

Rapport fra økonomiudvalgsarbejde efterår 2016 og forår 2017

Indholdsfortegnelse

Udvalgets anbefalinger	3
Oplæg til grundlæggende principper	3
Nuværende udgangspunkt.....	4
Finansiering	4
Driftsøkonomi	5
Beskrivelse af foreningens nuværende økonomi	5
Opsummering	5
Forklaring af renteswaps	7
Forklaring af IS sikring.....	8
Bilag	10
Kommissorium for økonomiudvalg 2016 i AB Skydebanen	10

Udvalgets anbefalinger

Udvalget anbefaler til bestyrelsen, som svar på kommissoriet, at udvalgets rapport tages til efterretning og fremlæggelse for førstkommende generalforsamling samt lægges offentligt frem på foreningens hjemmeside.

Udvalget anbefaler ligeledes, at bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen om, at de 10 grundprincipper for foreningens finansiering optages som en del af foreningens styringsgrundlag.

Note: Ingeborg Callesen fremgår i kommissoriet som en del af økonomiudvalget. Ingeborg er udtrådt af udvalget i januar 2017 før tilblivelsen af denne rapport.

Oplæg til grundlæggende principper

AB Skydebanen er en stor andelsforening med 413 andele og det giver selv, at med så stor en forening, så er der også meget forskellige udgangspunkter for hver enkelt andelshavers medlemskab af foreningen. Der er andelshavere, som har boet i foreningen fra før byfornyelsen og andelshavere, som først lige er flyttet til. Det giver en berigelse af foreningen, at der er disse forskelle og gør, at AB Skydebanen er en af de mest interessante andelsforeninger i Danmark.

Forskellen mellem andelshavernes tilknytning til foreningen har dog også den konsekvens, at der er meget store finansielle forskelle på, hvordan hver andelshaver er tilknyttet foreningen, og hvilke interesser dette kan medføre. Der er væsentlig forskel på, om man har boet i foreningen i 20 år og betalt et mindre beløb for sit andelsbevis, eller man er tilflyttet for 2 år siden og har givet et stort beløb for sit andelsbevis.

Ligeledes er der stor forskel på, hvor i sit livsforløb hver enkelt andelshaver er og dermed også, hvilket råderum der er i den enkeltes økonomi.

AB Skydebanen ønsker, at være en andelsforening, som kan favne disse forskelle, så foreningen kan være interessant for andelshaverne igennem et helt liv. For at sikre dette formål stilles der store krav til, at foreningen drives efter en række overordnede principper for både finansiering, risiko og drift. Ved at behandle, vedtage og følge disse principper kan det sikres, at foreningen på langt sigt har en økonomi og en drift, som er forudsigelig og forsvarligt tilrettelagt samtidigt med, at grundprincipperne er fælles viden for alle foreningens medlemmer.

En andel i ejendommen købes pr. en bestemt stand af ejendommen. Hvis man er med til at stemme for forandringer eller større vedligeholdelsesprojekter, bør man samtidig stemme for, hvordan der skal betales for det pågældende. Dette for at tilskynde til hensigtsmæssig økonomistyringsadfærd i foreningens større investeringsovervejelser.

Økonomiudvalget ønsker med denne rapport at komme med et oplæg til principper for foreningens økonomi, herunder specielt foreningens finansiering.

Grundprincipper for foreningens finansiering

1. Foreningen skal have en lav risiko og en kendt ydelse
2. Finansieringen skal bindes sammen med langtidsbudgettet
3. Der skal være et løbende afdrag på den samlede finansiering
4. Foreningen indgår, som udgangspunkt kun konverterbare finansieringsaftaler. Inkonverterbare finansieringsaftaler kan indgås i mindre omfang, dog maksimalt med en fastlåsningsperiode på 5 år, således, at engagementet kan opsiges til kurs 100 efter senest 5 år. Dette kunne fx være et F5 lån.
5. Store forbedringsprojekter, herunder nice to have vedligeholdelsesprojekter (fx gårdomlægning), skal finansieres ved ny gældsoptagelse og indregnes derfor ikke i langtidsbudgettet.
6. Generalforsamlingen godkender store omlægninger/forandringer af foreningens økonomi. Dette dækker fx fastlåsnings af en variabel rente eller til-/fravalg af afdragsfrihed. Foreningens bestyrelse kan omlægge og forlænge eksisterende lån (men ikke swaps) til nye lån med samme rentetype, risikoniveau og afdragsform, fx nedkonvertere/opkonvertering af fastforrentede lån.
7. Boligafgiften skal være stabil og kendt i mange år frem og koblet til langtidsbudgettet. Dette indebærer også, at kendte vedligeholdelsesopgaver (vedligeholdelsesplanen) skal tænkes ind tidligt, således der kan lægges midler til side, hvis det medhjælper til en stabil boligafgift.
8. Slutmålet for gældsprocenten bør ikke være 0, 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%
9. Finansieringen skal indenfor ovenstående rammer sikre foreningens fortsatte drift efter et going concern princip og bidrage til at stille foreningen gunstigt i sammenligning med andre foreninger.
10. Forfald af finansiering skal adresseres 10 år før udløb og indarbejdes i langtidsbudgettet.

