

Endelig dagsorden til **ekstraordinær generalforsamling** i AB Gustav Jakob:

**Tirsdag den 12. juni 2012 kl. 20 i Letz Shop**

med følgende reviderede dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Altanprojekt i nr. 5:
  - a. godkendelse af projektet.
  - b. Af ejendommens midler ydes et tilskud på i alt kr. 60.000 til udvidelsen af de 4 små, eksisterende franske altaner mod gaden, d.v.s. kr. 15.000 pr.stk.
3. Mandat til bestyrelsen vedrørende ejendommens belåning:
  - a. mulighed for at omlægge 4 % kreditforeningslånet 2035 med afdrag sådan, at løbetiden forlænges til en ny 30-årig periode til bedst mulig rentesats 4 % eller derunder.
  - b. mulighed for allerede fra nu at optage et nyt fastforrentet lån - eventuelt med afdragsfrihed - til at refinansiere den del af restgælden på de to flexlån som ikke indfries, når lånene forfalder 1. januar 2015.
  - c. Andel Gustav Adolfs Gade 5, st. th. Peter og Jennie Olsen ønsker følgende til afstemning:  
Foreningens lån skal fremover være afdragsfri med respekt for foreningens budget og vedligeholdelsesplan beskrevet i sidste afsnit i "Baggrundsinformation til dagorden".
4. Eventuelt

Vel mødt  
Bestyrelsen  
9. juni 2012

**Ad pkt. 1:**

Bestyrelsen foreslår Søren Ralph Hansen, DanEjendomme A/S som dirigent.

**Ad pkt. 2:**

Altan.dk har udarbejdet et altanprojekt for et antal beboere i nr. 5. Det drejer sig om:

- udvidelse af de små, eksisterende altaner til gaden i de store lejligheder
- opsætning af 3 stk. altaner til gården i de store lejligheder på 2., 3. og 4. sal
- opsætning af 1 stk. altan i nr. 5, 2. sal th. til gården

Da projektet medfører en markant ændring af ejendommens facade skal det iflg. vedtægternes § 11, stk. 2 vedtages på en generalforsamling. Der findes en tegning over projektet på foreningens hjemmeside, her: <http://www.abgustavjakob.dk/altanprojekt>. Projektet finansieres af de pågældende andelshavere selv. Tegninger over projektet kan endvidere gennemses hos formanden inden den ekstraordinære generalforsamling men vil også være lagt frem på selve generalforsamlingen. Der er lagt op til at der skal gælde de samme regler for vedligeholdelse og brug af disse altaner som for altanerne i nr. 3.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at der af ejendommens midler refunderes i alt kr. 60.000 af den samlede udgift til udvidelse af de fire små, eksisterende altaner til gaden. Årsagen er, at altanprojektet sparer ejendommen for en udgift på kr. 170.000 til renovering af disse altaner. Renoveringen er medtaget i ejendommens nuværende tilstandsrapport som nødvendig at gøre inden for de næste år, da altanerne er i dårlig forfatning. De 60.000 (15.000 pr. altan) er det beløb som ejendommens byggetekniske rådgiver adspurgt finder er rimeligt. Vedligeholdelsespligten for altanerne til gaden overgår samtidig fra ejendommen til altanhaverne.

**Ad pkt. 3:**

Bestyrelsens finansielle rådgiver har overfor bestyrelsen påpeget, at der med kort varsel kan indtræde gode muligheder for at omlægge dele af ejendommens belåning som vil være kloge og fordelagtige for foreningen at foretage.

Med samme rådgiver har bestyrelsen endvidere drøftet, hvordan den del af flexlånene som ikke indfries ved forfald 1. januar 2015 kan refinansieres. Her er det kommet frem, at det måske kan vise sig fordelagtigt at optage et lån allerede nu, frem for at vente og samtidig placere pengene på bundne højrentekonti for på den måde sikre foreningen mod dyrere lån, hvis renten skulle stige frem mod 1. januar 2015.

Ingen af disse initiativer - lånetidsforlængelse og ny låneoptagning evt. med afdragsfrihed - kan rummes indenfor det mandat, som vedtægternes § 28, stk. 2 giver bestyrelsen til at omlægge ejendommens belåning. Derfor beder bestyrelsen om generalforsamlingens tilslutning til i perioden frem mod 1. januar 2015 at kunne disponere som foreslået i dagsordenens pkt. 3 a og b, hvis det viser sig fordelagtigt og forbundet med ingen eller minimal risiko at gøre.

Der henvises til baggrundsinformationen om ejendommens belåning i vedlagte bilag, som skulle give andelshaverne bedst mulig indsigt i emnet forud for debat og afstemning om dagsordenspunktet. Bestyrelsen stiller sig til rådighed, såfremt en andelshaver har brug for en gennemgang af det fremsendte materiale. Bestyrelsens finansielle rådgiver Jørgen Lamp deltager under behandlingen af dagsordenspunktet.

