

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I ABF TRANEGÅRDSPARKEN, TORSDAG DEN 21. JANUAR 2016 KL. 19.00, I BOCENTER TRANBJERG.

Følgende huse var til stede: 124, 126, 128, 130, 132, 136, 138, 140, 142, 144, 148, 152, 158, 164, 166, 168, 170 og 172. Der var afgivet fuldmagter fra følgende huse: 134, 146, 150, 154 og 156.

Ikke fremmødt: hus nr. 160 og nr. 162.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen.
 - A) Foreningen fortsætter med nuværende indekslån hos RD med ydelsesstøtte som nedtrappes i lånets restløbetid. Restgæld pr. 31.12.2015 14.791.633,76. Kassekredit hos Djurslands Bank med kreditramme på DKK 1.500.000 indfries. Der optages et tillægslån hos RD DKK 7.182.000, med afdragsfrihed i 10 år, løbetid 30 år. Lånet bruges til at nedbringe restgælden på nuværende indekslån og giver luft til fremtidigt vedligehold i foreningen. Lånet optages som et Flexkort lån.
 - B) Foreningen indfrier nuværende indekslån hos RD Lån med ydelsesstøtte samt kassekredit i Djurslands Bank med kreditramme på DKK 1.500.000 og optager 2 stk. nye RD lån, fordelt på følgende måde:
Nyt kontantlån med hovedstol DKK 7.582.000 som 30 årigt annuitetslån kombineret med et nyt obligationslån med hovedstol DKK 13.902.000 med løbetid 30 år hvoraf de første 10 år er afdragsfrie. Lånene her er med fast rente.

Udgangspunktet for begge ovennævnte forslag er, at vi gerne skulle undgå de huslejstigninger vi har oplevet de senere år kombineret med, at foreningen får luft i økonomien til fremtidigt vedligehold. Til generalforsamlingen vil Flemming Hansen fra RD være til stede samt revisor Erik Dahl fra Brandt Revision. De vil gennemgå begge forslag.

Der vedlægges beregninger på de 2 forslag. Yderligere oplysninger om lånene gennemgås på den ekstraordinære generalforsamling.

Kære bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling, der indledtes med et minuts stilhed til minde om John i nr. 160.

Bestyrelsen foreslog Claus Sørensen som dirigent og Tina Kristensen som referent.

Claus konstaterede den ekstraordinære generalforsamling for lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.

Kåre begrundede bestyrelsens beslutning om at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Vi er ikke en ung forening længere og det medfører en øget vedligeholdelsesbyrde. Den udarbejdede vedligeholdelsesplan viser, at vi i årene fremover vil få øgede udgifter til vedligeholdelse. Som eksempler kan nævnes, at vi er i gang med at udskifte vinduespartier i 2 plans husene, vi har desuden problemer med vandindtrængen fra kvistene i 2 stk. 2 plans husene. Det er ved at blive undersøgt og vores varmeveksler er heller ikke nye længere. Derfor har bestyrelsen fremlagt 2 forslag, som gerne skulle resultere i, at fremtidige huslejestigninger mindskes og vi kan vedligeholde foreningen.

Flemming Hansen fra Realkredit Danmark samt revisor Erik Dahl fra Brandt Revision var inviteret til generalforsamlingen.

Flemming Dahl indledte sin præsentation med at slå fast, at der er mange muligheder for at løse foreningens problem. Foreningens nuværende indeksslån er givet med en ydelsesstøtte som bortfalder helt indenfor de næste 3½ år. Lånet har en restløbetid på 20 år og et årligt afdrag på ca. 592.000 kr.

Bestyrelsens forslag A med optagelse af tillægslån som 30 årigt Flexkort lån med 10 års indledende afdragsfrihed vil give en årlig samlet ydelse for foreningen på ca. 1.159.599 kr. , hvoraf ca. 592.000 kr. er afdrag før indeksregulering. Ny samlet gæld i foreningen ved forslag A er 25.407.000 kr.

Bestyrelsens forslag B med en total omlægning af nuværende indeksslån og optagelse af 2 stk. nye realkreditlån fordelt med 7.440.000 kr. som et 30-årigt fastforrentet 3% kontantlån, annuitet med afdrag kombineret med 13.210.000 som et 30 årigt 3% obligationslån med 10 års indledende afdragsfrihed vil give en årlig samlet ydelse for foreningen på ca. 909.242 kr., hvoraf ca. 155.000 kr. er afdrag. Ny samlet gæld i foreningen ved forslag B er 20.650.000. Forslag B er forslaget, hvor foreningen er sikker på, hvad ydelsen på realkreditlåne bliver i de næste 30 år. Efter de første 10 års afdragsfrihed på det ene lån, vil der måske være mulighed for at optage et nyt afdragsfrit lån eller forlænge løbetiden på låne.