Nuværende udgangspunkt

Da vi kommer fra afdragsfrihed og swaps, vil foreningens nuværende finansiering ikke være i overensstemmelse med ovenstående principper. Der arbejdes mod at opnå en finansiering, som alignes med principperne i så høj grad som muligt. I transitionsperioden, hvor foreningens finansiering tilpasses, kan anvendes produkter, som ikke umiddelbart er i overensstemmelse med principperne, så længe de ikke bevirker, at foreningens økonomi bliver dårligere stillet i forhold til principperne. Det vil kræve en godkendelse på en generalforsamling, hvis der skal anvendes produkter, som strider mod ovenstående principper. Det gælder dermed bl.a. alle produkter med rød risikomærkning.

Finansiering

Finansieringen af ejendommen skal være gennemskuelig og attraktiv (det bedst mulige forhold mellem pris og lav risiko). Generelt ønskes der en stor sikkerhed om finansieringen, forstået på den måde, at den primære andel af foreningens ydelser skal være kendte langt frem i tid. Det medfører, at der ikke bør anvendes variabel rente på den primære del af

finansieringen. En mindre del af finansieringen kan være variabel, såfremt forholdet mellem ydelse og risiko er attraktiv og ikke kan medføre store udsving i boligafgiften.

Foreningen bør på langt sigt ikke opbygge hverken et overskud eller underskud, da disse vil være udtryk for en formuefordeling mellem generationer af andelshavere, som ikke findes hensigtsmæssig. Foreningen skal naturligvis indarbejde forventninger til vedligehold og lægge opsparing til side hertil, hvor det er muligt, men bør ikke over en 10 årig periode budgettere med at opbygge store reserver.

Foreningen bør optage lån til finansiering af forandringer og større forbedringsarbejder, når disse er en realitet. Herved sikres, at de der nyder de forbedrede forhold, betaler for de forbedrede forhold.

Driftsøkonomi

Foreningens løbende drift skal varetages effektivt og med stort fokus på omkostningerne, både i udfærdigelsen af løsninger og den efterfølgende drift.

Foreningen skal drives med langsigtet fokus og tage udgangspunkt i langsigtede (minimum 10 år) vedligeholdelsesplaner, således det kan sikres, at der ikke sker store udsving i boligafgiften pga. af vedligeholdelsesprojekter, som kunne være forudset.

Beskrivelse af foreningens nuværende økonomi

Opsummering

AB Skydebanen er en stor andelsforening med en finansiell balance, som er på størrelse med en mellemstor dansk virksomhed. Foreningens finansielle forhold afspejler dette, da der er valgt løsninger, som ikke umiddelbart kendes fra normale husholdninger, men som mere afspejler en virksomhedstilgang til finansieringen. Foreningens økonomi og finansielle løsninger kan derfor heller ikke umiddelbart sammenlignes med de der kendes fra hver enkelt andelshavers egen privatøkonomi.

Foreningen har en forholdsvis kompliceret finansieringsportefølje, dels fordi der indgår mange lån, men også fordi der er tilkøbet flere forskellige finansielle løsninger til basisfinansieringen.

