

Andelsbasen.dk

Økonomisk Analyse

De 100 største foreninger i Hovedstadsområdet

Udgivet: 21. november 2011

Andelsbasen.dk
St. Kongensgade 40 H, 2.
1264 København K

Indhold

1	Introduktion til rapporten	3
1.1	Baggrund for rapporten.....	4
1.2	Hvem er Andelsbasen.dk	4
1.3	Datagrundlag	4
2	Gruppering baseret på solvens	6
2.1	De formuestabile.....	7
2.2	De stabile.....	7
2.3	De konsoliderende.....	8
2.4	De spekulative	8
2.5	De truede.....	9
2.6	Sammenfatning.....	10
3	Formueforhold	11
3.1	Valg af vurderingsmetode	12
3.2	Udvikling i gæld	13
3.3	Afdragsprofiler	15
3.4	Renteswaps.....	15
4	Boligafgiftens udvikling	17
4.1	Udvikling i restancer til foreningen	19
5	Vedligeholdelsesgrad.....	21
5.1	Vedligeholdelsesgrad.....	22
6	Indtægtsgrundlag	23
7	Andre forhold	24
7.1	Anvendte vurderingsmetoder	24
7.1.1	Anskaffelsessum.....	24
7.1.2	Valuarvurdering	24
7.1.3	Offentlig vurdering	25
7.2	Interessekonflikter.....	25
8	Konklusion	26
8.1	Vedligeholdelse	26
8.2	Valuarvurdering	26
	Appendiks A – Definitioner	28
	Appendiks B – Listning af foreninger i rapporten.....	30

1 Introduktion til rapporten

Andelsbasen.dk's analyse viser at økonomien i de 100 største andelsboligforeninger generelt er god. De fleste foreninger er velpolstrede og kan klare selv store fald i ejendomspriserne uden at blive truede på deres eksistens. Men for et mindre antal af foreninger ser fremtiden dog ikke lys ud.

For den enkelte andelshaver kan situationen være helt anderledes. Ser vi på privatøkonomien for andelshavere med store banklån vil et fald i ejendomsvurderingen og derved også i andelsboligens værdi kunne betyde at de bliver teknisk insolvente. For at afbøde disse fald – helt eller delvist – viser analysen, at en del foreninger har foretaget regnskabstekniske ændringer, såsom at flytte hensættelser til vedligeholdelse over på egenkapitalen, for at fastholde en høj andelskrone.

Analysen viser, at en del foreninger i flere år har været underfinansierede gennem en u hensigtsmæssig tæring på foreningens værdier. Nu står foreningerne overfor større stigninger i boligafgiften, da foreningens tidligere værdier nu er borte. Underfinansieringen er f.eks. sket ved frasalg af lejligheder, hvor proventet ikke er blevet brugt på nedbringelse af gæld, men til at holde boligafgiften nede.

Et ofte debatteret emne er andelsboligforeningernes vedligeholdelsesgrad. Rigtigt mange foreninger har i de seneste år slanket budgettet til vedligeholdelse for at holde boligafgiften nede. Foreningerne har et efterslæb på vedligeholdelse som vil medføre store stigninger i boligafgiften og eventuelt kræve optagelse af lån med deraf følgende fald i andelskronen.

Stigningen i boligafgiften, forøgelsen af belåningen samt den manglende vedligeholdelse i en årrække gør ikke andelsboligen mere salgbar. Dette er prisen for det kortsigtede fokus på andelshavernes personlige økonomi og lav boligafgift frem for det langsigtede mål at sikre den fælles økonomi, ejendommen og foreningen.

Flere foreninger kan stå overfor større stigninger i boligafgiften, hvis ikke de får ændret deres økonomi- og risikostyring. Finansieringen med afdragsfrie lån og lån med variabel rente er i en del foreninger sket uden skelen til risiko eller reduktion af/afbetaling på gæld. Det betyder på sigt en fremtidig forøgelse af boligafgifter og større risiko for fald i andelsboligens værdi og den personlige formue. Lånetyperne medfører at fremtidens andelshavere betaler for de nuværende andelshaveres manglende vilje/evne til at sikre foreningens eksistens på sigt.

Lån med rentetilpasning har stor negativ betydning for foreninger, hvor økonomien i forvejen er presset – der er simpelthen ikke det nødvendige økonomiske råderum til at afbøde effekten af eventuelle rentestigninger. Samtidigt afdrager disse foreninger oftest ikke på gælden, hvilket betyder at de skubber en stor regning foran sig.

Andelsbasen.dk mener at det bør være bestyrelsens langsigtede mål primært at sikre 3 forhold i foreningen: **stabil andelskrone, stabil drift og langsigtet vedligeholdelse** af ejendom(me). Analysen viser at disse mål langt fra er blevet opfyldt af mange af andelsboligforeningernes bestyrelser.

1.1 Baggrund for rapporten

Rapporten er lavet med udgangspunkt i 100 af de største foreningers regnskaber i 2008 og 2010. Foreningerne er placeret i hovedstadsområdet og udvalgt fra listen af foreninger vi har regnskaber fra i 2010. Foreningernes størrelse er målt efter antal boliger i foreningerne.

For nogle af foreningerne har vi ikke regnskaber fra begge år.

Udgangspunktet for klassifikationen af foreningernes formue er den offentlige vurdering. Grunden til at vi tager denne vurdering er, at vi betragter den som det bedste grundlag for sammenligning af foreningerne.

Man kan argumentere for at bruge en valuarvurdering eller foreningernes egne værdiansættelser, men dette vil give et meget uens grundlag for sammenligningen.

Analysen kan ikke benyttes til en egentlig værdiansættelse af den enkelte forening.

1.2 Hvem er Andelsbasen.dk

Andelsbasen.dk er Danmarks eneste uafhængige analysevirksomhed, som indsamler og behandler data fra andelsboligforeninger til brug for banker, ejendomsmæglere, andelsboligforening, medier og andre interessenter i markedet.

Vores målsætning er at skabe et gennemskueligt andelsboligmarked gennem oplysning af og samarbejde med andelsboligforeningerne og deres interessenter.

Andelsbasen.dk inddeler andelsboligforeninger i 5 grupper efter solvensgrad. Grupperingen har til formål, at forenkle køberens valg i forhold til andelsboligforeningernes økonomiske forhold såsom formue, gæld, vedligeholdelse osv.

Andelsbasen.dk's udgangspunkt er at give overblik over værdierne i andelsboligforeningerne.

1.3 Datagrundlag

Andelsbasen.dk indsamler løbende regnskabsdata fra alle andelsboligforeninger i Danmark. Det er dog ikke altid muligt for Andelsbasen.dk at få de nødvendige regnskaber eller oplysninger om lån.

Af de 100 foreninger i denne rapport har Andelsbasen.dk regnskaber fra alle 100 foreninger for 2010 og regnskaber fra 2008 fra 61 foreninger. For enkelte foreninger er 2011 regnskabet brugt for 2010 og tilsvarende 2009 brugt for 2008 da regnskabsperioden primært dækker året før.

Andelsbasen.dk har 3 eller flere års regnskaber fra ca. halvdelen af foreningerne.

Andelsbasen.dk har baseret gæld på låneinformationer i regnskaberne for alle foreninger. Der er ikke foretaget detaljerede analyser af gældsforhold. I de tilfælde hvor der åbenlyst forekommer information om gældens værdi er denne benyttet – i de andre tilfælde er foreningens opgivelse blevet benyttet. Oplysningerne om foreningens gæld er optaget til kursværdi.

Andelsbasen.dk har i denne rapport ikke taget hensyn til om andelsboligforeningernes regnskaber er i overensstemmelse med de regnskabsgrupperinger som normalt anvendes af

Andelsbasen.dk. Eksempelvis er der stor forskel fra revisor til revisor på der betragtes som vedligeholdelse. Andelsbasen.dk har ukritisk accepteret revisors valg.

I flere tilfælde stemmer antallet af kvadratmeter ikke overens mellem foreningens oplysninger og foreningens BBR-dokument. Andelsbasen.dk har i de tilfælde det er oplyst, benytte foreningens oplysninger til vores beregninger.

Kvaliteten af informationerne i regnskaberne er meget varierende. Det svinger fra at være meget brugbare til analyse til at være utilstrækkelige til at få et overblik over foreningens økonomi. For sidstnævnte betyder det at man som interessant må udbede sig flere oplysninger fra foreningen, for at få et fuldt overblik over økonomien. Specielt oplysninger som relaterer til gældsforhold er i nogle foreninger udeladt eller meget begrænsede.

2 Gruppering baseret på solvens

I dette afsnit vil vi beskrive de fem grupper vi har placeret andelsboligforeningerne i. Grupperingen er baseret på et solvenskriterium beregnet som forholdet mellem gæld og andelsboligforeningens egenkapital ved brug af den offentlige vurdering. Hensættelser er ikke medtaget i solvensberegningen.

Grupperingen er simpel og bruges til at lette sammenligningen af foreningerne. Vi baserer diskussionerne i analysen på basis af generelle kendetegn i de enkelte grupper – ikke på enkelte foreningers data.

Andelsboligforeningens egenkapital (EK) er i denne analyse beregnet som den offentlige vurdering fratrukket andelsboligforeningens gæld.

$$EK = Off_{vurd} - Gæld$$

Andelsboligforeningens solvens er beregnet som egenkapitalen delt med den offentlige vurdering. Jo større egenkapital des højere solvensgrad. Negativ solvensgrad betyder negativ egenkapital - hvis andelsboligforeningens værdier opgøres til den offentlige vurdering.

$$Solvens = \frac{EK}{Offentlig\ Vurdering} \times 100\%$$

Grupperingen giver et hurtigt billede af en forenings økonomiske beredskab uden dog at være den eneste faktor, der afgør om en forening klare sig godt eller dårligt.

Solvensen er i dette dokument beregnet på to måder: (1) Andelsbasen.dk's beregning af egenkapital iht. den offentlige vurdering uden hensættelser og (2) foreningens opgørelse af egenkapital.

$$(1) Solvens = \frac{Off_{vurd} - Gæld}{Gæld} \times 100\%$$

$$(2) Solvens = \frac{Egenkapital_{regnskab}}{Gæld} \times 100\%$$

Grupperingen af andelsboligforeningerne baseret på solvensgraden er angivet i denne tabel.

Gruppe	Solvens
Formuestabil	>90%
Stabile	70%-90%
Konsoliderende	50%-70%
Spekulativ	25%-50%
Truet	<25%

Bruges Andelsbasen.dk's beregning af solvensgrad er der en mindre del af foreningerne, der har en negativ solvensgrad og derfor har mindre værdi end gæld i henhold til den offentlige

vurdering. Der er ingen andelsboligforeninger med negativ solvensgrad, hvis andelsboligforeningens egne tal bruges.

