²-pris for ubeboet loftsareal til 60 pct. af andelskroneværdien. Den primære usikkerhed og undren vedrørte konsekvenser for vores økonomi generelt og for værdien af andelskronen specifikt.

Nedenfor har vi eksemplificeret, hvordan salg af m² med den foreslåede vedtægtsændring vil påvirke henholdsvis foreningens likviditet, indtægter, andelskroneberegning og valuarvurdering.

Baggrund:

Vi er i en lidt kunstig situation, hvor andelskronen baseres på en fastfrosne offentlig vurdering fra 1. oktober 2019. Den offentlige vurdering er væsentlig højere end valuarvurderingen. På dette grundlag, meddelte revisor på seneste generalforsamling, at det ikke kan garanteres at loftudvidelser kan tillægges den offentlige vurdering som en 100 % forbedring, da Boligministeriet endnu ikke har taget stilling til dette scenarie.

Dette gør sig allerede gældende ved loftudvidelser foretaget efter nuværende vedtægtsbestemmelse.

Det er uvist, hvor længe vi kan bruge den fastfrosne offentlige vurdering, om der kommer helt ny lovgivning, eller om vi kommer til at skulle bruge valuarvurderingen i andelskroneberegningen.

Baseret på den nuværende rabatmulighed, har de seneste 4 loftudvidelser opnået rabat på mellem kr. 2.102,00 (ca. 6,5%) til kr. 10.148,00 (ca. 32%) pr. m². Gennemsnitrabatten på de 4 loftudvidelser der er foretaget siden 2013 er ca. 21,5%.

Likviditet:

100 m² salg giver en engangsindtægt på 1.890.000 kr. (31.500*60%). Det er penge, der sættes ind på vores konto, som vi kan bruge til at indfri lån, lave cykelparkering eller hvad vi nu ønsker.

Indtægter:

100 m² giver foreningen en ny fast indtægt i form af boligafgift på ca. 78.000 kr. om året. Disse indtægter kan bidrage til nedbringelse af gæld, vedligeholdelse, fællesaktiviteter eller andet.

Andelskronen under de nuværende regler:

I andelskroneberegningen vil den fastfrosne offentlige vurdering skulle deles mellem flere boligkvadratmeter. Det er bestyrelsens indstilling at den nuværende andelskrone bibeholdes ved at sætte lidt mindre af til reserver i regnskabet. 100m² udvidelse vil betyde, at vi skal reducere posten "andre reserver" i regnskabet fra 92,5 mio. til 90,9 mio. for at fastholde andelskronen. Dette gør sig gældende uagtet om forslaget endeligt vedtages.

Valuarvurderingen:

Loftsudvidelser vil øge vores samlede beboelsesareal, hvilket vil give en højere valuarvurdering og dagsværdi i årsrapporten. Dermed vil udvidelse af loftsarealer til beboelse bidrage til at sikre os mod et større fald i andelskroneværdien, hvis vi bliver nødt til at skifte til dagsværdi i andelskroneberegningen. 100 m² vil bidrage til en stigning op mod 3 mio. kr. i den totale ejendomsværdi (100*921.800.000%/30.188.88).

Bestyrelsen den 1. september 2022