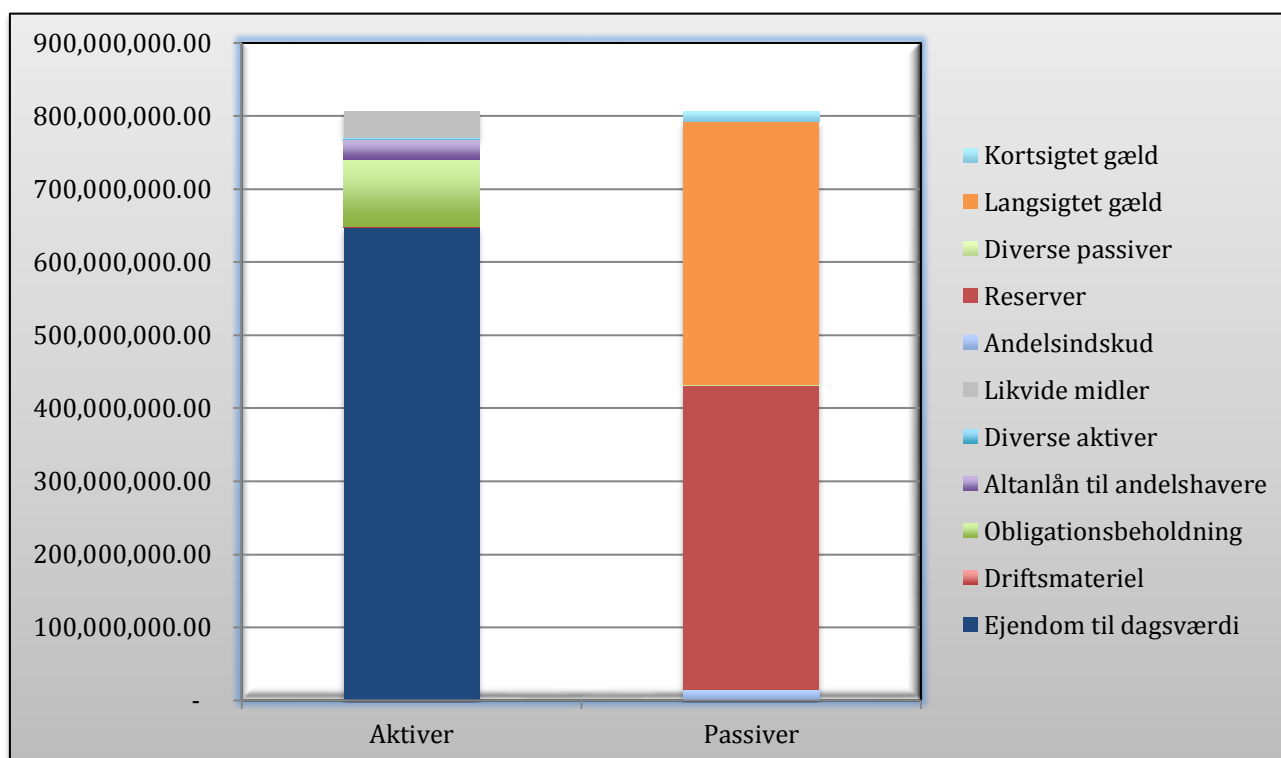
Foreningens økonomi blev i 2012 gennemgået af det uafhængige rådgivningsselskab Administrationshuset, som konkluderede at:

”Belåningsgraden er lav og renteudgifterne udgør kun ca. 1/4 af foreningens udgifter på trods af, at der er tale om fast lang rente på alle lån.

Opsummerende tegner der sig i AB Skydebanen et billede af en meget velkonsolideret forening. Ejendommens stand er god, indtægter og udgifter ligger i meget sikre og forudsigelige rammer og belåningsgraden er, særligt standen taget i betragtning, lav.”

Oversigt over foreningens gæld

Foreningen har en lav gæld i forhold til ejendommens værdi, hvilket fx ses af foreningens LTV (Loan-to-value eller belåningsgrad), som er på 37%. Til sammenligning tillader lovgivningen realkreditbelåning op til 80% LTV, fordi det vurderes som tilsvarende sikkerhed for realkreditinstitutterne. Ud over den lave gæld har foreningen store reserver, hvilket også fremgår af nedenstående opstilling af balancen og yderligere bidrager til at sikre foreningens robuste økonomi.



