

*E-mail sendt til alle i foreningen efter møde med bankrådgiver Kenneth Thingholm fra Nykredit bank 10 september 2019 . (Revideret let for bedre forståelse)*

Kære Alle

Der har på det seneste været historier i medierne om at nogle banker er forsigtigt med at give lån til køb af andelsboligkøb i bl.a. København og Århus. Vi har også hørt af flere omgange fra andelshavere som har deres andel til salg, eller som har solgt, at nogle potentielle købere har svært ved få lån i banken. For at være sikre os, at der ikke er noget problematisk i vores økonomi og for at finde ud af om der er noget vi i så fald kan gøre – eller afklare bedre - har vi haft et møde med vores bankrådgiver fra Nykredit Bank og har været i kontakt med vores revisor.

Vi har en sund økonomi ifølge både vores rådgiver og vores revisor. Foreningens gæld udgør omkring 50% af vores samlede værdi, også kaldet belåningsgraden. Når Nykredit Bank yder lån til andelsboligforeninger sigter de på, at belåningsgraden skal være under 60%, men yder lån på helt op til 80%, hvilket vi altså ligger pænt under.

Vi har, som mange andre andelsboligforeninger, et SWAP lån. Det er mest af alt en psykologisk udfordring i vores tilfælde. SWAP lånet er ikke ligefrem en fordel for os lige nu, men det er på ingen måde kritisk for vores økonomi. Det vil teoretisk være muligt at komme af med SWAP lånet, men det vi betyde, at vi skulle påtage os en gæld på yderligere 4,7 millioner. Vores revisor fraråder utvetydigt af afvikle SWAP lånet.

Vi vil naturligvis ønske, at der var mere vi kunne gøre, for at gøre det nemmere for de andelshavere, der ønsker at sælge. Vi har dog som sagt en sund økonomi og der er på nuværende tidspunkt ikke anledning til, at lave nogle ændringer i foreningens økonomiske dispositioner. Vi kan opfordre dem der ønsker at sælge, til at henvise seriøse potentielle købere til bestyrelsen for evt. opklaring af spørgsmål om økonomi. Vores bankrådgiver tilbyder også at rådgive købere, eller købers bankrådgiver, og kan også yde lån til andelsboligkøbere.

På vegne af bestyrelsen

Med venlig hilsen

Stig