



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 6 i 2012. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne naturligvis kontaktes.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes, for eksempel hvis der ønskes medtaget særlige emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet også ønskes modtaget på anden vis. Kontakt i givet fald Allan Rigelsø, via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Renteswaplån i pressens søgelys	2
Gå-hjem-møde om foreningshjemmesider	4
Vinterberedskabet	5
Jul og nytår	6



Renteswaplån i pressens søgelys

Der florerer mange negative historier om andelsboligforeninger og de såkaldte renteswap-lån. Overordnet må det siges, at de lån har et dårligere ry end de gør sig fortjent til. Ydermere savnes det fremhævet, at lånene ikke er specielt udbredte.

Ejendomsforeningen Danmark (ED) har gennemført en undersøgelse, som viser, at kun godt 7 % af landets andelsboligforeninger har en aftale om en renteswap. Det skønnes, at det kun er knap 3 %, der har en potentiel problematisk renteswap (aftaler med en lang løbetid - på op til 30 år).

Renteswap i en andelsboligforening er en aftale, som foreningen indgår med en kreditforening eller en bank, om at bytte rentevilkår. Foreningen har typisk et lån med variabel rente, som ønskes

ombyttet med en fast rente i en længere periode – f.eks. 5, 10 eller 30 år.

Ved at bytte den variable rente med en fast rente, opnås en fast ydelse. Man er dermed sikret mod rentestigninger, hvilket er årsagen til, at man indgår en renteswapaftale. Andelsboligforeningen opnår ved aftalen en lavere fast rente end den, der kunne opnås ved de mere traditionelle kreditforeningslån.

Ulempen ved renteswapaftalerne er, at de har vist sig mere "kursfølsomme" (ændring af den såkaldte markedsværdi) end det generelt er kendt fra de "almindelige" lån. Det får betydning for andelsværdien, da det kræves, at markedsværdien af swapaftalen indregnes ved andelsværdifastsættelsen, hvis denne baseres på den offentlige vurdering eller på en valuarvurdering.



Renteswappens svingende markedsværdi betyder reelt ikke noget for en andelsboligforenings driftsbudgetter og -regnskaber, så længe foreningen ikke skal indfri lånet, dog svinger egenkapitalen i foreningen i takt med renten, og dermed svinger andelsværdien. Andelsværdien vil være høj, når renten er høj og lav, når renten er lav.

Swapaftalernes dårlige ry skyldes, at vi efter finanskrisen har oplevet en snart sagt konstant faldende rente. Hvis renterne begynder at stige, vil foreninger med rente-swaps ikke alene være sikret deres faste rente, de vil også opleve, at andelsværdierne vil stige, alene som følge af en positiv udvikling i de såkaldte markedsværdier.

Ganske få af foreningerne i vores administration har en aftale om renteswap, og de der har, har hovedsagligt en kort løbetid og vurderes altså som generelt uproblematisk. Men vi vil alligevel gerne være med til at slå et

slag for en mere nuanceret fremstilling, end den pressen står for, som på en usaglig baggrund er med til at sætte andelsboligforeninger i et dårligt lys.

ED's undersøgelse, der er baseret på ca. 1.400 andelsboligforeninger, tegner et mere kvalitativt billede af anvendelsen af renteswaps i landets andelsboligforeninger. Vi håber, at den kan være med til at mane nogle af de spøgelse i jorden, som ellers dyrkes inden for andelsboligområdet.

Der er dog foreninger for hvem andelsværdiudviklingen grundet swapaftaler er dybt problematisk. Her er det værd at holde sig for øje, at der for nylig er faldet en afgørelse i Pengeinstituttankenævnet, hvorefter en andelsboligforening fik medhold i, at banken ikke havde ydet tilstrækkelig rådgivning i forbindelse med indgåelsen af renteswapaftalen. Sagen forventes indbragt for retten, da banken ikke vil acceptere afgørelsen.



Gå-hjem-møde om foreningshjemmesider

Den 12. december 2012 afholdte vi et gå-hjem-møde om foreningshjemmesider.

Initiativet blev rigtig godt modtaget, der var bred deltagelse og stor spørgelyst. Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke de deltagende bestyrelsesmedlemmer, der alle var med til at skabe et godt møde.

Flere bestyrelsesmedlemmer har både før mødets afholdelse, på selve mødet samt efterfølgende givet udtryk for interesse for afholdelse af flere af sådanne møder, med aktuelle temaer som f.eks. kreditforeningslån, solcelle-



anlæg, håndtering af skimmelsvampe-sager samt yderligere opfølgning på foreningshjemmesiderne.

Vi vil løbende vurdere behov og mulighed for afholdelse af flere gå-hjem-møder.



Vinterberedskabet

Den megen snefald i december har heldigvis ikke medført faldskader og erstatningskrav af nævneværdig karakter, så det lader til, at der er godt styr på vinterberedskabet blandt foreningerne i vores administration.

Vi plejer nu også at være flittige med erindringer herom, og i år skal ikke være nogen undtagelse, trods den altså særdeles gode start på vinteren.

En andelsboligforening har som grundejer ansvaret for, at gangarealer på og omkring ejendommen er ryddet samt gruset eller saltet. Forsømmer foreningen dette ansvar, kan denne dømmes til at betale erstatning, hvis nogen kommer til skade på ejendommens grund.

Uanset om der sker uheld eller ej, kan foreningen imidlertid risikere at få en bøde, hvis der ikke ryddes sne og saltes eller gruses på grunden.

Vær endvidere opmærksom på, at skraldemanden og postbudet kan nægte at udføre deres arbejde, hvis fortove, trapper og plads omkring affaldsstativet ikke er ryddet og saltet eller gruset. Det gælder også, hvis selve tilkørselsvejen ikke er ryddet.

En andelsboligforening har som minimum pligt til at sørge for, at der er ryddet sne og gruset eller saltet på fortovet i minimum 2 meters bredde.

Når det sner og er glat er det frem med skovl og salt.



Jul og nytår

Vi har sædvanen tro bilagt årets julehilsen en håndfuld lommekalendere, som vi håber, vil hjælpe jer med at holde styr på 2013.

Vi hører, at rigtig mange fortsat bruger kalenderne selvom også kalenderstyring i styrende grad bliver digital.

Vi finder kalenderne som et godt symbol på vores virke, det er orden, det er styring, det er faste rutiner, og vi er glade for, at kalenderne fortsat bliver godt modtaget

Hvis der er bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter, der mangler kalendere, bedes I venligst kontakte os – der udleveres fra restbeholdningen så længe lager haves.

Her afslutningsvist benyttes lejligheden til at orientere jer om, at vi som sædvanligt holder kontoret lukket mellem jul og nytår. Vi kan derfor ikke træffes i perioden 24. december 2012 til og med 1. januar 2013.

Glædelig jul og godt nytår.

Boligadministratorene A/S,
Den 19. december 2012