Foreningens gæld er sammensat af en række forskellige lån, hvoraf nogle er fuldt ydelsesstøttede, nogle er delvist ydelsesstøttede og andre er uden støtte. Nedenstående viser en oversigt over lån med delvis eller ingen ydelsesstøtte og er kategoriseret efter om det er byfornyelseslån (ydelsesstøttede), altanlån eller de variabelt forrentede afdragsfrie lån, hvortil der er tilknyttet renteswaps.

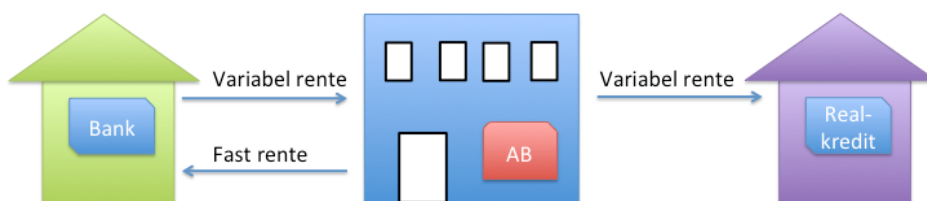
Lån	Hovedstol	Restgæld	rente	Swap rente (fast)	udløb	refinansiering	IS sikring
Ydelsesstøtte - fastrentelån							
1	5.093.000,00	4.423.170,00	1,95%		01/10/32	01/10/32	Ja
2	27.352.000,00	23.754.675,00	1,95%		01/10/32	01/10/32	Ja
3	43.224.000,00	36.971.244,00	1,95%		01/10/32	01/10/32	Ja
4	21.131.000,00	18.351.858,00	1,95%		01/10/32	01/10/32	Ja
5	14.466.000,00	12.566.315,00	1,95%		01/10/32	01/10/32	Nej
6	11.865.000,00	10.438.536,00	1,95%		01/10/32	01/10/32	Nej
Total	123.131.000,00	106.505.798,00					
Altan - fastrentelån							
1	26.474.529,00	23.353.234,00	4,57%		01/10/41	01/10/41	Nej
2	2.073.080,00	1.958.047,00	3,56%		01/10/44	01/10/44	Nej
Total	26.474.529,00	23.353.234,00					
Variabel rente med tilkoblet renteswap							
1	132.786.000,00	132.786.000,00	Cibor 3m + 0,24%	4,49%	29/09/42	01/10/19	Nej
2	26.249.000,00	23.940.470,00	Cibor 6m + 0,18%	4,95%	29/06/35	01/04/19	Nej
Total	159.035.000,00	156.726.470,00					
Nøgletal							
	Samlet	Pr. kvm	Pr. andelshaver				
Total gæld, som vi betaler	308.640.529,00	10.306,91	747.313,63				
Fuld ydelsesstøtte indekslån	361.709.500,00	12.079,13	875.809,93				
Total gæld inkl. indekslån	670.350.029,00	22.386,04	1.623.123,56				
LTV rentebærende gæld	37% (34% ved 2016 regnskab)						

Foreningen har afdragsfrihed på en stor del af gælden, nemlig de variabelt forrentede lån med tilknyttet renteswap. Dette er lavet for at sikre foreningen en lav ydelse.

