

INFORMATION OM ØKONOMI / FINANSIERING I FORBINDELSE MED NEGATIV RENTE

I det følgende kan du læse om AB Skydebanens økonomi og finansiering og om en række nye tiltag, der er knyttet hertil. Informationen er tænkt både som generel information og som optakt til den kommende generalforsamling.

AB Skydebanens bank har meddelt, at der skal betales negativ rente på indestående over kr. 100.000, -. Det betyder, at det fremover koster os penge at spare op.

Dermed er nogle af de principper, der tidligere har været grundlag for foreningens finansiering ikke længere økonomisk fordelagtige. Samtidig har vi i en årrække både sparet op og betalt af på en del af vores lån, så vi nu har en gældsprocent, der ligger under de 30%, vi tidligere har aftalt og arbejdet efter. Hvis man kigger på vores langtidsbudget, fremgår det at, der vil være et træk i vores likvide midler på omkring 9 mio., men i samme periode afvikler vi på vores gæld. Reduktionen af gælden betyder, at de beløb, der i dag benyttes til afviklingen af gæld, frigives til opsparing/vedligehold og skaber ligevægt i økonomien på sigt.

Alt i alt står vi nu et sted, hvor vi som forening skal afgøre, hvordan vi vil forholde os til denne nye situation.

Bestyrelsen har allerede sammen med revisor og økonomisk/juridisk rådgiver måttet tage stilling til nye økonomiske tiltag og er derudover ved at forberede forslag til behandling på vores ordinære generalforsamling, som forholder sig til de ændrede vilkår. Denne informationskrivelse er en kort redegørelse for de forskellige tiltag.

Nye tiltag

De nye tiltag bryder med den praksis, vi som forening hidtil har fulgt, hvor vi har sparet op til vedligeholdelsesprojekter. De nye tiltag lever alligevel op til de principper for foreningens finansiering, som GF 2017 besluttede, ved at sammenhængen mellem finansiering og langtidsbudget sikrer en stabil boligafgift. Alle de nye tiltag er udarbejdet i tæt samarbejde med SWE.

Principperne for foreningens finansiering, kan ses i referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2017, s. 8-9.

1.

Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling foreslå at fastholde nuværende boligafgift uden stigninger. Det vil betyde, at vi sparer mindre op, og derfor skal betale mindre i negativ rente.

2.

Vi har på rådgivers anbefaling valgt allerede at indløse et af foreningens lån (på 7 mio. kr.), der tidligere har været støttet, men ikke længere oppebærer støtte. Foreningens opsparing er altså brugt til at nedbringe foreningens gæld, hvorved vi sparer både renter på gælden og negative renter på indeståender. Vi vil på sigt skulle optage nye lån, men det er ikke økonomisk fordelagtigt at gøre det, før vi skal bruge pengene.

3.

Med hensyn til vores IS-sikring har de faldende renter i samfundet medført, at vi i AB Skydebanen oplever større udtræk i obligationsbeholdningen end oprindeligt planlagt. Det betyder, at der skal handles for at skabe ligevægt i IS-sikringen. Rådgiver anbefaler en løsning, hvor der foretages en omlægning af de korte lån, der indgår i IS-Sikringen, hvor renten vil falde fra den nuværende på 0,5% til en ny på -0,5%. Derved vil alle obligationerne i depotet blive solgt til en overkurs med en gevinst til følge. Med denne løsning optimeres den støtte, der er tilbage på lånene. Obligationerne vil blive solgt til en overkurs (ca. kurs 102), for derefter at få opkøbt nye obligationer til kurs 97, hvor der samtidig er en negativ rente. Når obligationerne blive udtrukket over de næste 5-6 år vil det være til kurs 100, hvorfor den negative rente vil være ikkeeksisterende. Denne løsning arbejdes der på til terminen den 30. juni 2021.

4.

På kommende generalforsamling skal vi behandle forskellige vedligeholdelsesprojekter. Et projekt vil delvist være et forbedringsprojekt, som efter vores økonomiske principper, skal finansieres ved gældsoptagelse. De andre projekter er nogle, vi traditionelt har sparet op til. På grund af den negative rente på indeståender, og da vi fortsat afdrager mere gæld, end vi optager, foreslår bestyrelsen, at projekterne finansieres delvist ved ny lånoptagelse. Dette er et brud med tidligere praksis, men kan ifølge rådgiver ske uden at sætte stabilitet i andelskrone og boligafgift over styr.

5.

SWAP-aftalerne har vi i foreningen aftalt at tage stilling til årligt. SWAP-aftalerne er en lånetype, der blev optaget for at opnå budgetsikkerhed og derved sikre en stabil andelskrone og boligafgift, men det har vist sig at være en dyr løsning. Grunden til at swapaftalerne ikke bliver nedlagt og gælden finansieret med et nyt lån med nuværende markedsrente er, at SWAP aftalerne har en meget høj negativ værdi. Under de nuværende forhold vil udgiften til at indfri lånene værre større end rentebesparelsen. Den største del af aftalerne udløber ultimo 2026, hvorefter vi skal forhandle ny finansiering af lånet.

SWAP-aftalerne er et problem for andre andelsforeninger, der har en høj belåningsgrad, fordi lånet og den negative værdi heraf kan overstige vurderingen af ejendommen. Vores belåningsgrad er så lav, at det ikke er et problem for os.

Vores rådgiver vurderer fortsat, at det ikke ville være fornuftigt at indfri SWAP-aftalerne.

6.

Langtidsbudgettet viser manglende likviditet i 2022-2029. Anbefalingen fra rådgiver er at finansiere trækket med en kassekredit, da der i perioden bliver frigjort likviditet ved indfrielse af flere af foreningens lån. Derudover skal vores ene swap-lån refinansieres i perioden, hvor det forventes, at renten vil være lavere end det finansieringen i dag er swappet til. Langtidsbudgettet er konservativt og tager ikke højde for, at den nye finansiering vil være til en lavere rente.