Spørgsmål og svar til refinansiering

AB Skydebanens bestyrelse har modtaget en række spørgsmål til foreningens refinansiering, som behandles på den ekstraordinære generalforsamling den 24. november 2026. Her svarer bestyrelsen på spørgsmålene.

Foreslår bestyrelsen at lave en ny swap-aftale?

Nej, vi foreslår en finansiering, der ikke indeholder renteswap.

Bestyrelsens forslag er at fordele den nye finansiering med ⅓ med fast rente i 5 år og ⅔ med fast rente i 30 år. Det betyder, at vi kender renten på hele finansieringen i de første fem år og på størstedelen af gælden i 30 år.

Samtidig får vi muligheder for at konvertere det 30-årige lån, hvis renteudviklingen gør det fordelagtigt.

Hvorfor foreslår bestyrelsen netop denne løsning?

Vi har lagt vægt på tre ting:

1. At skabe forudsigelighed i foreningens økonomi
2. at sikre en fornuftig rente
3. at bevare fleksibiliteten til at kunne konvertere lånet i fremtiden

Bestyrelsen har med rådgivning og tilbud fra fire banker vurderet mulighederne og anbefaler den løsning, som vi samlet set mener er bedst for foreningen. Vi har også taget udgangspunkt i det tidligere økonomiudvalgs arbejde og anbefalinger.

Hvad skal vi stemme om?

Der er to forslag:

1. At refinansiere lånet på 132,8 mio. kr., da den nuværende renteswap udløber ved årets afslutning. Det koster ikke noget at komme fri af denne renteswap-aftale, da den udløber
2. At indfri den resterende renteswap-aftale før tid og samle finansieringen i den nye lånestruktur. Det koster aktuelt ca. 2,9 mio. kr. at komme ud af denne aftale.

Hvis forslagene vedtages, vil foreningen dermed være helt ude af renteswap-aftaler. Vi erstatter dem med nye aftaler uden nye renteswap.

Hvis forslag 2 ikke vedtages, fortsætter den eksisterende renteswap frem til 2035.

Er en god idé at købe sig fri af renteswap-aftalen der løber til 2035?

Det kan man ikke svare entydigt på. Det koster aktuelt ca. 2,9 mio. kr. at komme ud af aftalen.

Hvis renten falder, er vi bedst tjent med at have købt os fri fra aftalen, fordi vi får mulighed for at konvertere det nye lån til en lavere rente. Hvis vi først vil købe os fri af aftalen, når renten er lavere, vil det blive dyrere at købe os fri af aftalen.

Hvis renten stiger, er vi bedst tjent med den nuværende aftale og vente på, at den udløber.

Vi køber os således først og fremmest til en større fleksibilitet.

Hvorfor foreslår bestyrelsen lån uden afdrag?

For at boligafgiften ikke skal stige af den grund.

Vælger vi et lån med afdrag, vil foreningen skulle afholde udgifter til både afdrag og renter. Det betyder, at boligafgiften vil være højere end den foreslåede løsning indtil lånet er betalt ud.

Ifølge foreningens grundprincipper for finansiering, som blev besluttet på den ordinære geneforsamling i 2017, gælder desuden at

8. *Slutmålet for gældsprocenten bør ikke være nul, så længe foreningen låner mere fordelagtigt end den gennemsnitlige andelshaver. Foreningens finansiering planlægges efter at opnå en gældsprocent (målt på den gæld hvor foreningen selv betaler ydelsen), som ligger stabilt på mellem 35% og 45%.*

Venlig hilsen
Bestyrelsen