

Sammenfatning af temaaften om økonomi i AB Skydebanen

Til temaaftenen, onsdag d. 2. november 2016, var 10 andelshavere mødt frem, og heriblandt var ca. halvdelen tilflyttet foreningen indenfor de seneste par år.

Nykredit gennemgik AB Skydebanens finansiering med specielt fokus på ISSikring og swapaftaler. Dernæst kom bestyrelsen med indslag om, at der nedsættes et økonomiudvalg, og hvad et sådant med fordel kan arbejde med. Bestyrelsen opfordrede de fremmødte til at involvere sig i arbejdet.

Under aftenens præsentationer var der mange spørgsmål og kommentarer til den eksisterende finansiering, og til hvad baggrunden for engagementerne var på indgåelsestidspunktet.

Nykredit lagde vægt på, at budgetsikkerhed og afdragsfrihed er to udbytter af den nuværende finansiering, som tidligere bestyrelser har satset på mhp at opnå en stabil og lav boligafgift. De indgåede aftaler anvender renteswaps til at låse renten fast, og en fremmødt andelshaver havde det synspunkt, at især disse aftaler er belastende og havde påført foreningens andelshavere store tab. Det var endvidere andelshaverens holdning, at Nykredit som den professionelle aftalepart kunne lastes mest for denne situation.

Andelshaveren påpegede endvidere, at Nykredits fokus på likviditet muligvis var relevant for at belyse hensigten med aftalerne – lav, stabil boligafgift – men denne dimension kunne ikke stå alene, idet det havde kostet meget dyrt at opnå de likviditetsfordele, som Nykredit præsenterede i sin gennemgang. Der var hos Nykredit ikke enighed i disse synspunkter.

Andelshaveren pegede på, at en opgørelse af de økonomiske konsekvenser af de indgåede swapaftaler burde blive lavet, idet dette regnestykke hang tæt sammen med vurderingen af, hvad der er den mest hensigtsmæssige tilrettelæggelse af foreningens finansiering fremover.

Aftenen bød desuden på en række synspunkter omkring ønskede finansieringsløsninger for andelsboligforeninger bl.a. AB Skydebanen. Det blev fremført, at AB Skydebanens engagementer har været for komplekse til, at almindelige mennesker kunne gennemskue konsekvenserne, og der lød derfor en opfordring til økonomiudvalget om "kun at arbejde videre med overvejelser om produkter, som vi kan forstå".

Finansiering, der mere fleksibelt kan tilpasses markedets skiftende vilkår, blev endvidere fremført som et vigtigt nøglebegreb til økonomiudvalgets fremadrettede arbejde. Det blev herudover anbefalet, at bestyrelsen forud for beslutninger om finansieringen indhenter "second opinions" på samme måde, som bestyrelsen allerede gør det, samt evt. hjemtager tilbud fra andre banker end Nykredit, når det på et tidspunkt kommer til, at der skal indgås aftaler om konkrete finansieringsprodukter.

6 andelshavere meldte sig til økonomiudvalget, men alle interesserede kan tilslutte sig arbejdet. Vi mødes første gang i udvalget på onsdag d. 9. november, kl. 18.30 i beboerlokalet. På første møde fastlægger vi udvalgets kommissorium.

Bestyrelsen planlægger desuden at indkalde til en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor det er planen at præsentere vedligeholdelsesplan og langtidsbudget for foreningen. Finansieringen er naturligvis et vigtig input hertil, og evt. forslag til ændring af finansieringen må derfor forventes at lede til revidering af langtidsbudgettet.

Der lød en opfordring fra temaaftenen til, at et arbejde med foreningens fremadrettede finansiering gives god tid og derfor, at den kommende XGF, der skal præsentere langtidsbudget, til en start skal arbejde ud fra den eksisterende finansiering. Vi kan senere lægge op til den anbefalede finansiering og i den sammenhæng indstille en justering af langtidsbudgettet.

En andelshaver synes i øvrigt, det havde været en meget lærerig aften og opfordrede til, at bestyrelsen udbød arrangementet igen og denne gang med et længere varsel, så flere kunne få denne vigtige information om det, vi alle ejer sammen.