

Bestyrelsens indstilling til fastsættelse af andelskronen

Bestyrelsens tilgang til foreningens økonomi, herunder fastsættelse af andelskronen, er forsigtighed og stabilitet. Vi ønsker at skabe størst mulig sikkerhed og tryghed for alle AB Jægers andelshavere.

Den tilgang til foreningens økonomi har vi praktiseret igennem mange år og det har i høj grad været fundamentet for at det er lykkedes, at skabe en meget solid og tryk økonomi i AB Jæger, hvor der også er plads til at vi kan iværksætte store bygge- og vedligeholdelsesprojekter, som det nuværende byfornyelsesprojekt – hvor vi jo ovenikøbet modtager 50 mio. kr. i støtte fra Københavns kommunen.

Det er ikke sådan, at bestyrelsen er imod stigning af andelskronen, men når det sker, så skal det være med udgangspunkt i vores primære målsætning om at have en bæredygtig andelsforening. Økonomisk bæredygtig ved at overveje risici og fremtidsscenarier og sikre os imod en situation hvor vi ikke kan optage lån hvor vores bygninger bruges som sikkerhed og imod at andelskronen skal sænkes igen. Socialt bæredygtig ved ikke at lade andelskronen stige markant mere end den generelle prisudvikling, således at fremtidige andelshavere har samme vilkår til at flytte ind i vores gade, som vi eksisterende beboere har haft. Det er på den baggrund, at bestyrelsen i år foreslår en stigning på 500 kr./kvm – fra de nuværende 13.500 kr./kvm til 14.000 kr./kvm. Det er en stigning som vi mener er ansvarlig og som efterlader den rette buffer.

Med den stigning bestyrelsen foreslår, er der luft i bufferen til en tabt retssag, at vi kan skifte tagene, iværksætte nye grønne og bæredygtige tiltag, samtidig med at vi i fornuftigt omfang tager forbehold for at der kan ske udsving i verdensøkonomien, som også kan få indvirkning på AB Jægers økonomiske situation.

Bestyrelsen har set på, om AB Jæger skal udtræde af fastfrysningen, som pt. udgør en ekstra reserve i bufferen. Da AB Jægers vurdering i år faldt, og vi ikke er afhængige af at frigøre den bundne værdi, har vi i bestyrelsen valgt at se tiden an. Ydermere ville en udtrædelse af fastfrysningen naturligt resultere i at øremærke et tilsvarende beløb, der blev frigjort, for at sikre os imod udsving i valuarvurderingen. Men det er noget der er fokus på og som bestyrelsen på sigt ønsker vi skal træde ud af, når der forhåbentligt bliver mere ro i verden.

Bestyrelsen er klar over, at når bufferen vokser, så åbner det en mulighed for, at ønsket om at "bruge" den på at hæve andelskronen stiger. Det er bestyrelsens holdning, at bufferen skal have en størrelse, der giver den rette sikkerhed for hver enkelt andelshaver og for AB Jægers samlede økonomi og muligheder fremadrettet.



Ud af foreningens råderum på 590 mio. foreslår bestyrelsen at reservere 168 mio. (29%) for at sikre os mod:

- stigninger i renten og dermed et fald i vores kursgevinst: 47,4 mio. kr.
- at såfremt valuaren tager højde for m2 fejl vil resultere i et fald i vores fastfrosne værdi: 28 mio. kr.
- at vi har friværdi til at optage lån til evt. tabt ankesag: 53 mio. kr.
- at vi har friværdi til i fremtiden at optage lån til at skifte tag: 30 mio. kr. - som også tager højde for at vi forventer løbende de kommende år at skulle øremærke yderligere så vi til slut har friværdi nok til at låne til det fulde projekt, som er vurderet til 100 mio. kr.
- En restbuffer til uforudsete udgifter: 9,7 mio. kr.

Dette vil efterlade en andelsværdi der resulterer i en andelskrone på 14.000kr./kvm.