Grupperne i grupperingen er delt ind i farvekoder og er beskrevet i nedenfor. De andelsboligforeninger hvor Andelsbasen.dk ikke har informationer om gældsforhold er andelsboligforeningen ikke placeret i en gruppe – dette er kun aktuelt for 2008.

2.1 De formuestabile

Ældre foreninger kendetegnet ved formuestabilitet, opsparing og langsigtet drift og vedligeholdelse.

Andelsboligforeningerne har opbygget en tradition for hvordan driften bør afvikles. Boligafgiften er stabil og følger i de fleste foreninger samfundsudviklingen.

Andelsboligforeningerne er finansieret med fastforrentede lån med afdrag og benytter sig sjældent af kassekreditter som langsigtet finansiering.

Vedligeholdelsen sker løbende og i mange tilfælde bliver ikke afholdte omkostninger til vedligeholdes hensat til fremtidige udgifter – herved opbygges en regnskabsmæssig hensættelse til vedligeholdelse.

Undersøgelsen indeholder 14 foreninger i denne gruppe. Kendetegnende for foreningerne i denne gruppe er:

- Foreningerne er normalt over 25 år gamle
- Foreningerne er godt administrerede.
- Foreningerne har få eller ingen indtægter udover boligafgiften
- Andelskronen er baseret på offentlig vurdering eller en moderat valuarvurdering.
- Boligafgiften og andelskronen har kun mindre udsving.
- Der er afdragsprofil for foreningens gæld.

2.2 De stabile

Yngre andelsboligforeninger med samme værdier og kendetegn som de formuestabile andelsboligforeninger.

De Stabile andelsboligforeninger har de seneste 20 år arbejdet aktivt for at blive formuestabile – godt hjulpet af konjunkturerne. De er dog stadig sårbare overfor større vedligeholdelsesprojekter, da de ikke har foretaget de nødvendige reservationer.

Hensættelser til vedligeholdelse og værdiforringelser er udpræget i denne gruppe. Foreningerne er primært finansieret med en blanding af længere lån med variabel rente og lån med fast rente. Der afdrages på hovedparten af gælden.

Undersøgelsen indeholder 48 foreninger i denne gruppe. Kendetegnende for foreningerne i denne gruppe er:

- Hovedparten af de store foreninger tilhører denne gruppe
- Størstedelen af disse foreninger er stiftet før de store prisstigninger i 00'erne.
- Foreningerne har nydt godt af de stigende ejendomspriser og brugt det konstruktivt.
- Flere af andelsboligforeningerne må i de kommende år forvente stigende boligafgifter, hvis renten på de variabelt forrentede lån stiger.

2.3 De konsoliderende

Yngre foreninger med manglende fokus på formuestabilitet, men med fordel af de store prisstigninger på boligmarkedet siden stiftelsen.

De konsoliderende blev stiftet i samme periode som de stabile, men har i dag langt mere gæld. En af hovedårsagerne skal findes i at gruppen ikke hensætter til vedligeholdelse i tilstrækkelig grad. Større byggeprojekter, bliver primært finansieret med lånte penge. Byggeprojekterne er primært vedligeholdelse og giver derved et fald i andelskronen.

Gruppen benytter oftere risikofyldte lånetyper, uden afdrag og med variabel rente. Valget af disse lånetyper sker oftest for at holde boligafgiften lav.

Undersøgelsen omfatter 23 foreninger i denne gruppe. Kendetegnende for foreningerne i denne gruppe er:

- Størstedelen af disse foreninger er stiftet i 90'erne.
- Foreningerne har haft fokus på at have en lav boligafgift, frem for at styrke andelskronen.
- Foreningerne vil i de kommende år få større stigninger i boligafgiften end markedsniveauet, hvis renten stiger på rentetilpasningslån, og når afdrag på de afdragssfrie lån påbegyndes.
- Foreningerne er sårbare overfor større renoveringsprojekter, da der sjældent er tilstrækkelige hensættelser til at dække omkostningerne i projektet.
- Foreningerne i denne gruppe er mere risikovillige ved valg af lånetyper end flertallet af foreninger generelt.

2.4 De spekulative

Foreninger der søger alternative måder at holde boligafgiften nede eller styrke egenkapitalen.

I disse foreninger er der oftest fokus på den enkelte andelshavers privatøkonomi frem for foreningens samlede økonomi.

Gruppen er uhomogen. Den består af foreninger som kunne have været (formue-) stabile, men har valgt at bruge friværdien i ejendommen til eksempelvis udlån til andelshaverne, at bygge tag-lejligheder eller andre projekter som foreningerne forventer at kunne få ekstra indtægter fra.

Risikoen for fald i andelsværdi eller kraftige udsving i boligafgiften er i disse foreninger betydelig, pga. fokus på andre ting end drift af andelsboligforeningen.

Undersøgelsen omfatter 7 foreninger. Kendetegnende for denne gruppe er:

- Meget uhomogen.
- Stort fokus på lav boligafgift for medlemmerne
- Flere tilfælde af aktiviteter der ikke normalt relaterer til drift af en andelsboligforening.
- Betydelig risiko for ændringer i boligafgift og andelskrone.

2.5 De truede

Helt nye foreninger, der ofte er stiftet på meget spinkelt økonomisk grundlag.

Forudsætningerne for deres drift er bygget på primært tre finansieringskilder – boligafgift, lejeindtægter og frasalg af lejeboliger. Samtidig hænger budgetterne kun sammen pga. forventede frasalg af lejeboliger. Ses bort fra disse frasalg har foreningerne massive underskud på driften.

Da det private ejendomsmarked er faldet drastisk, kan værdien af foreningens aktiver ikke fastholdes på niveauet ved stiftelsen.

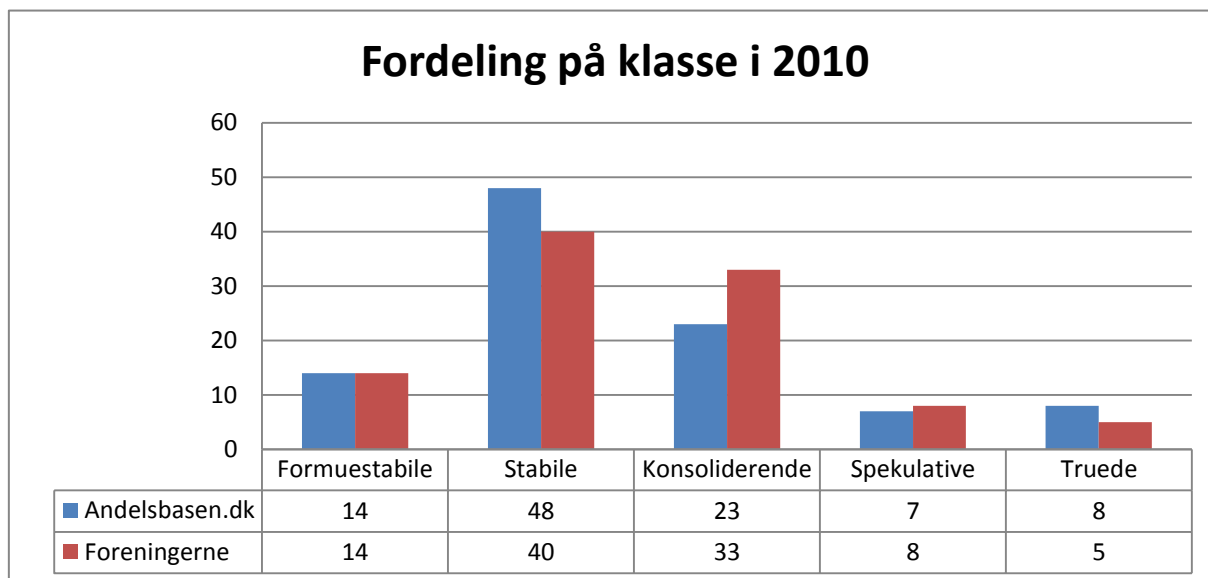
Foreningerne kæmper stadig for at fastholde værdien af andelskronen, da de bl.a. skal frasælge lejeboliger for at få budgettet til at hænge sammen eller fordi andelshaverne har store private gældsposter med boligen som sikkerhed. Fastholdelsen af værdien sker praktisk ved at benytte anskaffelsessum eller en valuarvurdering som vurderingsmetode.

Vi ser betydelige træk på kassekreditter og der afdrages ikke på prioritetsgæld. Vedligeholdelsen er samtidigt væsentligt mindre i denne gruppe sammenlignet med de andre grupper.

Undersøgelsen omfatter 8 foreninger. Kendetegnende for denne gruppe er:

- Stiftet på toppen af boligmarkedet i 00'erne
- Har ingen afdragsprofil for gælden.
- Boligafgiften stiger mere end markedet generelt, hvis renten stiger på rentetilpasningslån, og når foreningen skal begynde at afdrage på afdragsfire lån.
- Her finder vi den største udbredelse af swap-kontrakter.
- Lav vedligeholdelsesfaktor.

2.6 Sammenfatning



På grafen overfor viser vi fordelingen for 2010 af andelsboligforeninger i de 5 grupper efter henholdsvis Andelsbasen.dk's beregning og andelsboligforeningernes egne oplysninger.

Opdelingen af andelsboligforeningerne i de fem grupper gør det muligt at sammenligne to foreninger let. De kendetegn analysen viser for foreningerne i de enkelte grupper er så stærke at kun få foreninger afviger fra disse kendetegn i den gruppe de er placeret i.

Der er mange parametre, der er med til at definere det samlede billede af en forening. Derfor ser vi også at der er forskel på Andelsbasen.dk's gruppering og foreningernes egen gruppering. Dette skyldes i højere grad hensættelser i regnskaberne end valg af vurderingsmetode.