Forklaring af renteswaps

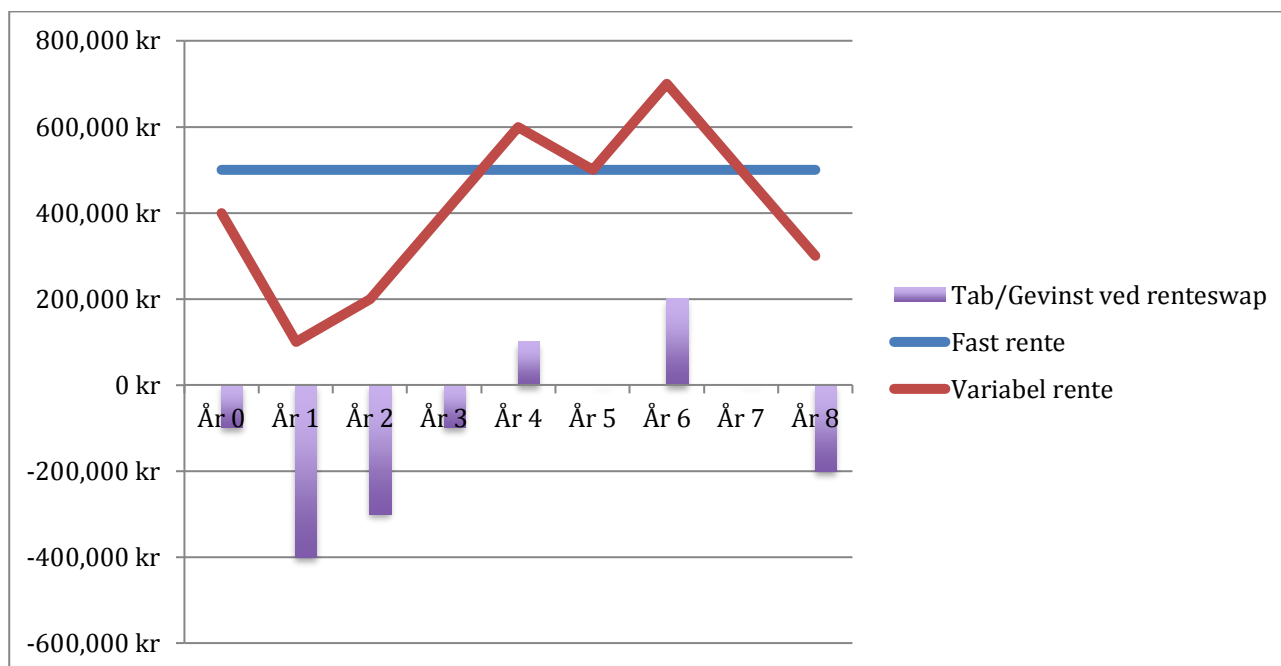
Foreningen har etableret renteswaps på en del af gælden (159 mio. kr.). Renteswapsne er etableret for at sikre foreningen en fast rente, således at ydelse og dermed foreningens omkostninger er kendte. Dette er med til at sikre, at foreningens husleje ikke skifter fra kvartal til kvartal.

En renteswap er reelt set en aftale om, at man bytter en variabel rente med en fast rente i en aftalt periode. Fx kan en andelsforening og en bank aftale, at andelsforeningen hvert kvartal betaler en fast aftalt rente til banken, mens banken samtidigt betaler en variabel rente til andelsforeningen. Tanken er, at andelsforeningen samtidigt har et variabelt forrentet lån og dermed modtager den rente fra banken, som der skal betales på lånet. Andelsforeningen skal derfor samlet set "kun" betale den faste aftalte rente.



Eksempel

Nedenfor er vist et eksempel på en renteswap af samme type som foreningens på 10 mio. kr. Når den variable rente (rød linje) er lavere end den faste rente, så er renteswappen en dårlig forretning og omvendt.



En renteswap er ikke konverterbar, som et normalt fastforrentet lån. Det betyder, at når renten er faldet siden indgåelsen, så betaler foreningen en høj fast rente relativt til den variable rente. Det betyder også, at banken modtager en tilsvarende høj rente relativt til den variable. Som udgangspunkt forventer banken derfor at få en højere rente end de skal betale og derfor skal foreningen betale banken for at opsige aftalen.

AB Skydebanens har 2 renteswaps:

- Swap 1 på 132,7 mio. kr. hvor foreningen betaler en fast rente på 4,49%
- Swap 2 på 24,8 mio. kr. hvor foreningen betaler en fast rente på 4,95%

På begge passer den variable rente med foreningens variabelt forrentede lån.

Renteswap 1 udløber i 2026 og renteswap 2 udløber i 2035.

Eftersom de variable renter i dag er tæt på 0% så har begge disse aftaler negativ værdi for foreningen og hvis de skulle indfris, så ville de koste henholdsvis:

- Ca. 50 mio. kr. for swap 1
- Ca. 16 mio. kr. for swap 2

Samlet set kan man sige, at det gode ved en renteswap er, at det giver en kendt og stabil ydelse. Set i historisk perspektiv, hvor renteutviklingen er kendt, må man dog også konstatere, at foreningens renteswaps har været en dyr måde, at sikre en fast rente på.

Forklaring af IS sikring

Foreningen har til sine byfornyelseslån tilkøbt et produkt, som kaldes en IS sikring. Det betyder, at foreningen har opkøbt en beholdning af den obligationsserie, som ligger bag en del af foreningens byfornyelseslån.

