
A/B HAABET

REFERAT FRA EKSTRAORDNIÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 6. JANUAR 2016

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

8. januar 2016
J.nr. 135157

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab
CVR nr. 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00
Fax 33 63 74 01
www.svega.dk
www.alliottgroup.net

A/B HAABET

Onsdag den 6. januar 2016 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Haabet i Beboerlokallet i foreningens ejendom. Generalforsamlingen havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå en samlet aftale med Nordea. Aftalen består af følgende hovedelementer:
 - Forlængelse af fastrenteperioden på lånet på 55 millioner. Det sikrer en fast rente på omkring 2,08 % i 10 år (til 31. december 2025). Den ekstra sikkerhed medfører en rentestigning på ca. 0,23 %
 - Afdragsfriheden på lånet forlænges tilsvarende til 31. december 2025
 - Trækningsretten på kassekreditten sænkes fra 18 til 14 millioner kroner. Den er p.t. trukket med ca. 8 millioner kr.
3. Eventuelt

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinær generalforsamling.

Ad. 1 – Valg af dirigent

Formand Bjørn Klinke foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at ingen fra forsamlingen efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 122 medlemmer var 51 repræsenteret heraf 29 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens punkt 2, idet beslutningen kan vedtages ved simplet flertal jf. vedtægtens § 24, stk. 4, 2. led.

Som referent blev Advokat Henrik Qwist tillige valgt. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat.

Ad. 2 – Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå en samlet aftale med Nordea

Formand Bjørn Klinke gennemgik på bestyrelsens vegne oplægget til aftale med Nordea. Bjørn Klinke henviste til indkaldelsens bilag 1 og 3.

I 2015 er foreningens 2 store lån i Nordea blevet omlagt/refinansieret. Lånene er blevet omlagt til en lavere rente, hvilket har givet foreningen betydelige besparelser.

Nu foreslår bestyrelsen, at foreningen indgår aftale med Nordea om en forlængelse af fastrenteperioden på foreningens lån på kr. 55 mio. Forlængelsen af fastrenteperioden kan ikke ske til en lavere rente, end den foreningen har i dag, men en marginalt højere, men til gengæld vil denne stadig lave rente være sikker i yderligere 10 år.

I indkaldelsen er rentestigningen opgjort til ca. 0,23 %, hvilket vil betyde en forøget renteudgift på ca. kr. 126.000 årligt.

formand Bjørn Klinke redegjorde for årsagen til, at bestyrelsen ser det som en fordel for foreningen.

- Rentesikkerhed i 10 år
- Mere overskuelig finansieringsplan som er lettere at forklare købere af andelsboliger
- Bedre sikkerhed for foreningens lange budgetter og derved mulighed for at lave lange budgetter
- Stiger renten med kun ca. 0,9 % bliver foreningens swap-aftale positiv
- En swap-aftale betyder alene fast rente for foreningen
- Foreningen opnår på alle lån fast rente og afdragsfrihed frem til 31. december 2025 – 10 år

Advokat Henrik Qwist præciserede, at de negative markedsværdier på foreningens renteswapaftaler med Nordea ikke påvirker foreningens andelsværdier. Dette skyldes, at andelsværdierne i foreningen igennem flere år er blevet fastsat efter bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 a); ejendommens værdi fastsættes til anskaffelsesprisen. I denne beregning skal den negative markedsværdi på foreningens renteswapaftaler ikke medregnes.

Formand Bjørn Klinke redegjorde for foreningens træk på kassekreditten. Foreningens har en trækingsret på kr. 18 mio. I 2013 var foreningens træk ca. kr. 14 mio., men nu er dette træk blevet reduceret til ca. kr. 8 mio. Derved er foreningens renteudgifter til kassekreditten tilsvarende faldet med ca. kr. 300.000 årligt. På den baggrund er der ikke behov for at have en trækingsmulighed på op til kr. 18 mio.

Formand Bjørn Klinke redegjorde endeligt for, at renten siden udsendelsen af indkaldelsen er faldet, men renten lægges først endeligt fast, når generalforsamlingen har godkendt bemyndigelsen og derved besluttet låneomlægningen, og når aftale indgås med Nordea. I indkaldelsen er den nye rente oplyst til

omkring 2,08 %. Bjørn Klinke oplyste, at renten nu er under 2,0 % Foreningens forøgede renteudgift forventes derfor at ligge på ca. kr. 100.000.