3 Formueforhold

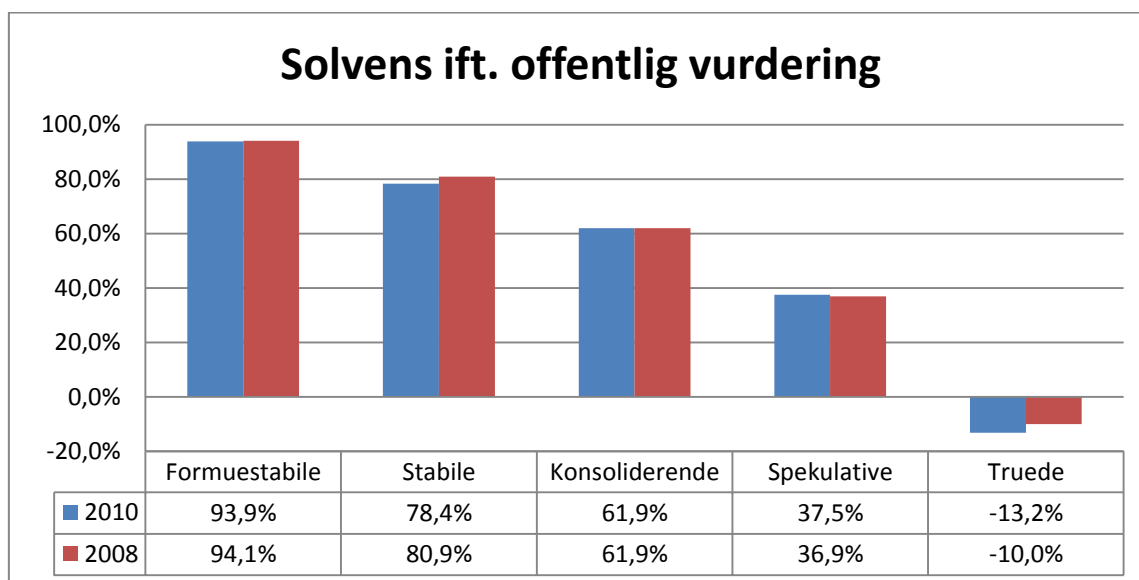
En andelsboligforenings formue er værdien af de ejendomme foreningen ejer. Formuen reduceres med gælden i foreningen og de regnskabsmæssige og tekniske hensættelser. Værdien af foreningens ejendomme kan fastsættes efter flere forskellige metoder. I analysen er opgørelsen af foreningernes formueforhold baseret på den offentlige vurdering som vurderingsmetode.

Foreningernes formueforhold er kun ændret betydeligt for de truede foreninger i perioden 2008 til 2010. For de truede foreninger er der sket en forværring. Det skyldes primært brugen af renteswaps kombineret med fald i den offentlige vurdering.

Et negativt tal i grafen nedenfor betyder, at der er mere gæld i foreningen, end der er værdi baseret på den offentlige vurdering. Derfor har disse foreninger en negativ egenkapital og dermed negativ solvensgrad i Andelsbasen.dk's beregninger.

De truede foreninger må benytte sig af andre vurderingsmetoder end den offentlige vurdering – såsom anskaffelsessum eller valuarvurdering – for at opnå en positiv andelskrone.

Der kan være gode grunde til at benytte en anden vurderingsmetode end den offentlige vurdering, men for de truede foreninger skal man dog være klar over at værdierne kan være opskruede. I de truede foreninger vil andelskronen være særdeles påvirkelig af prisudviklingen på boligmarkedet generelt og renteudviklingen i særdeleshed.



Udviklingen i solvensgrad fra 2008 til 2010. Beregningen er foretaget ud fra den offentlige vurdering uden at medregne hensættelser.

Blandt de truede foreninger er der en udbredt brug af vurderingsmetoden baseret på anskaffelsessummen af foreningernes ejendomme. Dette bruges normalt af foreninger hvor den offentlige vurdering eller valuarvurderingen ikke kan dække gæld inklusive negative virkninger af renteswaps.

Analysen viser at når man kalkulerer foreningernes formue baseret på den offentlige vurdering så er der flere truede foreninger med mere gæld end der er værdier. For foreningerne i de andre grupper er der ikke andet at bemærke end at formueforholdene stort set er uændrede fra 2008 til 2010.

3.1 Valg af vurderingsmetode

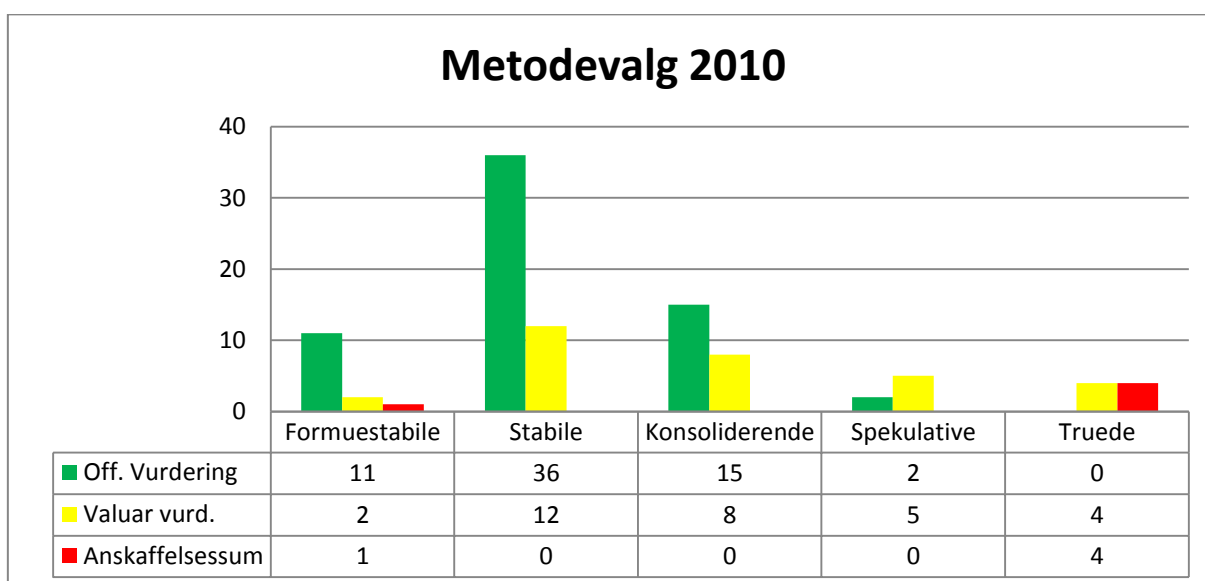
Andelsboligforeninger i denne analyse anvender en af de tre vurderingsmetoder, der er angivet nedenfor. Der findes andre metoder, men de bruges yderst sjældent eller slet ikke. I kapitel 7 – **Andre forhold** – gennemgår vi de anvendte vurderingsmetoder i detaljer:

- Anskaffelsessum** Vurderingen baseres på anskaffelsessummen af forenings ejendomme med stiftelse af foreningen.
- Valuarvurdering** Vurderingen baseres på en ekstern valuars vurdering af markedsværdien af forenings ejendomme, hvis de skulle sælges som udlejningsejendomme.
- Offentlig vurdering** Vurderingen baseres på den offentlige vurdering af forenings ejendomme.

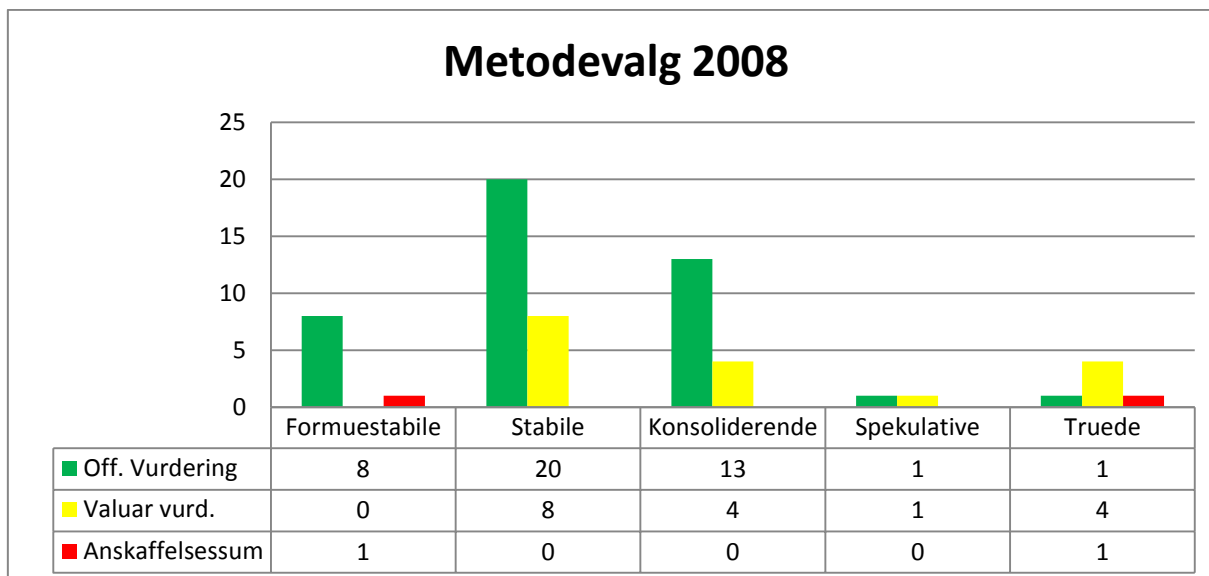
Metodevalget er afgørende for beregningen af andelsboligforeningens egenkapital og dermed andelskronen. Andelskronen fastsætter den øvre grænse for salgsprisen på en andelsbolig.

I vores data for metodevalg kan vi se at der er en tendens til at skifte fra offentlig vurdering til valuarvurdering eller anskaffelsessum for at bevare andelskronens værdi. Dette gælder alle grupper, men er meget udbredt i de spekulative og truede foreninger.

Skiftet viser, at der i foreningerne er et internt pres for at holde andelskronen oppe eller – for de truedes vedkommende – et eksternt pres kommende fra faldende valuarvurderinger og stigende negative konsekvenser fra rentefølsomme lånetyper.



Andelsboligforeningernes metodevalg fordelt på de enkelte grupper i 2010.



Andelsboligforeningernes metodevalg fordelt på de enkelte grupper i 2008.

Når det kommer til metodevalg kan de enkelte andelshaveres økonomi spille en vigtig rolle. Er der overvejende "gamle" andelshavere med små eller ingen lån i deres boliger og har disse andelshavere ingen planer om at flytte, så er der intet eller kun et moderat pres i foreningen for at få øget andelskronens værdi.

Er der derimod overvejende nye andelshavere i foreningen, hvoraf mange har lånt store beløb for at komme ind i foreningen, er der et kraftigt pres for at holde andelskronen høj. Dette skyldes altså andelshavernes privatøkonomiske interesser – foreningens langsigtede drift bliver altså nedprioriteret.

Metodevalget har ingen direkte betydning for foreningens muligheder for at optage lån. Långivere til andelsboligkøbere (og andelskøberne selv) bør dog vurdere om der er værdier i foreningen, der modsvarer værdiansættelsen i regnskabet – dette gælder også for den offentlige vurdering.

