

Andelsforeningen Holsteinsgade 32-34

Referat af bestyrelsesmøder den 28/9-2021 og 1/11-2021.

Bestyrelsesmøde den 28/9-2021,

Tilstede: Torben, Stuart, Trine, Linda, Renato (referent) og Kristoffer.

Eneste punkt på dagsorden var drøftelse af muligheder for betaling af ekstraordinært afdrag på foreningens kreditlån som opfølgning på generalforsamlingens beslutning:

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en omprioritering og betaling af ekstra ordinært afdrag på op til 750.000 kr. på foreningens realkreditlån, hvis dette kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde, og uden forhøjelse af de nuværende omkostninger til renter og afdrag.

Kristoffer er ikke medlem af bestyrelsen, men var indbudt til mødet som ekspert for at belyse fordele/ulemper betaling af ekstraordinært afdrag på foreningens realkreditlån.

Kristoffer redegjorde for, at kursen på de obligationer, som foreningens realkreditlån er baseret på, er faldet til lidt under 100. Det betød, at det var muligt at betale et ekstraordinært afdrag uden at omprioritere lånet. Det betød dels, at ville spare en række omkostninger ved omprioriteringen, og dels at foreningen kunne beholde det eksisterende, som havde en lav rente. Kristoffer gjorde dog samtidigt opmærksom på, at det næppe ville være en fordel, at bruge foreningens kasseoverskud til afdrage på gælden, hvis der skulle gennemføres større renoveringsarbejder inden for de næste 3 – 5 år, som ville kræve optagelse af nyt lån. Kristoffer foreslog, at bestyrelsen bad administrator om at fremskaffe to tilbud fra realkreditforeningen, nemlig:

- Betaling af afdrag på 750.000 med fastholdelse af det eksisterende lån med afdragsperiode på 24 år
- Betaling af afdrag på 750.000 med omlægning af det eksisterende lån til nyt lån med afdragsperiode på 20 år

Der var herefter en drøftelse af dette.

Torben og Renato fremhævede:

- At man ikke forventede, at der var større renoveringsarbejder inden for de nærmeste år, og at dette også var blevet fremhævet på generalforsamlingen
- At foreningens økonomi var så god, at der ville blive oparbejdet et stort kasseoverskud over et par år, idet der i henhold til budgettet var et overskud på den almindelige drift på list over 200.000 kr. per år efter betaling af renter og lån på det eksisterende lån og der med det ekstraordinære afdrag ville blive et forventet større kasseoverskud fremadrettet pga mindre renteudgift og afdrag på lån.

Stuart understregede, at der var en risiko ved at afdrage på gælden fordi det ville gøre det dyrere at betale større uventede vedligeholdelsesarbejder, der ville kræve mere låntagning. Derudover fremhævede Stuart, at kassebeholdningen evt. kunne indgå i finansieringen af et fremtidigt altanprojekt, og efterlyste en beregning, der kunne vise om hvordan dette kunne ske uden at det ville være til ulempe for de andelshavere, der ikke ønskede altaner. Han mente derfor ikke, at der kunne træffes en beslutning om betaling af et ekstraordinært afdrag, før dette var belyst.

Torben sagde, at bestyrelsen ikke havde fået mandat af generalforsamlingen til at inddrage hensynet til altanprojektet i beslutningen om betaling af et ekstraordinært afdrag.

Der blev ikke truffet en beslutning om betaling af afdrag. Det besluttedes at følge Kristoffers forslag og bede administrator om at indhente de to tilbud fra realkreditforeningen, og tage diskussionen op igen på dette grundlag.

Bestyrelsesmødet den 1/11 2021

Mødet havde ét punkt på dagsorden, nemlig beslutning om betaling af ekstraordinært og vt. omlægning af lån.

Tilstede: Torben, Linda, Stuart, Trine, Renato

Inden mødet var tilbuddene fra kreditforeningen sendt til bestyrelsen og Kristoffer (bilag 1 og 2).

Hovedtallene i de to tilbud er:

Kr. per år	Nuværende lån	Afdrag og omlægning til 20 år	Afdrag uden omlægning
Afdrag	161.300	180.503	139.672
Rente og bidrag	107.804	75.598	81.532
I alt	269.104	256.101	221.204
Besparelse i forhold til nuv. lån		13.003	47.900

Kristoffer deltog ikke i mødet, men havde indsendt sin vurdering af de to tilbud (bilag 3).

Renato lagde ud med at henvise til referatet fra generalforsamlingen (se ovenfor), som gav bestyrelsen bemyndigelse til at bruge 750.000 fra kassebeholdningen til et ekstraordinært afdrag på gælden, hvis det kunne gøres "på en hensigtsmæssig, og uden forhøjelse af de nuværende omkostninger til renter og afdrag". I forlængelse af dette foreslog han, at bestyrelsen besluttede at betale et afdrag på gælden uden omlægning af tilbagebetalingstiden, da det ville medføre en besparelse på 47.900 kr. per år på den løbende drift.

Torben supplerede med, at bestyrelsen ikke havde mandat til ikke at fravælge et fordelagtigt tilbud om betaling af afdrag for at lade de likvide midler indgå i en finansiering af et eventuelt fremtidigt altanprojekt, da generalforsamlingen ikke gav mulighed for denne sammenkobling. Han tilføjede, at der var mange usikkerheder om altanprojektet, og at der kunne gå lang tid inden det blev endeligt besluttet. Hvis man undlod at afdrage på gælden nu på grund af altanprojektet, ville foreningen miste driftsbesparelsen i ventetiden.

Stuart var ikke enig i forslaget om at afdrage på gælden. Han begrundede dette med:

- at renterne på realkreditlån var steget inden for de sidste måneder, hvilket vil fordyre finansieringen af et eventuelt altanprojekt. Det ville derfor være en fordel for altanprojektet, hvis foreningen beholdt kasseoverskuddet således at det kunne indgå i en finansiering af altanprojektet.
- Der har ved tidligere forespørgsler været et flertal, der var ønskede at få en altan, og en sådan model ville derfor være en fordel for medlemmerne. De andelshavere, der ikke ønskede eller kunne

få en altan, ville blive holdt skadesløse, hvis foreningens indskud blev tilbagebetalt og forrentet som det nuværende lån.

- det var ifølge oplysninger som Stuart har fået helt almindeligt at finansiere altanprojekter med bidrag fra kasseoverskuddet.

Renato foreslog herefter, at der blev stemt om hans forslag om at afdrage på gælden uden omlægning af løbetiden.

Et flertal af bestyrelsen bestående af Stuart, Linda og Trine modsatte sig, at forslaget blev sat til afstemning.

Der blev derefter opnået enighed om at udsætte en beslutning til medio december for at give altan-gruppen muligheder for at komme videre i sine overvejelser om altanprojektet, herunder lodde interessen for altaner, tidsplaner samt afklare finansieringsmuligheder.

Hele bestyrelsen var enige i at en beslutning at sammenkoble en beslutning om at afdrage på gælden med altanprojektet ville kræve et nyt mandat, og at det i givet fald ville være nødvendigt at indkalde en ekstraordinær generalforsamling.

Renato