Grunden til at man har lavet IS sikring, er fordi foreningen i 2006 ønskede, at få omlagt finansieringen til afdragsfrihed, for at opnå en lavere ydelse. Byfornyelseslånene er med afdrag og samtidigt gives der støtte fra staten til disse lån. Hvis lånene blev omlagt til afdragsfrihed ville støtten fra staten forsvinde. I stedet for at omlægge byfornyelseslånene til afdragsfrihed har foreningen optaget et andet afdragsfrit lån og så købet obligationerne bag byfornyelseslånene. På den måde betaler foreningen rente og afdrag på byfornyelseslånene, men modtager så tilsvarende fordi man ejer de bagvedliggende obligationer. Man betaler så at sige til sig selv. Til gengæld har man så det afdragsfrie lån, som man skal betale på.

Konstruktionen sikrer derved, at foreningen kan have afdragsfrihed og dermed en lavere ydelse og samtidigt modtager støtte fra staten. Pt. opnår foreningen en likviditetslettelse på ca. 2,9 mio. kr. pr. år. Det svarer til ca. 96 kr. pr. kvm. eller ca. 8.700 kr. pr. år for en 90 kvm. lejlighed.

Nuværende IS-sikring (1,5% obligationer)

	2016	2017	2018	2019	2020
Bruttoydelse	9.690.689	9.690.689	9.690.689	9.690.689	9.690.689
Offentlig støtte	1.971.991	1.865.596	1.744.134	1.620.874	1.495.753
Debitorydelse	7.718.698	7.825.093	7.946.555	8.069.815	8.194.936
Ydelse Cibor + swap	6.466.678	6.466.678	6.466.678	6.466.678	6.466.678
Teoretisk afkast	9.400.289	9.400.289	9.400.289	9.400.289	9.400.289
Samlet ydelse efter IS-sikring	4.785.087	4.891.483	5.012.944	5.136.204	5.261.326
Likviditetslettelse pr. år (udfra teoretisk afkast)	2.933.611	2.933.611	2.933.611	2.933.611	2.933.611

Bilag

Kommissorium for økonomiudvalg 2016 i AB Skydebanen

Indledning

Andelsforeningens AB skydebanen har i forbindelse med det omfattende byfornyelsesprojekt fået fastlagt stabile rammer for foreningens væsentligste aktiv (de fælles ejede bygninger) og i samme forbindelse fastlagt en finansieringsmodel for byfornyelsen, som fortsat påvirker foreningen.

Siden byfornyelsen er foreningens finansiering løbende bliver tilrettet for at opnå forskellige udbytter, fx lav ydelse og høj ydelsessikkerhed. Disse valg lægger stadig grundstenene for foreningens finansiering og dermed økonomiske mulighed og begrænsninger.

På generalforsamlingen i maj 2011 blev der nedsat en økonomigruppe, der i samarbejde med bestyrelsen skulle se på foreningens lån og generelle økonomi mhp at identificere optimeringsmuligheder.

I 2012 fik foreningens som led i ovenstående arbejdet foretaget en uvildig vurdering af foreningens driftsøkonomi og belåning af Rasmus Juhl-Nyholm, direktør for Administrationshuset. Det blev i den afsluttende rapport fra denne rådgiver¹ bl.a. konkluderet at:

”Belåningen i AB Skydebanen er forholdsvis kompliceret og kan være vanskelig at gennemskue, men reelt er der tale om en meget lav belåningsgrad og lave faste renteudgifter. Sammenlignet med andre andelsboligforeninger stiftet på samme tidspunkt, så har AB Skydebanen en sammenlignelig belåningsgrad, men fremstår på grund af byfornyelsen i en bedre stand end de fleste.

Opsummerende tegner der sig i AB Skydebanen et billede af en meget velkonsolideret forening. Ejendommens stand er god, indtægter og udgifter ligger i meget sikre og forudsigelige rammer og belåningsgraden er, særligt standen taget i betragtning, lav.”

Overordnet set er der, bortset fra enkelte oplagte optimeringstiltag som f.eks. konverteringer, ikke ændret i finansieringen siden 2012, hvorfor analysen fra dengang fortsat giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation. I foreningens driftsøkonomi er der dog i perioden sket den væsentlige ændring, at foreningens generalforsamling har truffet beslutning om at ensrette boligafgifterne som løsning på foreningens problemer relateret til medlemsbetalingerne ².