Flemming Hansen gennemgik ligeledes kursfølsomhedsberegning på side 9 i oplægget. Kursfølsomhed går ud på, at hvis renten ændrer sig 1 %, så falder restgælden for et fastforrentet 3% lån med udløb i år 2047 med kr. 81.000 for hver million, man skylder. Dvs. at der er en slags rentesikring med i det fastforrentede lån i forslag B.

Udviklingen i den 1-årige og den 30-årige realkreditrente, side 10 i oplægget, samt RD's renteprognose for det næste år, side 11 i oplægget, blev ligeledes gennemgået. RD tror ikke på et stigende renteniveau inden for de næste 12 måneder.

Risikomærkning af lån, side 12 blev også gennemgået. Vælges forslag A vil tillægslånet blive mærket med gult, mens forslag B's lån vi blive mærket med grønt.

Erik Dahl fra Brandt Revision gennemgik efterfølgende de 2 forslag. Nuværende indeksslån har en restgæld på 11.400.000 kr., men ville skulle indfries med 17.900.000 kr. Det betyder et kurstab på 6.500.000 kr., som foreningen kommer til at skylde mere i gæld ved en omlægning af nuværende indeksslån. Løbetiden er 20 år og der sker en indeksregulering af restgælden hvert år afhængig af inflationen. Der vil være stigende ydelser på indeksslånet fremover. Forventes en inflation på 1 % vil den årlige ydelse stige med ca. 40.000. Årlig ydelse efter 10 år anslås til 1.140.000 kr., restgæld efter 10 år 7.000.000. Det er overordnet vilkårene for nuværende indeksslån.

Bestyrelsens forslag A vil betyde, at foreningen udskyder kurstab, evt. får mulighed for en lavere boligydelse. Har en lavere restgæld efter 10 år, men foreningen får dog samtidig en renteusikkerhed om 10 år for tillægslånet på 7.000.000 kr. Der er en højere bidragssats på et tillægslån og større stiftelsesomkostninger. Nuværende indeksslån har en bidragssats på 0,2 %. Denne løsning er svær at forstå, idet der lånes "nye" penge til at betale af på nuværende indeksslån.

Bestyrelsens forslag B vil betyde, at foreningen får en lavere ydelse på realkreditlån, får en fast rente i 30 år på 35 % af samlet gæld i foreningen, en lavere bidragssats på lånene 0,55 % i forhold til bidragssatsen på tillægslånet i forslag A, og der vil være lavere omkostninger ved stiftelse af lånene. Desuden vil der ikke være indeksregulering af lånene. Det koster dog et stort kurstab at indfri nuværende lån, foreningen får en løbetidsforlængelse og der er renteusikkerhed for lån på 13.960.000 om 10 år, hvis det skal laves om.

Tina spurgte til, hvad forslagene betyder for fastsættelse af andelskronen i foreningen. Erik svarede, at det ikke betyder noget, da nuværende lån tages med i årsrapporten til kursværdi. Det vil være omkostninger til låneoptagelse, der påvirker andelskronen.

Flemming Hansen påpegede, at indeksslån kan være svære at forstå for mulige købere og andelsboliger sælges på den månedlige ydelse. Budgetsikkerhed i foreningen kan være vigtigere end restgældens størrelse. Et væsentligt argument for fastforrentede lån er, at potentielle købere ikke kan få en højere budgetsikkerhed. Ved afdragsfrie lån er der 10 % rabat i gæld, hver gang renten stiger 1 %. Altså hvis renten stiger, så falder restgælden på lånet. Ved tillægslånet, forslag A, ligger obligationerne omkring kurs 100 ved optagelse af lånet. Ved indfrielse efter 10 år vil kursen formentlig være tæt på kurs 100 igen. Ved det fastforrentede lån, mulighed B, betaler man en højere rente for at få mulighed for at få restgælden nedjusteret, hvis renteniveauet stiger.

Erik Dahl var ikke uenig med Flemming Dahl i hans synspunkter, men påpegede, at foreningen også kunne få sikkerhed, hvis den optog et 3 % tillægslån. Nuværende indeksslån er der også en fast rente på. Andelshaverne skal vælge det, de synes er bedst og føler sig trygge ved. Potentielle købere kan være bange for variabelt forrentede lån.

