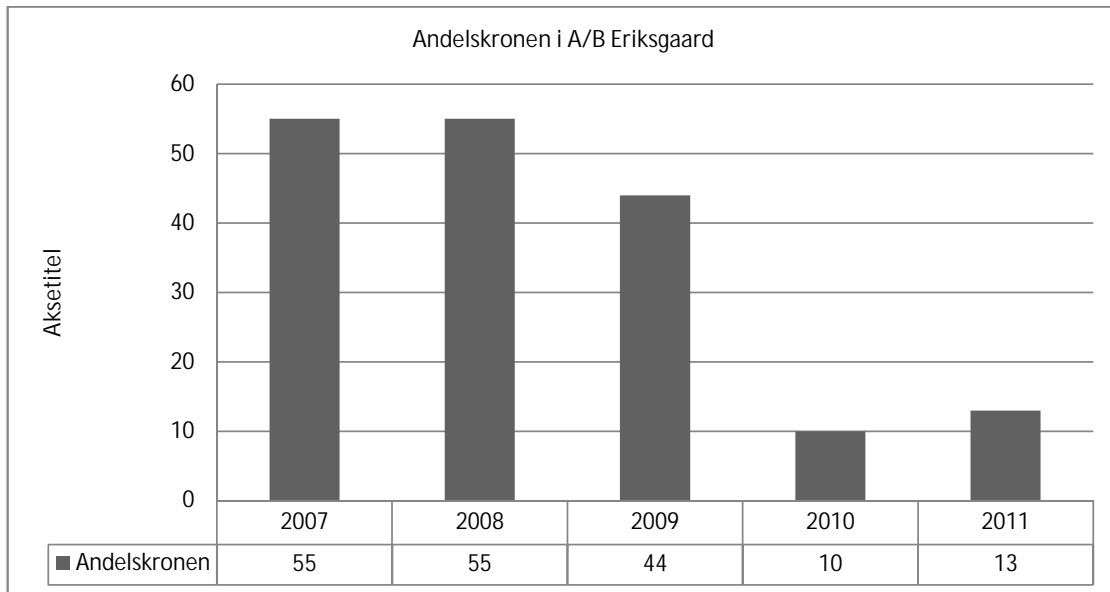


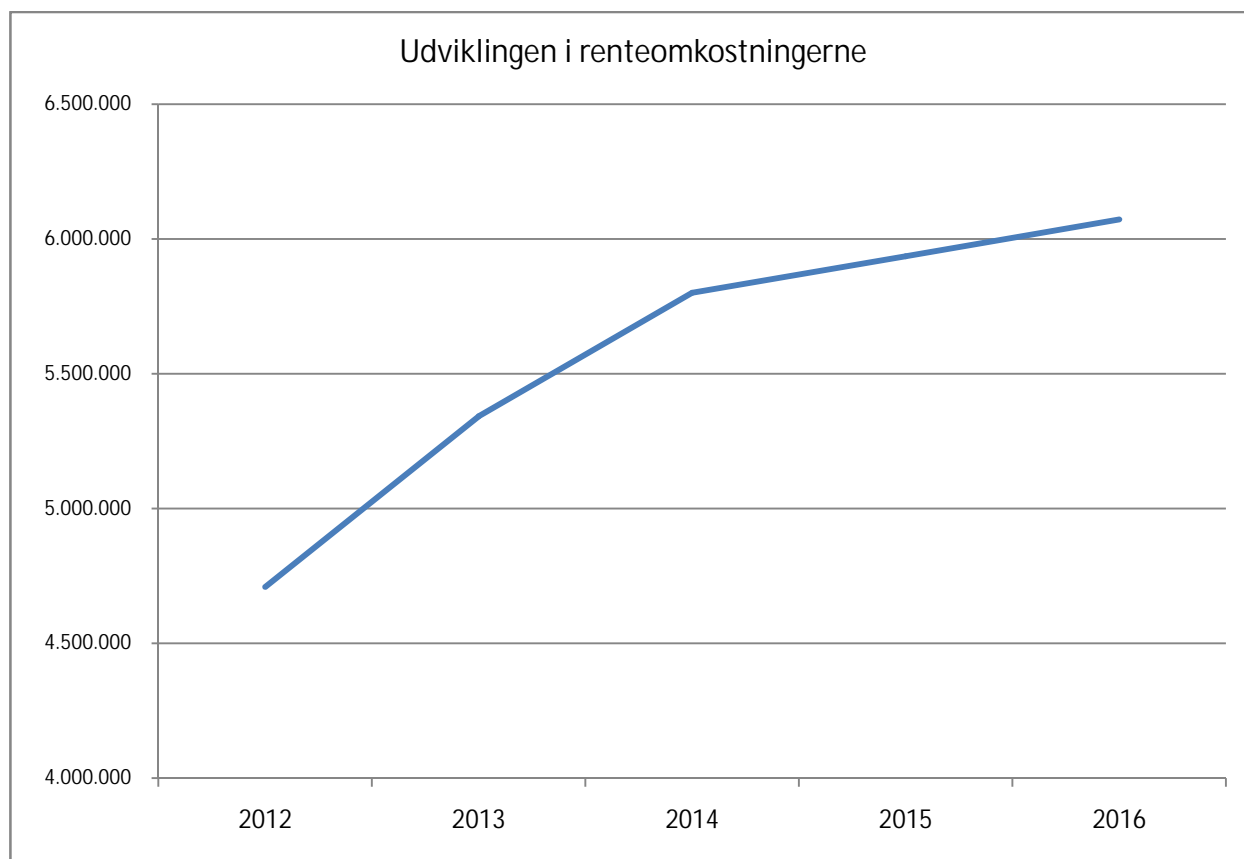
A/B Eriksgaard:



Andelskronen falder markant fra 2009 til 2010 p.g.a. den negative påvirkning af renteswapaftalerne. Foreningen har behov for en stabil andelskrone fordi alle taglejligheder ikke er solgt. Dette bliver foreningen ikke rådgivet om ved deres valg af finansiering.

A/B Eriksgaard:

Udviklingen i renteomkostninger:



I en andelsboligforening, fordeles renteomkostningerne ligeligt mellem medlemmerne i forhold til fordelstallet. Altså påhviler renteomkostningerne til taglejlighederne alle medlemmerne frem til den dag hvor den sidste tagbolig er solgt.

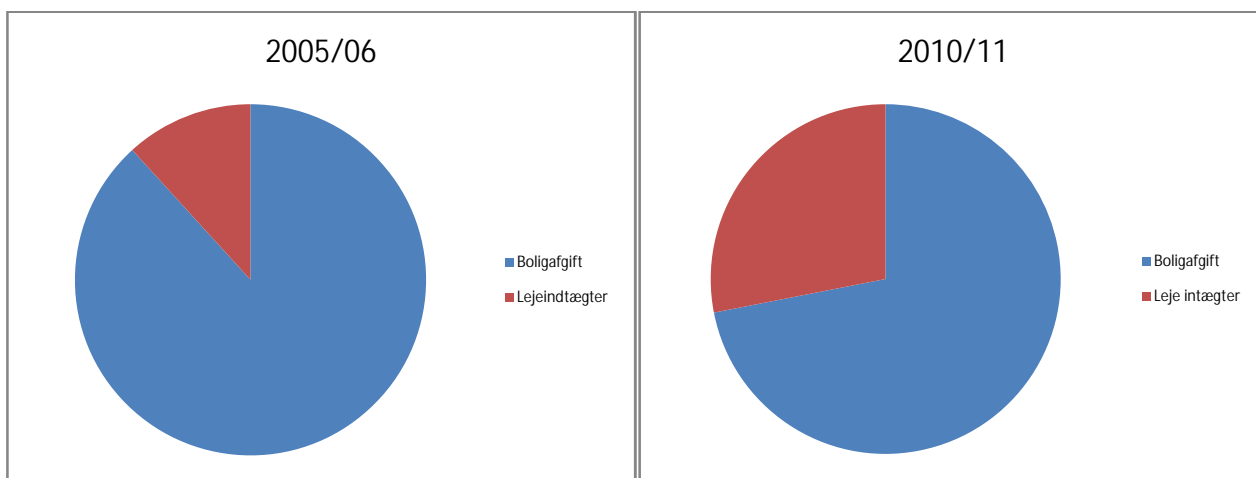
Valget af finansiering gør at det kan have op til 30 års udsigt, hvis salget ikke skal ske med et tab.