¹ Rapporten findes på foreningens hjemmeside eller på dette link: <http://skydebanen.dk/info/oekonomi-vurdering-2012.pdf>

² AB Skydebanens medlemmer betalte før dette arbejde forskellig boligafgift pr. m², mens medlemmernes andel i formuen var den samme pr. m². Der var således en iboende ubalance (asymmetri) mellem de forpligtelser, medlemmerne havde over for foreningen i form af betaling af boligafgift, og de rettigheder, medlemmerne havde over for foreningen i form af andel i formuen. En sådan situation ville over tid skævvride forholdet mellem foreningens medlemmer og dermed sætte sammenhængskraften i foreningen under pres. I værste fald kunne situationen udløse et krav om omlægning af foreningsstrukturen til i højere grad at minde om en ejerforening med fordelingsstal etc. eller alternativt opdeling af foreningen i flere selvstændige foreninger med tilhørende store økonomiske konsekvenser for alle foreningens medlemmer.

Siden 2012 er renterne faldet yderligere til i dag at være negative for indlån og korte udlån, mens lange udlånsrenter ligger i et niveau på ca. 2,5%. Bestyrelsen ønsker, at få undersøgt om der er en mulighed for at udnytte dette rentefald til at sikre foreningen en lav finansieringsomkostning i mange år frem og potentielt også efter, at foreningens nuværende renteswaps er udløbet.³

Bestyrelsen ønsker dertil at indtænke den etablerede vedligeholdelsesplan i en langsigtet finansieringsplan.

Med baggrund i ovenstående ønsker bestyrelsen i AB skydebanen at få belyst foreningens finansielle muligheder i den nuværende situation og har derfor nedsat et økonomiudvalg, hvis arbejde er beskrevet i dette kommissorium.

Formål

Økonomiudvalgets formål er at belyse, hvilke muligheder foreningen har i forhold til strukturering af den langsigtede finansiering med henblik på at sikre en gunstig og stabil finansiering mange år frem.

Økonomiudvalgets arbejde skal tage udgangspunkt i foreningens nuværende finansiering.

Økonomiudvalget skal opsummere og nedskrive de relevante erfaringer, som har fulgt af den nuværende finansieringsløsning (fx omkostninger til i renteswaps), således foreningen kan stå bedre rustet til fremtidige valg af finansiering i en dynamisk markedssituation.

Opgave

Bestyrelsen beder økonomiudvalget identificere evt. forbedringsforslag til foreningens nuværende langsigtede finansiering, herunder hvordan det sikres, at foreningens i størst muligt omfang kan få udnyttet det nuværende lave renteniveau til at sikre en gunstig og stabil finansiering på langt sigt.

Bestyrelsen vil også gerne have klarlagt økonomiudvalgets holdning og principper i forhold til balancen mellem på den ene side en lav ydelse og større risiko og på den anden side en højere men mere stabil og forudsigelse ydelse.

Ligeledes vil bestyrelsen gerne høre om økonomiudvalget har en holdning til et niveau for foreningens belåningsprocent på langt sigt.

Udvalget bedes analysere og evaluere, hvorvidt det findes hensigtsmæssigt at fastlægge en fast %-sats af boligydelsen, som skal øremærkes til at dække renter og afdrag.

Resultat

Økonomiudvalget forventes at fremkomme med forslag til AB skydebanens bestyrelse planlægning af foreningens lån og afdrag i de kommende 20-30 år.

Udvalgets arbejde skal munde ud i en rapport, som kan præsenteres dels for bestyrelsen og senere for en generalforsamling samt offentliggøres på foreningens hjemmeside.

Udvalgets afrapportering forventes at indeholde en gennemgang af foreningens nuværende finansiering og forskellige alternativer til ændringer af denne finansiering. Der skal herunder sammenlignes med både alternativet: "ingen ændringer" og med en fastforrentet standard finansiering.

³ For en oversigt over den nuværende finansiering samt udløbstidspunkter for foreningens renteswaps henvises til Nykredits præsentation fra temaaftenen d. 2. November 2016, som findes på foreningens hjemmeside: www.skydebanen.dk

Det forventes, at udvalgets afrapportering og forslag er udtryk for et samlet udvalgs konklusioner. Der er mulighed for, at der som baggrund for udvalgets konklusioner eller forslag kan angives mindretalsudtalelser, såfremt dele af udvalget har forbehold i forhold til analyser eller resultater anvendt som baggrund for udvalgets konklusioner og forslag.