Vi har endnu ikke set, at banker, som yder lån til de enkelte andelshavere, systematisk har haft fokus på, at foreningernes værdier kan have ændret sig i forhold til tidspunktet da lånet blev givet. Et øget fokus på dette vil kunne medføre stigende renter for den enkelte andelshaver, da risikoen i bankens engagement er øget. Omvendt vil en positiv økonomisk udviklingen kunne give øget økonomisk råderum for den enkelte andelsbolighaver, såfremt banken revurderer engagementet.

3.2 Udvikling i gæld

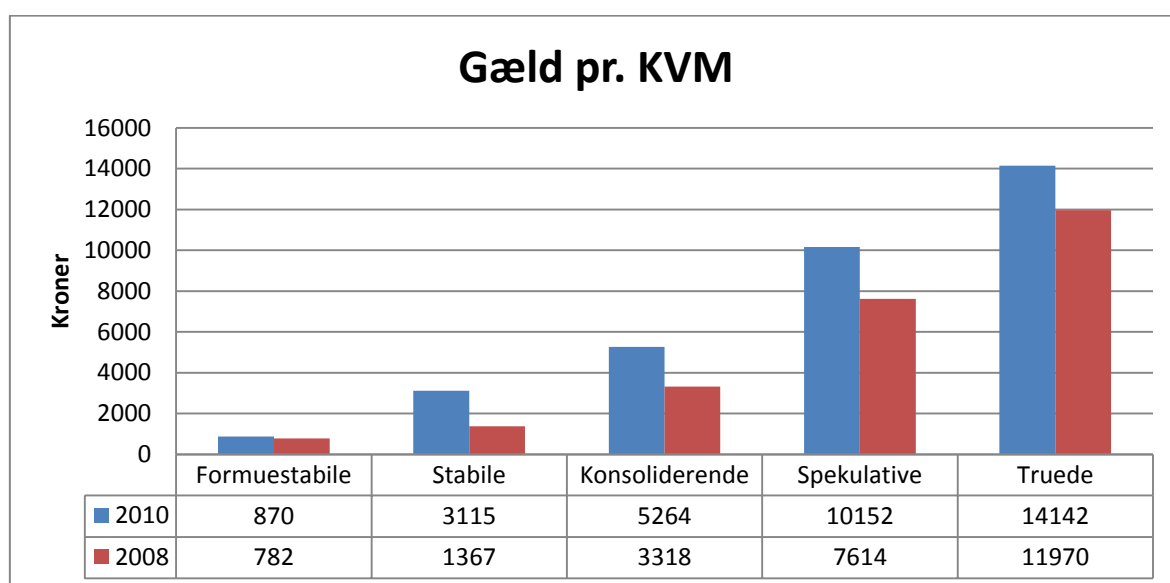
Selvom den samlede gæld i andelsboligforeningerne har været stigende så viser Andelsbasen.dk's beregninger at stigningen generelt er sket i de foreninger, der i forvejen har en stor gæld.

En del af udviklingen i gæld skyldes de negative virkninger af renteswaps. På grund af de markante fald i renten har foreningerne med disse lånetyper oplevet en kraftig stigning i deres gæld.

I grafen nedenfor har Andelsbasen.dk beregnet foreningernes samlede gæld i forhold til samlede antal kvm. Dette tal er vigtigt når man skal beregne den egentlige pris for en andelsbolig, da denne foreningsgæld i princippet overtages af køber.

Ser man f.eks. på den gennemsnitlige gæld pr. kvm for de truede foreninger overtager en køber af 100 kvm bolig en foreningsgæld på 1,41 mio kroner. Dette beløb skal ligges til købsprisen for andelen for at give et sammenligneligt prisniveau ift. ejerboligmarkedet eller andre andelsboliger.

Sammenlignet med en gennemsnitlig 100 kvm bolig i en formuestabil forening overtager, køber foreningsgæld for kun 87.000 kroner.



Gennemsnitlig gæld pr. kvadratmeter bolig fordelt på de forskellige grupper for årene 2008 og 2010.

Ved et andelsboligsalg oplyses disse tal sjældent i tilstrækkelig grad. Det er derfor ikke muligt for køber at lave en egentlig sammenligning af prisen på forskellige andelsboliger eller sammenligne disse med priserne på ejerboligmarkedet.

Tallene viser hvor stor forskellen er på gælden i formuestabile foreninger sammenlignet med de andre foreninger. Risikoen, der er forbundet med gældens størrelse, bliver andelsboligkøberen kun sjældent gjort opmærksom på.

Især i de spekulative og truede foreninger overtager man ved boligkøb samtidig en stor foreningsgæld. Grafen viser med al tydelighed, hvorfor priserne på andelsboliger er svære at sammenligne når oplysninger om foreningsgæld ikke fremgår klart af salgsdokumenterne.

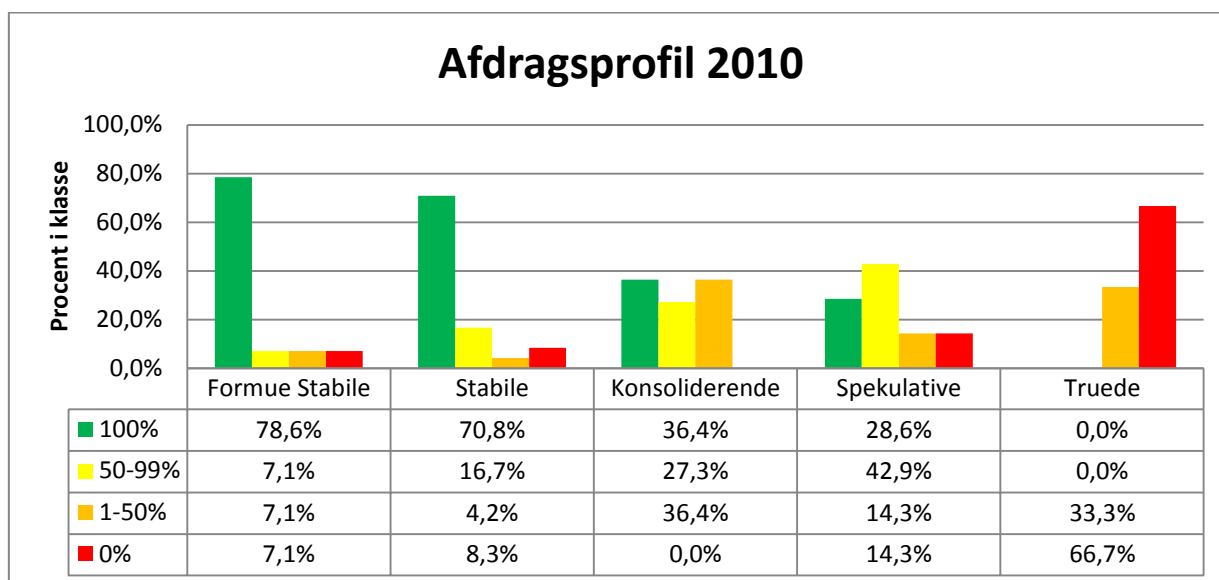
Kritikere vil hævde at gælden er et udtryk for et øjebliksbillede af foreningens økonomi, fordi den bygger på kursudviklingen i rentemarkederne og at en køber af andelsboliger i de aller mest rentefølsomme foreninger bør ske til dagkurs. Vi kan være tilbøjelige til at give kritikerne ret. Det skyldes at muligheden for insiderviden i høj grad er til stede. Udsvingene på en forenings værdi kan være store sammenlignet med værdien ved sidste regnskabs afslutning.

3.3 Afdragsprofiler

En afdragsprofil er den plan foreningen pt. har for afbetaling af gæld. Vi måler afdragsprofilen som andelen af den samlede gæld der afbetales på. Betales der således af på al gæld er afdragsprofilen 100%, mens foreninger der slet ikke afdrager på gæld har en afdragsprofil på 0%.

Nedenfor er vist fordelingen af afdragsprofiler på de forskellige grupper. Det er påfaldende at de mest forgældede foreninger samtidig er de foreninger som ikke afdrager på gælden.

Sammenholdes afdragsprofilen med solvensgrafen fra tidligere tegner der sig et billede af en række foreninger som har en stor gæld, som ikke bliver afdraget. Der gøres næsten intet for at afdrage på gældsbyrden i disse foreninger.



Andelsboligforeningernes afdragsprofiler i 2010. Afdragsprofilerne er defineret som andelen af gælden der afdrages på. Afdragsprofilerne er opgjort procentvis indenfor hver gruppe.

Da der i fremtiden vil komme udgifter til vedligeholdelse og udskiftninger på ejendommene, som ejes af de mest forgældede foreninger, kan de manglende afdrag på gæld betyde at foreningerne får problemer med at finansiere disse udgifter gennem yderligere lån. Hvilke konsekvenser det kan have for disse foreninger er op til andelshaverne, men krav om ekstraordinære indskud fra andelshavere, kraftig forøgelse af boligafgift, dårlig vedligeholdelse eller decideret konkurs er blandt de mulige følger.

3.4 Renteswaps

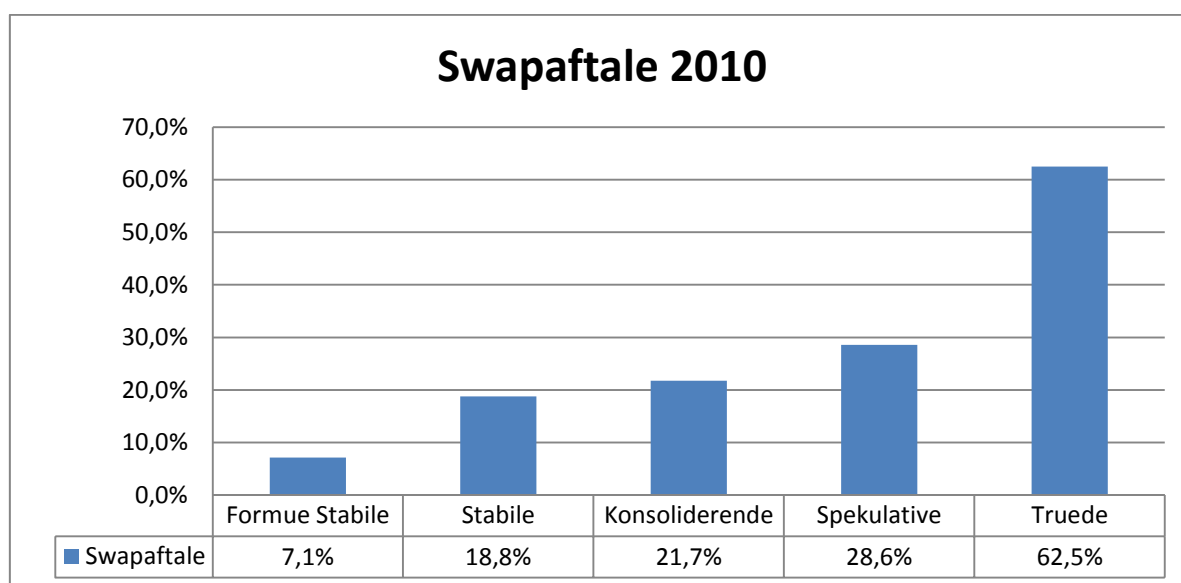
Et meget omdiskuteret finansieringsprodukt til andelsboligforeninger er aftaler om renteswaps. For andelsboligforeningers vedkommende er renteswaps en aftale mellem foreningen og et pengeinstitut om at bytte et variabelt forrentet lån til et fast forrentet lån i en fast periode.

