

## Finansiering i andelsboligforeninger

Langt de fleste andelsboligforeninger er finansieret med banklån og realkreditlån. S sammensætningen og størrelsen af andelsboligforeningens lån afhænger af foreningens finansieringsbehov og størrelsen af andelshavernes boligafgift.

Markedet for finansiering af andelsboligforeninger er blevet mere kompliceret i de seneste år. Blandt andet har introduktionen af lån med meget kort løbetid, fx CIBOR 6 og rentetilpasningslån, gjort, at markedet er blevet meget uoverskueligt.

Hertil kommer introduktion af bankprodukter, der har til formål at minimere renterisiciene på realkreditlåne, fx aftaler om renteloft og rentebytte (SWAP-aftaler).

Det er væsentligt, at bestyrelsen har kendskab til konsekvenserne og risiciene ved de lån, andelsboligforeningen har optaget eller vil optage. Komplexiteten i lånemarkedet gør imidlertid, at det ikke kan forventes, at bestyrelsen forstår de enkelte lån eller finansielle instrumenter i detaljer. Så afhængigt af hvor kompleks andelsboligforeningens lånesammensætning er, skal bestyrelsen have fokus på løbende at få oplysninger og rådgivning om andelsboligforeningens lån.

### **Rådgivning**

Som administrator har DEAS valgt at rådgive bestyrelsen om, hvilken betydning låne og lånesammensætningen har for andelsboligforeningens budget, balance og andelsværdiberegning. Rådgivning om selve teknikken bag låne, herunder om valg af lånetype(r) og eventuel omlægning af låne, hører efter vores opfattelse til hos bankerne og realkreditinstitutterne.

Hvis bestyrelsen har brug for en dialog om andelsboligforeningens lån, koordinerer vi gerne et møde. Vi hjælper også gerne med beregning af de økonomiske konsekvenser, det vil få for andelsboligforeningens økonomi, hvis andelsboligforeningen vælger at optage et nyt lån eller at omlægge de eksisterende lån. Bistand i forbindelse med optagelse eller omlægning af lån er ikke en del af administrationsaftalen, og vil blive faktureret særskilt.

Vi anbefaler, at bestyrelsen altid inddrager DEAS, hvis andelsboligforeningen overvejer at optage eller omlægge lån.

### **Godkendelse på generalforsamling**

Bemærk, at beslutninger om at optage eller omlægge lån kan have betydning både for andelsboligforeningens drift og for andelsværdierne. Sidstnævnte ikke kun på grund af selve låneoptagelsen, men også på grund af ofte ikke-erkendte kurstab.

Derfor skal beslutning om omlægning af andelsboligforeningens lån træffes af generalforsamlingen, med mindre der i vedtægterne er truffet særskilt bestemmelse herom.