Forslagene skal være velbelyst og gennemanalyserede, således både kortsigtede og langsigtede konsekvenser for foreningens økonomi ved en evt. gennemførelse fremstår klart. Analysen af forslagene bør tage hensyn til evt. andre renteniveauer end det nuværende.

Rapporten skal være konkret relateret til den enkelte andelshaver og må meget gerne eksemplificere konsekvenser for ydelse og andelskrone for en eller flere standardlejligheder.

Organisering

Udvalget er nedsat af AB skydebanens bestyrelse og indgår som et udvalg under bestyrelsens arbejde med foreningens finansiering.

Udvalget organiseres med 2 deltagende bestyrelsesmedlemmer og yderligere 6 af foreningens medlemmer i udgangspunktet. Udvalget er åbent for tilgang indtil udgangen af 2016, idet det dog af praktiske hensyn ikke bør overstige 10 medlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne vil fungere som sekretariat for arbejdet.

Anvendelse

Bestyrelsen vil anvende udvalgets rapport som et vægtigt input i planlægningen af foreningens langsigtede drift, vedligeholdelse og økonomistyring. Disse elementer forankres i foreningens langtidsbudget, som godkendes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen opfatter det som god skik, at forslag, som vil have stor betydning for foreningens langsigtede økonomi, forelægges en generalforsamling til godkendelse forud for gennemførelse.

Kommunikation

Fortroligheden omkring foreningens arbejde er særdeles vigtigt, da udvalgets arbejde med evt. omlægning af den eksisterende finansiering vil kunne påvirke foreningens andelskrone og prisdannelsen på lejlighederne i foreningen og dermed den individuelle andelshavers økonomi.

Fortroligheden er ligeledes vigtig for at sikre en åben dialog i udvalgets arbejde, hvor det skal være sikkert at fremlægge synspunkter i vished om fortrolighed relativt til eksterne parter.

Udvalgets arbejde vil være fortroligt og må ikke offentliggøres løbende udenfor udvalget. Der må ikke refereres fra udvalgets møder til personer, som ikke er tilknyttet udvalget. Udvalgets arbejde må dog løbende diskuteres med personer, som har en allerede etableret professionel tilknytning til foreningen i relation til økonomisk rådgivning eller i økonomiske engagementer. Dette inkluderer fx foreningens administrator, revisor og bankforbindelse. En sådan dialog koordineres af udvalgets sekretariat.

Udvalgets arbejde må forelægges mindst to eksterne rådgivere med henblik på validering af beregninger, rådgivning til udvalget eller second opinions. Forelæggelse for disse personer kræver udvalgets forhåndsgodkendelse og koordineres af sekretariatet.

Kommissorium og plan for arbejdet offentliggøres på foreningens hjemmeside med henblik på at sikre fælles viden om arbejdet blandt foreningens medlemmer. Den afsluttende rapport fra udvalgets arbejde offentliggøres ligeledes.

Udvalget kan løbende fremlægge dele af udvalgets arbejde, hvor det findes hensigtsmæssigt. Fremlæggelser finder sted i enighed.

Tidsramme

Udvalget forventes at afrapportere til bestyrelsen senest medio marts 2017, således evt. forslag til ændring af finansieringen kan medtages på den ordinære generalforsamling i april 2017.

Ressourcer

Udvalget kan benytte et mindre budget på op til 10.000 kr. til evt. ekstern rådgivning

Udvalgets mødefrekvens

Udvalget planlægger arbejdet og mødefrekvens på udvalgets første møde d. 9. november 2016

Udvalgets deltagere

Ingeborg Callesen
Søren Winther
Mette Ditzel
Kasper Loft Nielsen
Frank Rieneck
Eva Margrethe Madsen
Jens Halsnæs - Sekretær

Udvalget har i udgangspunktet en kønsfordeling på 3 kvinder og 4 mænd, en fordeling på forskellige husstandsprofiler (stor/mindre lejlighed, børnefamilie/single, lejlighed beliggende i hhv. øst el. vestside) samt ca. 50/50 fordeling mellem nye andelshavere og medlemmer, der har boet i foreningen i hele perioden siden byfornyelsen.