Det er ikke indenfor rammerne af denne rapport at analysere om renteswaps er gode eller dårlige for foreninger. Produktet er mest udbredt blandt de foreninger som har stor gæld.

Samtidig skal det bemærkes at virkningen af renteswaps skal modregnes foreningens egenkapital – med mindre foreningen anvender anskaffelsessum som metodevalg.

Vi kan i analysen se at renteswaps har en stor negativ konsekvens for de foreninger, der i forvejen har stor gæld. Valget af renteswaps er oftest foretaget for at holde boligafgiften stabil, men konsekvenserne har været at der er sket store fald i egenkapitalen og dermed andelskronen. Dette skyldes at der har været et kortsigtet fokus på boligafgift og ikke på formuestabilitet.

Nedenfor viser vi den procentvise fordeling af swapaftaler i de enkelte klasser.



Fordelingen af aftaler om renteswaps på de forskellige grupper i 2010. Fordelingen er opgjort procentvis indenfor hver gruppe.

For en del af de nystiftede foreninger har vi set at renteswaps er kombineret med **trappelån** – en aftale hvor renten på lånet stiger en lille smule hvert halvår.

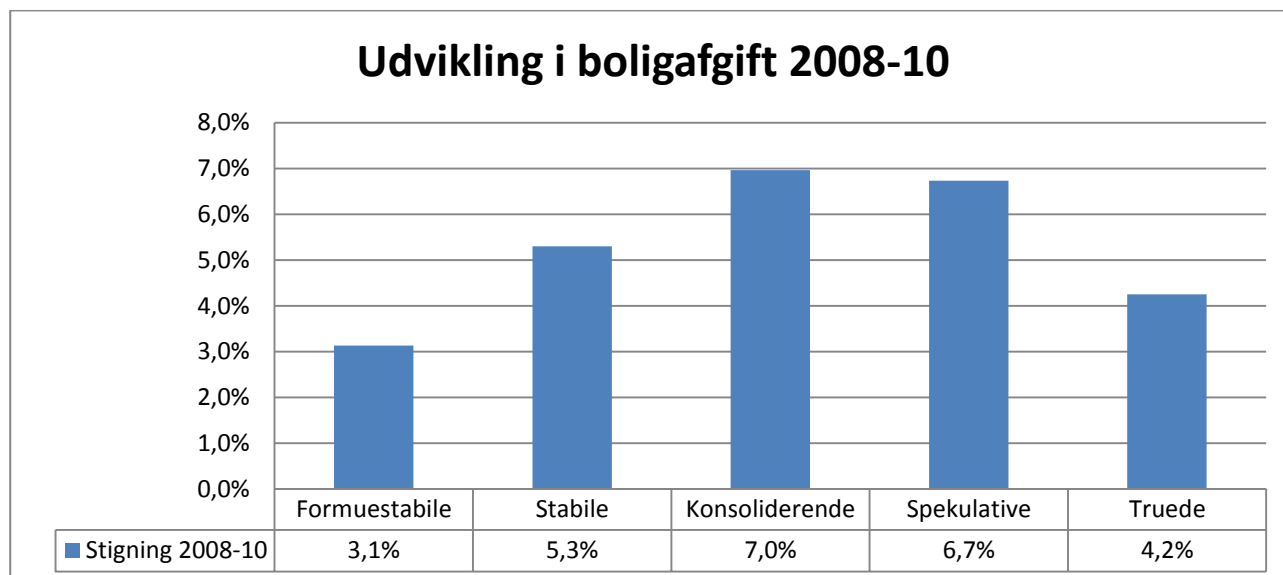
Logikken bag aftalen er, at foreningen efterhånden får solgt overskydende lejeboliger fra, så der kan afdrages på gælden og der derfor bliver flere til at betale de øgede udgifter til renter på den resterende gæld.

Det har dog i de fleste tilfælde vist sig at planerne for frasalg af lejeboliger har været alt for optimistiske – fraflytning fra ofte billige lejeboliger har været langt mindre end forventet. Desuden har de negative konsekvenser af swapaftalen og trappelånet reduceret værdien af de lejeboliger, der skulle sælges ”dyrt”. I de fleste tilfælde er det forventede provenu ikke opnået.

Aftaler om renteswaps, kan have sin berettigelse i de formuestabile foreninger – men det er svært at se berettigelsen for foreningerne i de andre grupper, da renteswaps har alt for stor indflydelse på formuen.

4 Boligafgiftens udvikling

Sammenligningen og gennemgangen af boligafgiften er baseret på de 62 foreninger hvor vi har regnskaber fra både 2008 og 2010.



Udviklingen i boligafgift fra 2008 til 2010 fordelt på de 5 grupper.

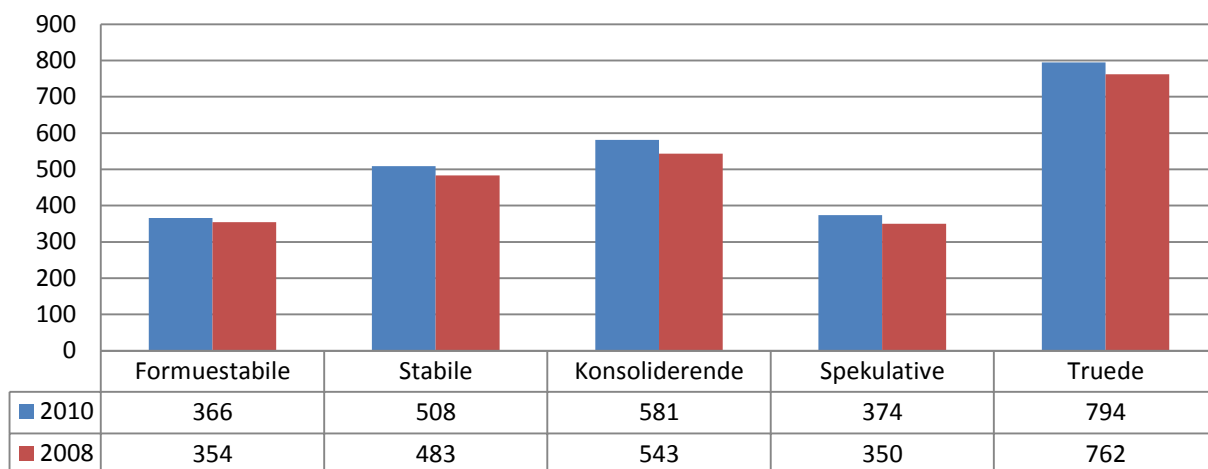
Som det kan ses af grafen er der en moderat stigning i boligafgiften i alle grupperne. Det skal bemærkes at stigningerne i boligafgiften næsten udelukkende kommer fra foreninger med byggeprojekter eller store ufinansierede vedligeholdelsesomkostninger.

Det er interessant at sammenholde udviklingen i boligafgiften med grafen for solvens og afviklingen af gæld. Sammenholdes disse grafer ses det at de formuestabile og stabile foreninger har fortsat med at afdrage på deres gæld, mens de spekulative og truede foreninger har opnået lave stigninger i boligafgiften på bekostning af afdrag på gælden.

Vi forventer derfor at boligafgiften vil forsætte med at være på samme niveau for de formuestabile og stabile foreninger, mens boligafgiften på et tidspunkt vil stige betydeligt for de spekulative og truede foreninger.

Af grafen for udviklingen i boligafgiften pr. kvm fra 2008 til 2010 kan det ses at især de spekulative foreninger holder boligafgiften lav. Forholdene hos de spekulative foreninger er for varierende til at kunne sige noget generelt om årsagen, men tendensen i grafen viser dog at boligafgiften for disse foreninger er betydeligt lavere end forventet og har potentiale for kraftige stigninger såfremt foreningernes tiltag for at holde boligafgiften lav slår fejl.

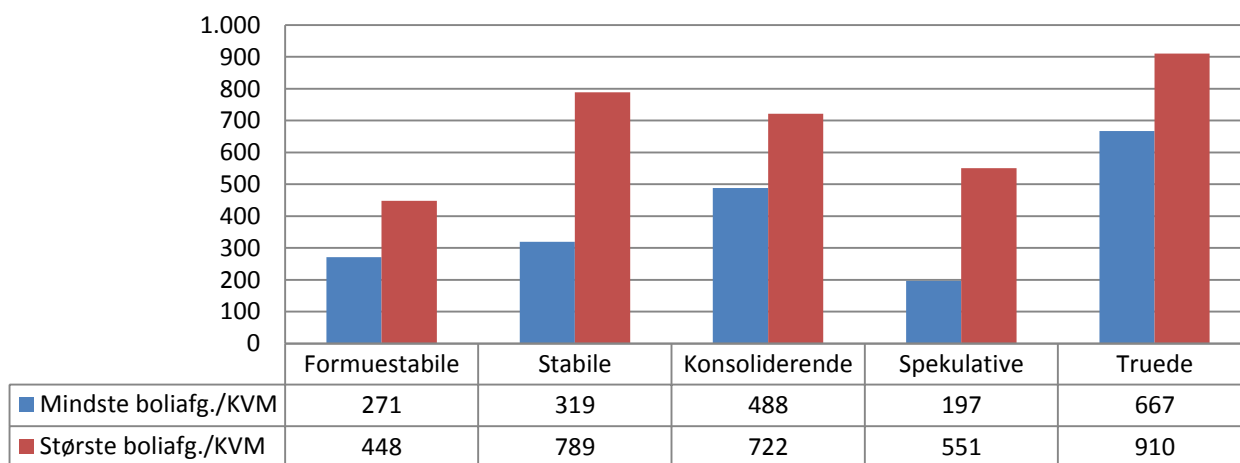
Boligafgift/KVM 2008 og 2010



Boligafgiften pr. kvadratmeter i 2008 og 2010 fordelt på de 5 grupper.