Flemming Hansen gjorde desuden opmærksom på, at det ikke er et mål i sig selv for en andelsboligforening at blive gældfri. Jo mere gældfri foreningen er, jo dyrere er det for nye andelshavere at købe sig ind i foreningen. Han opfordrede andelshaverne til at tage det valg, hvor man kan gennemskue finansieringen.

Thomas ville vide, om det sat på spidsen var et valg imellem, at man får en højere værdi ved salg af sin andel eller man får mulighed for en lavere, månedlig husleje? Erik Dahl svarede nej, et tillægslån kunne godt dække en evt. huslejenedsættelse.

Kåre påpegede, at han nu havde haft lejlighed til at høre om det 2 gange. Det er komplekst at forstå, men bestyrelsen anbefaler forslag A.

Henrik ønskede at vide, hvad et fastforrentet lån på 7.000.000 kr. ville koste i årlig ydelse? Flemming Hansen svarede at det ca. ville koste 250.000 årligt for et lån på 6.600.000 kr.

Mette spurgte Erik Dahl, hvad han siger til variabelt forrentede lån, altså forslag A? Erik svarede, at hvis foreningen ikke har anden gæld, ville han foreslå et variabelt forrentet lån, men han syntes det var friskt med forslag A. Det koster ca. 200.000 kr. mere i ydelse om året med et fastforrentet lån i forhold til

Flexkort lånet i forslag A og man skal være opmærksom på den gule lånemarkering af et Flexkort tillægslån ved salg i foreningen.

Knud mente, at det var et valg mellem pest eller kolera. Ingen ved hvad der skal ske og han syntes, der skulle have været omdelt flere informationer om forslagene inden den ekstraordinære generalforsamling.

Anne mente, at det er nemmere at gennemskue forslag B for potentielle købere.

Erik Dahl åbnede også for muligheden for at tage et F10 lån med fast rente, dog ville ulempen ved et sådant lån være, at foreningen ikke får gavn af en evt. rentestigning.

Henrik anførte, at ingen ved, hvad der sker om 10 år. Thomas ønskede at vide, hvordan den årlige ydelse ville se ud med et F10 lån med fast rente.

Både Flemming Hansen og Erik Dahl gjorde opmærksom på, at optagelse af et lån med variabel rente kan få pengeinstitutter til at advare potentielle købere mod at købe en andel i foreningen.

Kåre foreslog herefter en timeout til bestyrelsen, hvor de lige fik lov til at tale sammen og tage generalforsamlingens kommentarer til de stillede forslag op til overvejelse.

Efter en kort pause blev den ekstraordinære generalforsamling genoptaget og bestyrelsen kom på baggrund af andelshavernes kommentarer med et forslag C. Der var ingen indvendinger mod et nyt forslag.

Forslag C: Foreningen optager et nyt tillægslån med hovedstol 7.045.000 som Flexlån F10K. Lånet indfries efter 10 år, man har sikkerhed for ydelserne på lånet i 10 år og det forventes at koste ca. 188.000 om året i ydelser.

Flemming Hansen forklarede at et flexlån starter op hvert år den 01.04. Så et F10 lån i dag ville have 9 år og 2 måneders varighed.

Henrik spurgte til, hvor de 110.000 kr. om året, som vi skal betale mere i ydelse skal komme fra ?

Kåre anførte, at det ikke er målet for bestyrelsen, at huslejen skal stige, men alternativet til låneoptagelse er ekstra indbetalinger til vedligehold. Det vil forventeligt ikke blive nødvendigt med ekstra indbetalinger, såfremt foreningen i stedet optager et nyt lån.

Herefter gik man over til skriftlig afstemning om forslagene.

Stemmerne fordelte sig som følger:

21 stemmer for forslag C.

1 stemme for forslag A.

1 stemme for forslag B.

Claus kunne herefter konstatere, at forslag C blev vedtaget og bestyrelsen vil herefter arbejde videre med låneoptagelsen.

Knud anførte slutteligt, at det den 01.02.2016 er præcis 25 år siden de første beboere flyttede ind i ABF Tranegårdsparken.

Der var stor tak til Flemming Hansen og Erik Dahl for relevant gennemgang af forslagene.



Claus Sørensen

Dirigent



Tina Kristensen


Referent



Kåre Lund



Anne Hoveling



Anita V. Jørgensen



Susanne Friis