Foreningen har optaget 3 trappelån, som årligt stiger med ca. 0,2% samt 2 rente max lån.

Renterisikoen ved de to sidste lån er således at 1% ændring i renten vil medføre ca. 12% stigning i boligafgiften. Dette gælder naturligvis begge veje. Det afdrages ikke på gælden.

A/B Eriksgaard:

Fordelingen mellem boligafgift og lejeindtægter:



Foreningens medlemmer er gået fra have købt 89% andelsbolig og 11% udlejning til i dag at have 74% andelsbolig og 26% udlejning.

Altså påtager man sig som andelsbolig køber en øget risiko såfremt udlejningen ikke indbringer det budgetterede.

A/B Eriksgaard:

Forslag til belåning ved projekteringen af byggeprojektet:

Tagprojekt	Taglejlighedsprojekt
Pris forventet ca. 11 mio.	Pris forventet ca. 60 mio.
Finansiering: 30 årigt lån med fast rente	Finansiering: Variabelt forrentet lån med termin 2 gange om året. salg af tagboliger
Afdrag: Ja	Afdrag: Nej
Projektstyring ca. 12 % af byggesummen (1,32 mio.)	Projektstyring ca. 12 % af byggesummen (7,2 mio.)

Kommentar: Begge finansieringsforsalg vil IKKE påvirke andelskronen.

Normalt gives den sidste finansiering (taglejlighedsprojektet) ikke uden at kreditforeningen kræver at der medfølger en renteswap. Dette er der ikke nævnt noget om i prospektet.

Hvad bør der overvejes?

1) Der bør være en klar lovgivning om at andelsboligforeningens bestyrelse er at betragte som privatpersoner og derfor har den samme beskyttelse som private måtte have ved låneoptagning. Rådgivningskravet øges.

Grænsen kunne være at en andelsboligforening er professional når bestyrelsen eller enkelt medlemmer modtager større beløb end grænsen for skatte fri honorar.

2) Risikoen ved swap-aftaler skal beregnes konkret på den enkelte forening. I dag, fremhæves kun renteudgiften, men også risikoen i forhold til andelskronen bør medtages. Det skal sikres at andelshaver som ønsker at flytte fra foreningen kender denne risiko før de stemmer ja til et forslag om at benytte eksempelvis renteswaps som finansiering.

3) Swap-aftaler som er indgået uden tilstrækkelig information, bør trækkes tilbage. I andre brancher, eksempelvis bilbranchen trækker man modeller tilbage når man konstaterer at der er fejl, dette bør også ske i den finansielle sektor.

4) I de tilfælde hvor rådgiver aflønnes i henhold til størrelsen af projektet, skal dette fremgå separat og tydeligt så foreningens medlemmer kender til interesse konflikten og kan tage forbehold hertil.

5) Der er behov for en tydelig lovgivning, så lange retssager undgås. Erfaringerne fra andre sager er at sagerne trækkes i langdrag, hvilket ikke kan være i andelshavernes interesse. Da disse gerne vil have en afklaring, så de har en chance for at komme videre i deres liv*.

* finde en ny bolig, kunne skifte job også geografisk, familieforøgelse etc.