Ser man på forskellene i boligafgiften indenfor de enkelte grupper kan det ses at der kan være store udsving i boligafgiften. Udsvingene kan bero på mange forskellige ting, eksempelvis beliggenhed, installationer i foreningen, graden af afdrag på gæld, osv.

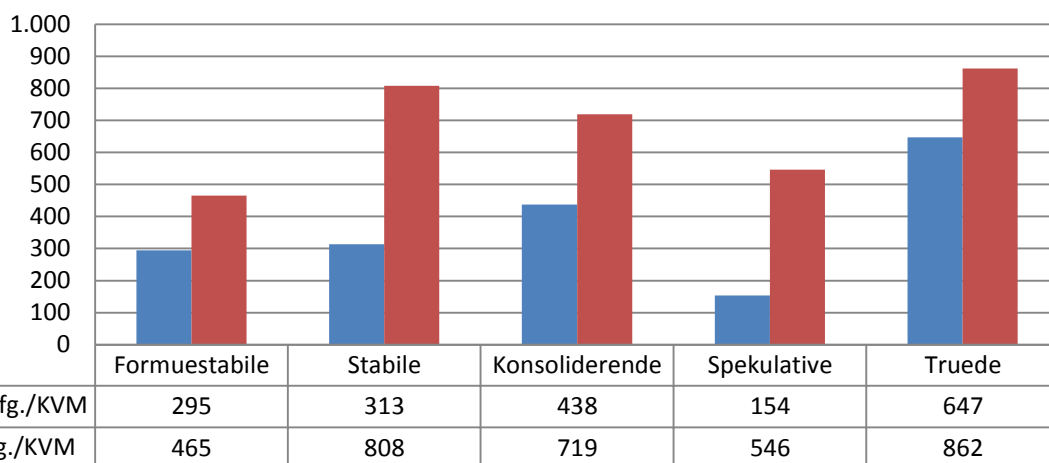
Min og max boligafgift 2010



Spredningen i boligafgift pr. kvadratmeter i 2010 fordelt på de 5 grupper.

Vi ser, at flere af foreninger har benyttet sig af reglerne om at måtte viderelåne prioritetsgæld til andelshaverne. Herved opnår andelshaverne retten til rentefradrag, mens foreningen løber en kreditrisiko på den enkelte andelshaver. Metoden er samtidig med til at nedbringe boligafgiften. Dette er især gældende blandt de spekulative foreninger, hvor vi ser en meget stor forskel i boligafgiften og hvor boligafgiften samtidig virker "lavere" i forhold til det forventede.

Min og max boligafgift 2008

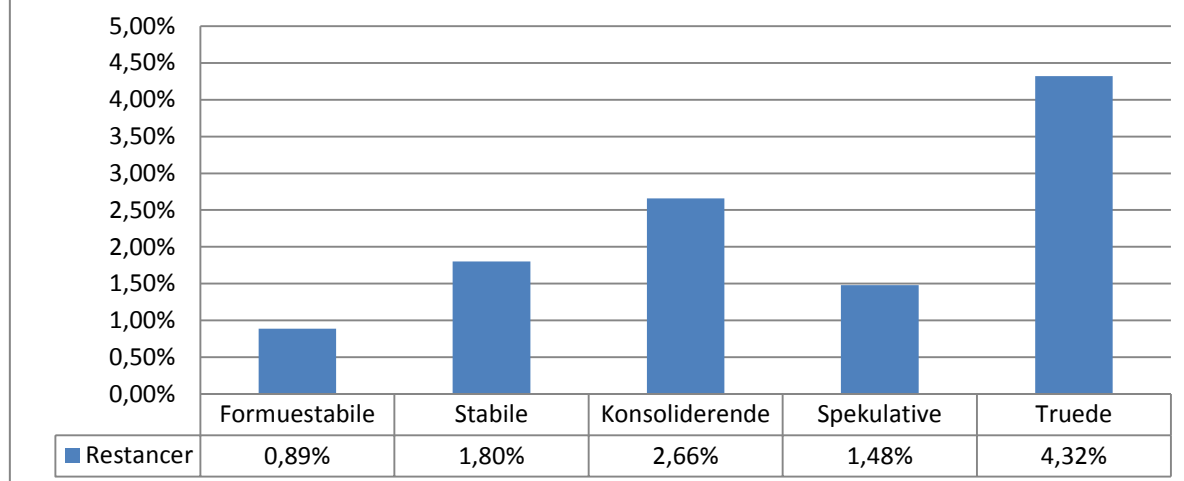


Spredningen i boligafgift pr. kvadratmeter i 2008 fordelt på de 5 grupper.

4.1 Udvikling i restancer til foreningen

Datagrundlaget for beregning af restancer er begrænset. Det skyldes primært at ikke alle foreninger oplyser om restancer i regnskabet i tilstrækkelig grad eller har restanceposter placeret under andre poster i regnskabet.

Restancer på boligafgift 2010



Restancer på boligafgiften i 2010 fordelt på de 5 grupper.

Vi kan se at restancerne i foreningerne stiger når solvensen falder. Det er yderligere med til at presse de gældstunge foreninger på likviditeten. Igen træder de spekulative foreninger frem med et brud på tendensen. Vi har ikke nogen entydig forklaring på dette.

Hvad grafen ikke viser er, at der er tendens til stigende restancer i foreningerne. Restancerne – hvor de er kendte – er fordoblet fra 2008 til 2010.

Restancerne kan være et forvarsel for fremtidige generalforsamlinger, hvor pressede andelshaveres personlige økonomiske interesser kan blive vægtet højere end foreningens behov. De billigste men sjældent de bedste løsninger vil blive valgt og regningen skubbet videre til efterfølgende år.

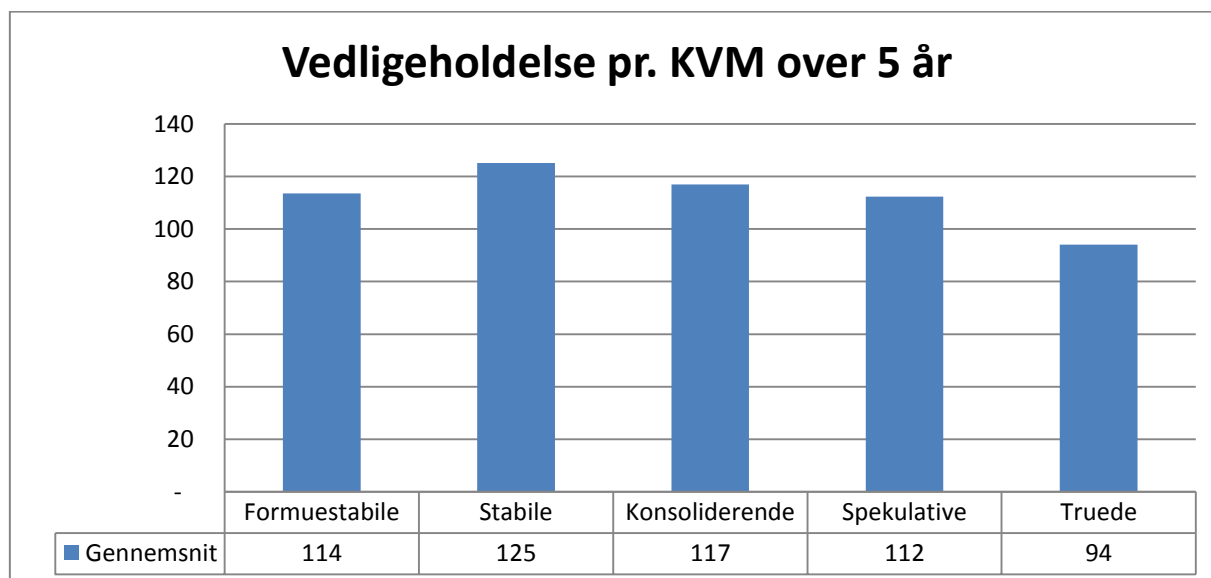
Den årlige generalforsamling kan i slemme tilfælde blive meget ubehagelig, da nødvendige stigninger i boligafgift kan tvinge de økonomiske "svageste" ud af foreningen. Vi har oplevet generalforsamlinger med skænderier, trusler, gråd og hvor andelshavere har smidt håndklædet i ringen og er gået i "betalingsstandsning" med økonomiske konsekvenser for hele foreningen til følge.

5 Vedligeholdelsesgrad

Tallene for vedligeholdelse er baseret på en ukritisk accept af foreningernes angivelser af beløb til vedligeholdelse samt hensættelser til fremtidig vedligeholdelse. Tallene dækker over stor varians i foreningernes definitioner af vedligeholdelse – fra energimærkingsordninger, administrationshonorarer, graffiti afrensning, renteudgifter til egentlige reparationer og vedligeholdelsesopgaver på ejendommen og installationerne.

Desuden er der en række foreninger, hvor dele af vedligeholdelsen er blevet aktiveret og derfor ikke fremgår som vedligeholdelse i regnskabet, men som opskrivning af ejendommens værdi.

Nedenfor er vist det vægtede gennemsnit af vedligeholdelsen pr. KVM over 5 år.



Vægtet gennemsnit af vedligeholdelse pr. kvadratmeter fordelt på de 5 grupper.

Samlet bruger foreningerne 117 kroner pr. KVM på vedligeholdelse om året.

Vi kan af grafen se at især de truede foreninger bruger mindre på vedligeholdelse end de andre foreninger. Det er derfor rimeligt at antage at disse foreninger skubber større vedligeholdelsesomkostninger ud i fremtiden.

De truede foreninger har en manglende vedligeholdelse på 16% ift. gennemsnittet. Dette svarer til et helt års manglende vedligeholdelse hvert 6. år.

Sammenholdes informationerne om vedligeholdelse med informationerne om afdrag på gæld og solvens er det meget uheldigt at de truede foreninger skubber denne pukkel foran sig. Som tidligere beskrevet kan dette have store konsekvenser for de truede foreninger medførende stigende boligafgifter, øget gældsættelse med fald i andelskronen, krav om ekstraordinære indskud fra andelshavere eller i værste fald konkurs.

Tendensen på tværs af alle foreningerne er at de velstillede foreninger har løbende vedligeholdelse og hensættelser til fremtidig vedligeholdelse, mens de dårligere stillede foreninger tager vedligeholdelsen i klumper. For den sidste gruppe giver dette store udsving i vedligeholdelsen samt medfølgende stigninger i boligafgifter og gældsættelse.