Formand Bjørn Klinke og advokat Henrik Qwist besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Herefter opsummerede dirigenten indholdet af bemyndigelsen således:

Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at indgå en samlet aftale med Nordea. Dels om foreningens lån kr. 55 mio. Dels om foreningens kassekredit med en trækingsret på kr. 18 mio. Aftalen har følgende delelementer:

- Foreningens renteswapaftale indgået vedrørende foreningens lån på kr. 55 mio. forlænges i 10 år til 31. december 2025. Det sikrer foreningen en fast rente i 10 år.
- Afdragsfriheden på foreningens lån på kr. 55 mio. forlænges tilsvarende til 31. december 2025.
- Foreningens kassekredit med maksimum kr. 18 mio. nedsættes til maksimum kr. 14 mio.

Dirigenten præciserede, at i det omfang bemyndigelsen vedtages, vil den være gældende indtil foreningens ordinære generalforsamling 2016. Samtidig sættes der den begrænsning på bemyndigelsen, at den alene gives til at indgå en aftale, som vil medføre en forøget renteudgift for foreningen på under kr. 140.000 årligt.

Herefter satte dirigenten bemyndigelsen til afstemning med følgende resultat:

For : 51

I mod : 0

Hverken for eller imod : 0

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt havde vedtaget en bemyndigelse til bestyrelsen som den foreslåede.

Det kan oplyses, at aftalen af bestyrelsen blev effektueret med Nordea torsdag den 7. januar 2016. Renten på lånet blev lagt fast på 1,98 %. Dette svarer til en rentestigning i forhold til nuværende lån på 0,13 %, hvilket svarer til en forhøjet renteudgift på under kr. 100.000 årligt.

Ad. 3 – Eventuelt

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kan alt diskuteres, men intet vedtages.

Bestyrelsesmedlem Vagn Lauersen orienterede om foreningens opgangsprojekt.

Opgangsprojektet betales af foreningens løbende driftsoverskud. Bestyrelsen har holdt møde med foreningens revisor, og det ser ud til, at foreningen får et driftsoverskud i 2015 på kr. 3 mio. og det samme i 2016. Opgangsprojektet koster ca. kr. 6 mio.

Arbejdet starter i uge 2. Første prøveopgang er Amagerbrogade 14, og den forventes færdig i uge 10. Herefter gennemføres nyt udbud for opgangene i efteråret 2016, og arbejdet med de øvrige opgange igangsættes umiddelbart herefter. Arbejdet forventes at strække sig over ca. 2 år.

I det omfang andelshaverne har bemærkninger eller klager over arbejdets udførelse, specielt i den kommende tid fra Amagerbrogade 14, kan disse bemærkninger sendes på mail til bestyrelsen.

I øvrigt oplyste Vagn Laursen, at foreningens hjemmeside indeholder en opsummering af alle projekter og tiltag.

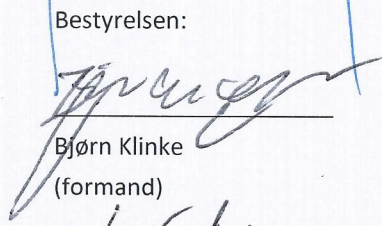
Herefter hævdede dirigenten foreningens ekstraordinære generalforsamling 6. januar 2016 kl. ca. 20.05, idet han samtidig takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent

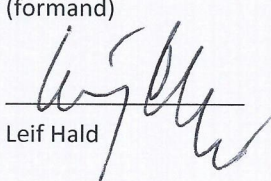


Advokat Henrik Qvist

Bestyrelsen:




Bjørn Klinke
(formand)



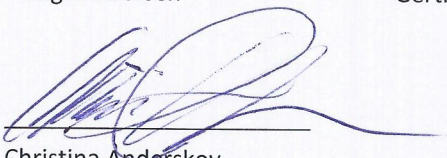
Leif Hald



Vagn Laursen



Gertrud Jessen



Christina Anderskov