Derfor skal man som andelsboligkøber være opmærksom på at en lav boligafgift kan skyldes en lav vedligeholdelsesgrad, som senere vil udløse boligafgift stigninger for at udjævne den manglende vedligeholdelse.

5.1 Vedligeholdelsesgrad

Vi er i analysen kommet frem til at gennemsnittet for vedligeholdelse blandt de 100 største foreninger er på 117 kr. pr. kvm. pr. år. Dette tal er en del over det som har været den gængse tommelfingerregel blandt administratorer og revisorer.

Mange foreninger kan derfor blive nødt til at revurdere niveauet for vedligeholdelse af ejendomme for at undgå ekstraordinære store vedligeholdelsesomkostninger i fremtiden.

Vi har også konstateret at hensættelser til vedligeholdelse bliver tilbageført for at styrke egenkapitalen og dermed andelskronen. Her er fokus sat på de andelshavere, der ønsker at sælge, og dem med store lån i andelsboligen. Til gengæld er der ikke fokus på foreningens langsigtede drift.

I vores analyse har vi også konstateret at manglende vedligeholdelse tit opfattes som ekstraordinært, altså kan det udefra se ud som om at udskiftning af tag, faldstammer eller en facaderenovering ikke har været forventet.

Boligafgiften er således blevet holdt lav og andelskronen høj frem til renoveringen – herefter er der så sket et spring i boligafgiften og et større fald i andelskronen, da foreningen ikke har hensat de nødvendige midler i forvejen.

Mange foreninger har investeret i vedligeholdelsesplaner, men vi ser i flere tilfælde at de ikke er kommet til udtryk i foreningens regnskab. Ligeledes er ufinansieret vedligeholdelse gennem tekniske hensættelser udenfor regnskabet udbredt i mange andelsboligforeninger. Dette betyder at der ikke er sparet op til vedligeholdelsen på trods af hensættelserne og foreningen derfor må optage lån for at gennemføre projekterne.

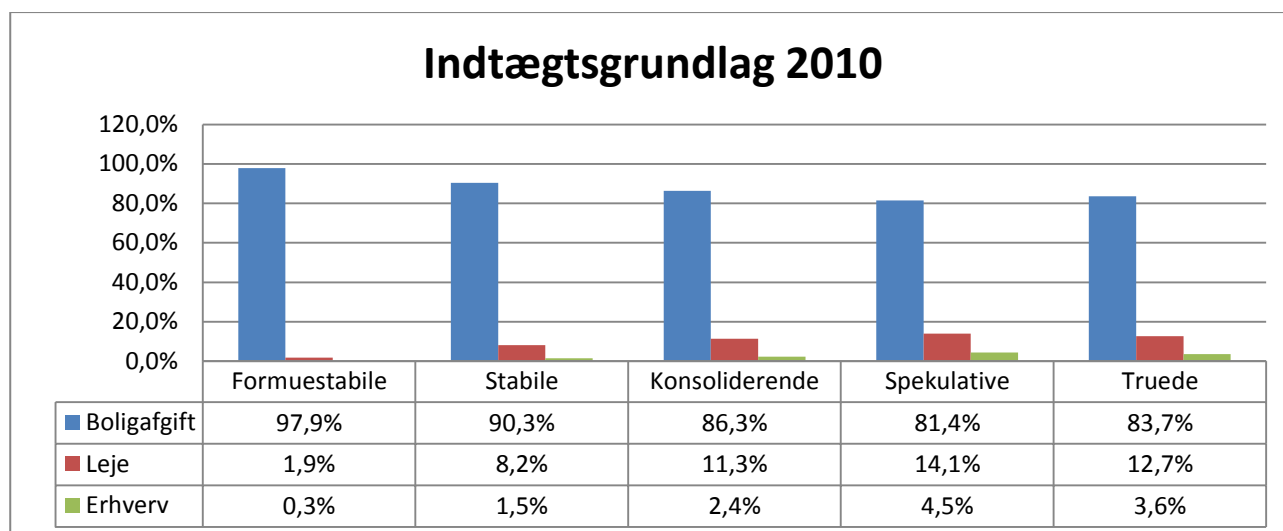
6 Indtægtsgrundlag

Indtægtsgrundlaget for foreningerne viser at de formuestabile foreninger er de eneste foreninger, der ikke er eksponeret mod anden virksomhed end at drive andelsboligforening.

Især foreninger i de to gældstunge grupper er særdeles eksponerede mod udlejning til private og erhverv. Som køber af en bolig i en af de to grupper, bliver man således også ejer af en andel i en udlejningsvirksomhed.

I opgangstider kan udlejningsvirksomheden være en økonomisk fordel for foreningen, men tilsvarende vil udlejningsvirksomheden være en klods om benet i nedgangstider.

Nedenfor viser vi indtægtsgrundlaget for foreningerne i 2010 som procent af de samlede indtægter på boligafgift og leje.



Indtægtsgrundlaget for foreningerne i 2010 som procent af de samlede indtægter på boligafgift og leje. Talene er fordelt på de 5 grupper.

Risikoen omfatter ikke kun manglende salg men også at der kan forekomme tomgang (manglende lejeindtægter) i perioder. Den manglende indtægt fra udlejning vil falde tilbage til andelshaverne. Det har stor betydning for den økonomiske risiko ved en andelsbolig at foreningen har andre indtægter end boligafgiften. I de store ejendomme er det primært lejeboliger, mens vi ser en meget stor eksponering mod erhverv – specielt i mindre foreninger. Der findes eksempler på andelsboligforeninger, hvor over 80% af indtægterne kommer fra udlejning af erhvervslokaler.

7 Andre forhold

7.1 Anvendte vurderingsmetoder

Vi vil i dette afsnit diskutere fordele og ulemper af forskellige vurderingsmetoder brugt af andelsboligforeninger. Først en hurtig gentagelse af hvad metoderne står for

Anskaffelsessum	Vurderingen baseres på anskaffelsessummen af foreningens ejendomme ved stiftelse af foreningen med tillæg for omkostninger ved stiftelsen og senere forbedringer af ejendommen.
Valuarvurdering	Vurderingen baseres på en ekstern valuars vurdering af markedsværdien af foreningens ejendomme, hvis de skulle sælges i fri handel som udlejningsejendomme.
Offentlig vurdering	Vurderingen baseres på den offentlige vurdering af foreningens ejendomme med tillæg for forbedringer af ejendommen foretaget efter sidste vurdering.

Der findes andre vurderingsmetoder, men de er stort set ikke anvendt.

7.1.1 Anskaffelsessum

Foreningen behøver ikke tage hensyn til kursudviklingen på finansiering. Derved kan mere spekulative finansieringsprodukter anvendes uden at påvirke egenkapitalen. Foreningen vil derfor næsten altid kunne opnå en positiv værdi for andelskronen, også i de tilfælde hvor foreningen er teknisk insolvent.

I nogle få tilfælde er metoden benyttet af ældre meget sunde foreninger for at give nye andelshaver en billig bolig – da anskaffelsessummen med nutidens øjne er **meget** lav. Her benyttes anskaffelsessummen af præcis modsat årsag end i nye foreninger – nemlig for at holde andelskronen kunstigt lav mod kunstigt høj.

Gælden er opgivet nominelt og ikke til kursværdi. Ligeledes er ejendommen optaget til kostpris og ikke den offentlige vurdering eller valuarvurderingen. Altså kræver det en beregning at finde den reelle markedsværdi af boligen.

Normalt vil anvendelsen af anskaffelsessummen som metode gøre det svært for køber at vurdere den reelle værdi af boligen, der er sat til salg. Det er direkte et vurderingsprincip, der øger ugennemskueligheden ved handel med andelsboliger.

7.1.2 Valuarvurdering

Foreningen kan få en vurdering af markedsværdien på ejendommen i fri handel som udlejningsejendom. I visse områder er denne vurdering betydeligt højere end den offentlige vurdering.

En valuarvurdering bruges af foreningerne til at øge værdien af andelsboligerne i foreningen. Dette giver mulighed for højere salgspriser og højere belåning af andelsboligen for de enkelte andelshavere.

Der er kun ringe kontrol og åbenhed omkring fastsættelse af vurderingen foretaget af valuarer. Andelsbasen.dk har set valuarvurderinger, der svinger fra at være under den offentlige vurdering til op mod 4 gange over den offentlige vurdering.

Foreninger som benytter valuarvurdering, vil over tid risikere at få økonomisk svagere andelshavere da priserne på andelsboligerne bliver højere og andelshaverne derfor har større privat gæld. Desuden skal det bemærkes at en valuarvurdering ikke er garanti for at foreningens værdier er vurderet korrekt. Handelsprisen for andelsboliger kan svinge med prisudviklingen på boligmarkedet – hvilket gælder alle metodevalg.

7.1.3 Offentlig vurdering

Umiddelbart er grundlaget for den offentlige vurdering baseret på prisniveauet i den område foreningen ligger i. Den offentlige vurdering er oftest lavere end vurderingen hos en valuar.

Når der sker store udsving i boligmarkedet følger den offentlige vurdering kun langsomt med og i visse tilfælde holdes vurderingen i ro af politiske eller samfundsøkonomiske årsager.

Den offentlige vurdering har udviklet sig til at være en teknisk værdiansættelse af ejendomme og ikke længere foretages ved syn af ejendommen. Mange foreninger foretrækker derfor en valuarvurdering, da de skønner at denne er tættere på den egentlige handelsværdi af ejendommen.

7.2 Interessekonflikter

Vi har konstateret en forholdsvis høj andelskrone på kort sigt kan virke tillukkende – især for de andelshavere, der ønsker at sælge eller belåne andelsboligen. For en del foreninger har det dog med tiden en negativ konsekvens for foreningens drift.

En høj andelskrone vil gøre det mere attraktivt at sælge eller belåne sin andel. Højere salgspriser og øget belåning blandt andelshaverne betyder mindre økonomiske råderum blandt andelshaverne. Det betyder igen at beslutninger, der kræver øget boligafgift eller reduktion i andelskronen, bliver betydeligt sværere at gennemføre og giver splittelse mellem "gamle" og "nye" andelshavere. Der er åbenlyse interessekonflikter pga. privatøkonomiske forhold.

Som et eksempel på ovenstående har vi set foreninger som er skiftet fra at have en normal vedligeholdelse og rengøring til stort set at afskaffe vedligeholdelse og rengøring til frustration for "gamle" andelshavere – en interessekonflikt som blusser op i det daglige.

Analysen bygger på de største foreninger. Fordelingen kan være anderledes når vi ser på eksempelvis foreninger med betydeligt færre andelshavere. Her er afhængighed af de enkelte medlemmer langt større – på godt og ondt.

8 Konklusion

Vores analyse af de 100 største andelsboligforeninger viser at en overvejende del har det godt. Andelen af foreninger som vi definerer som truede, er under 10%.

Når dette er sagt er det ikke ensbetydende med at andelsboligforeningerne og deres medlemmer ikke står overfor store udfordringer i de kommende år. Udfordringerne handler primært om at boligafgiften i mange foreninger må forventes at stige betydeligt i de kommende år.

Påstanden bygger på at en del foreninger ikke har det fornødne likvide beredskab til at dække planlagte vedligeholdelsesomkostninger i de kommende år. Foreningerne vil altså være tvunget til finde finansiering til disse projekter gennem låntagning, øget indskud eller kraftig stigning i boligafgiften. Stigningen i boligafgiften vil ofte være ganske betydelig.

En anden gruppe af foreninger, har benyttet frasalg af boliger til finansiering af daglig drift og fastholdelsen af en lav boligafgift. Disse foreninger må forventes at få betydelige huslejestigninger i takt med at frasalget bliver mindre og til sidst falder bort.

Ukritisk brug af valuarvurderinger medfører at flere foreninger i dag værdisætter deres boliger til langt højere kvadratmeterpriser end tilsvarende ejerlejligheder. Det bliver ofte glemt af andelsboligkøberne at man også køber sig ind i foreningens gæld. I de tilfælde hvor der samtidigt er mange usolgte lejeboliger eller erhvervslejemål bliver gældsandelen betydeligt højere.

8.1 Vedligeholdelse

I analysen har vi vist at de fleste foreninger anvender ca. 120 kr. pr. kvm på årlig vedligeholdelse. Dette tal er betydeligt over tommelfingerreglen på 90 kr. pr. kvm brugt af mange administratorer og revisorer. De foreninger hvor vedligeholdelsen er under 120 kr. pr. kvm må derfor forvente at skulle betale dette efterslæb gennem øgede boligafgifter eller låntagning.

Vi ser at hensættelser til vedligeholdelse i udpræget grad er ufinansierede. Det betyder at hensættelsen fremgår af regnskabet, men de likvide midler er ikke til stede. De manglende likvide midler skal derfor finansieres af de fremtidige andelshavere.

8.2 Valuarvurdering

Valuarvurderingerne er meget svingende i kvalitet og grundlag. Det er næsten umuligt at drage en valuar til ansvar for en værdiansættelse af en ejendom. Samtidig er der manglende åbenhed omkring beregningerne bag valuarvurderingen.

Vi har set valuarvurderinger svingende mellem 4 gange den offentlige vurdering til under den offentlige vurdering. Det har ikke været muligt i valuarvurderingerne eller i foreningernes regnskaber at se nogen saglig begrundelse for de store udsving.

Det må derfor antages at valuarvurderingerne bruges til at muliggøre fri prisfastsættelse af andelsboligerne gennem opskrivning af ejendomsværdien som direkte medfører større egenkapital.

Andelsbasen.dk anbefaler at købere og långivere får en uvildig undersøgelse af en forenings værdier inden køb eller udlån.

Appendiks A – Definitioner

Afdragsprofil	Er foreningens tidshorisont for tilbagebetaling af prioritetsgæld. Hvis foreningen ingen afdragsprofil har betyder det, at det ikke er beskrevet klart i regnskabet hvordan og hvornår foreningen påtænker at tilbagebetale gælden.
Hensættelser	Hensættelser forekommer flere steder i andelsboligforeningernes regnskaber – i selve regnskabet og i opgørelsen af andelskronen. Der findes primært to betegnelser for hensættelser. <ol style="list-style-type: none"> 1) Hensættelser til værdiforringelser 2) Hensættelser til vedligeholdelse.
Klassifikations-system	System udviklet af Andelsbasen.dk til at skabe overblik over formueudviklingen i Andelsboligforeningerne. Klassifikationen spænder over fem grupper med aftagende solvens i.f.t. den offentlige vurdering uden medregning af hensættelser. <p>Formuestabile – solvens over 90%</p> <p>Stabile – solvens mellem 70% og 90%</p> <p>Konsoliderende – solvens mellem 50% og 70%</p> <p>Spekulative – solvens mellem 25% og 50%</p> <p>Truede – solvens under 25%</p>
Nedsparing	Når andelsboligforeningen benytter foreningens værdier ved at optage lån og/eller tærer på reserverne for at holde boligafgiften lavere end omkostningerne egentlig kræver.
Prioritetsgæld	Kreditforeningsgæld men kan også være langfristet bankgæld.
Regnskabstekniske ændringer	Referer til at revisoren eller andelsboligforeningen flytter afsatte midler, der er hensat til vedligeholdelse, over til egenkapital. <p>Dette sker for at styrke andelskronen – ofte efter et fald i vurdering eller værdiansættelse af gælden.</p>
Rentefølsomme låntyper	De rentefølsomme låntyper opdeles i to grupper: 1) direkte rentefølsomme og 2) indirekte rentefølsomme. <p>Direkte rentefølsomme låntyper er lån med kort rente som skal refinansieres løbende – eksempelvis F1, F5 eller F10 lån og trappelån.</p> <p>Indirekte rentefølsomme låntyper er lån som bygger på renteforskellen mellem kort og langrente som grundlag for værdien af aftalen – oftest i form af SWAP-aftaler eller trappelån.</p>
Solvens	Andelsbasen.dk beregner solvens som egenkapitalen baseret på

	den offentlige vurdering målt op mod foreningens samlede gæld. Hensætter, er ikke medtaget.
Spekulative finansieringsprodukter	For andelsboligforeninger dækker dette SWAP-aftaler eller trappelån, hvis værdi bygger på forskellen mellem eksempelvis den korte og den lange rente. Begrebet kan også dække over lån optaget i fremmed valuta, hvor der spekuleres i kursudviklingen.
Ufinansieret vedligeholdelse	Hensættelser til vedligeholdelse, som ikke sker med grundlag i rede penge, men derimod som en reservation i ejendommens værdi. Det hensatte beløb er ikke fysisk til stede i foreningen, men skal frembringes (oftest gennem låntagning) såfremt det ønskes benyttet.
Videreudlån	Gældsbreve mellem andelshaverne og andelsboligforeningen.

Appendiks B – Listning af foreninger i rapporten

Formuestabil	
Stabil	
Konsoliderende	
Spekulativ	
Truet	

Navn	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
A/B Alleparken Blok B & C		x					
A/B Amagerbo		x		x	x		
A/B Angelgården		x	x				
A/B Arildsgård		x	x				
A/B AST (Anneberghus, Sandbygård, Torbenfeldthus)		x	x	x			
A/B Bellmangsgade 7-37		x	x	x	x	x	x
A/B Bergthora		x	x	x	x	x	x
Boligforeningen Bispegården		x	x	x	x		
A/B Bispehusene		x	x				
A/B Boparken	x						
A/B Borup		x	x	x	x	x	
A/B Borups Plads		x	x	x			
A/B Brahes Hus			x				
A/B Brynhilde		x	x	x	x		
A/B Dannevirke		x					
A/B Duegården		x	x	x			
A/B Egilshus		x	x	x	x	x	
A/B Ellebo		x					
A/B Enghave Park		x	x				
A/B Enghaven			x				
A/B Erik Ejegod			x	x			
A/B Eriksgaard		x	x	x	x		
A/B Estlandsgadekarreen		x	x				
A/B G F G		x					
A/B Glænøgård		x	x				
A/B Grønnegården		x	x	x			
A/B Guldberg		x					
A/B Gullfoss		x	x	x	x	x	
A/B Gunløg		x	x	x	x		
A/B Halfdan		x	x	x	x	x	
A/B Haraldsted		x					
A/B Hellebækgaard		x	x	x	x		

Navn	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
A/B Henrikshøj		x					
A/B Hesseløgaard		x	x	x	x		
A/B Holbækgården	x	x	x				
A/B Hornbækhus		x	x				
A/B Hostrups Have		x	x	x			
A/B Hulgården			x				
A/B Hyrdevangen		x	x	x			
A/B Ingolf		x	x	x	x	x	
A/B Johan Keller		x					
A/B JOJO		x	x	x	x	x	x
A/B Jæger		x	x	x	x	x	
A/B Kastanjebo		x	x	x			
A/B Kingosparken		x	x	x			
A/B Kirsten Kimers Gård	x	x	x	x	x	x	
A/B Kongens Vænge		x	x				
A/B for Korsika & Milanogården		x					
A/B Lersøgaard		x	x	x			
A/B Lykkehøj		x					
A/B Lyrskov			x				
A/B Merkur		x	x				
A/B Messinagården		x					
A/B Molbech		x	x				
A/B Mosegaarden		x	x	x			
A/B Mønten		x	x	x	x		
A/B Møntmestergården		x	x	x			
A/B NAT II		x					
A/B Njal		x	x	x	x	x	
A/B Njal L - Saga A		x					
A/B Ny Carlsberg		x	x	x	x	x	
A/B Nyrnberggården		x	x	x			
Nørrebros Andelsboligforening			x				
A/B Opnæsgård		x	x	x	x	x	x
A/B Parkallen		x		x			
Parkkvarterets Boligforening Jagtgården		x					
A/B Pegasus		x	x				
A/B på Bjerget		x					
A/B Ringertoften		x	x	x	x	x	
A/B Rungstedlund		x	x	x	x		
A/B Ryparken		x	x	x	x	x	
A/B Rødegaard		x					
A/B Rønnebærgaard		x	x	x			

Navn	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
A/B Schifters Kvarter		x	x				
A/B Skoleholdergården af 1997		x	x				
A/B Skydebanen		x	x	x	x	x	
A/B Slettegården		x	x				
A/B St. Thorlakshus			x	x			
A/B St. Vigerslevgaard		x	x	x			
A/B Stjernen		x	x	x			
A/B Storgården		x	x				
A/B Strandboulevarden 132 - 144 mfl.			x				
A/B Stubmøllegården		x	x				
A/B Studsgaarden			x				
A/B Sundbygård		x	x	x	x	x	
A/B Sundbyhave		x	x	x	x		
A/B Tagensgård I & II		x	x	x			
A/B Thor		x					
A/B Thorsgaard		x					
A/B Tibirkegården		x					
A/B Tomsgårdshuse	x	x	x				
A/B Torvebo	x						
A/B Valbyhøj		x					
A/B Valbyparken		x	x	x			
A/B Vanløsegaard		x					
A/B Veksøhuse		x	x				
A/B Viadukten		x	x	x			
A/B Ørholm		x					
A/B Østbanehus		x	x	x	x		
A/B Aastruphave		x	x				