## Bilag: Baggrundsinformation til dagsordenens pkt. 3

### Lånehistorik:

Ved andelsboligforeningens stiftelse i november 2002 blev købet af ejendommen finansieret ved optagelse af 3 realkreditlån (oplysningerne stammer fra årsrapporten):

- et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag. Hovedstol kr. 12.000.000. Rente 5,7398 %
- et 3-årigt flexlån med afdrag. Hovedstol kr. 6.000.000. Rente 3,9376 %
- et 3-årigt flexlån uden afdrag. Hovedstol kr. 6.000.000. Rente 4,46 %

Dette lånemiks med tilhørende ydelsesprofil gav en foreningsøkonomi med tilhørende boligafgift der sammen med andelsindskuddene gjorde, at 22 ud af 25 mulige valgte at gå med som andels-havere.

I 2005 blev det faste lån og flexlånet uden afdrag indfriet og erstattet af nye lån, sådan at den samlede belåning var (oplysningerne stammer fra årsrapporten):

- et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag. Hovedstol kr. 12.510.000. Rente 4,1128 %
- et 5-årigt flexlån med afdrag. Hovedstol kr. 6.000.000. Rente 3,9376 %
- et 5-årigt flexlån uden afdrag. Hovedstol kr. 6.235.000. Rente 2,4380 %

I 2010 blev de to flexlån forlænget, sådan at den samlede belåning nu er (oplysningerne stammer fra årsrapporten):

- et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag. Hovedstol kr. 12.510.000. Rente 4,1128 %
- et 5-årigt flexlån med afdrag. Hovedstol kr. 6.000.000. Rente 3,1360 %
- et 5-årigt flexlån uden afdrag. Hovedstol kr. 6.235.000. Rente 2,5748 %

1. januar 2015 udløber de to flexlån og kan delvis indfries af foreningens indeståender på diverse højrentekonti – penge som er kommet ind ved salg af to tidligere lejelejligheder.

Det nuværende fastforrentede lån udløber i 2035.

I runde tal udgør den samlede ydelse på ejendommens belåning (ca. 1,37 mio. fordelt med p.t. ca. 930.000 til renter og ca. 440.000 til afdrag) omkring 50 % af andelsboligforeningens samlede udgifter, når der regnes med et gennemsnitligt vedligeholdelsesbudget på knapt ½ mio. årligt som forudsat i 10-årsplanen.

Status på obligationsrestgæld af lån:

Tidspunkt	F5 med afdrag	4 % fastforrentet	F5 uden afdrag	<b>TOTALT</b>
01.06.2012	Kr. 4.771.205	Kr. 10.932.778	Kr. 6.443.486	Kr. 22.147.469
01.01.2015	Kr. 4.174.860	Kr. 10.051.470	Kr. 6.235.000	Kr. 20.461.330
01.01.2015	Indfrielse af F5-lån med indeståender på højrentekonti kr. 7.240.000			Kr. 13.221.330

## Strategi:

Bestyrelsen er af den opfattelse, at det for en andelsforening som vores er langt at foretrække at have fastforrentede realkreditlån frem for variable realkreditlån.

Med den seneste udvikling hvorunder det nu er muligt at optage 3 % fastforrentede 30-årige lån synes det inden for rækkevidde for foreningen at komme helt væk fra variable lån og over i fastforrentede lån.

Restgælden af de to flexlån er ved indfrielsen 1. januar 2015 ca. 10,4 mio. Af denne forventes at kunne indfries omkring 7,2 mio. som er foreningens indeståender på diverse bundne højrentekonti efter bortsalg af to lejelejligheder.

Restgælden på ca. 3,2 mio. skal refinansieres. Det agter bestyrelsen at gøre med et fastforrentet realkreditlån med en løbetid på 30 år. Gøres dette lån endvidere afdragsfrit i de første 10 år vil belastningen af foreningens budget være mindre end ved et lån med afdrag.

Efter de 10 år med afdragsfrihed vil man så enten skulle afdrage gælden i de sidste 20 år af lånets løbetid eller også konvertere ved optagelse af et nyt 30-årigt lån med eller uden afdrag.

Afdragsfriheden i 10 år kan forsvares i og med, at den sidste lejebolig andelsboligforeningen ejer, sandsynligvis kan bortsælges med et forventet provenu er 3,5 mio. i dagens priser, hvormed det omtalte lån på ca. 3,2 mio. helt kan indfries.

Bestyrelsens finansielle rådgiver har peget på, at renten er i risiko for at stige hen mod det tidspunkt, hvor de to flexlån skal indfries. Ved eventuelt allerede nu at optage det lån som skal refinansiere restgælden på de to flexlån 1. januar 2015 frem for at vente til indfrielsestidspunktet kan man opnå en form for forsikring mod at lånet bliver dyrere til den tid.

Låneprovenuet kan placeres på bundne højrentekonti og måske næsten udligne påløbne renter på lånet i bindingsperioden – en eventuel forskel i foreningens disfavør vil være prisen for den opnåede 'forsikring'.

Bestyrelsens finansielle rådgiver har endvidere peget på, at udviklingen har muliggjort, at foreningen formentlig på et tidspunkt med fordel kan konvertere det nuværende fastforrentede lån med et nyt 30-årigt fastforrentet lån, muligvis med en lavere rente.

Løbetidsforlængelsen vil muliggøre en gevinst i form af mindre restgæld ved efterfølgende konvertering, hvis renten stiger. Konverteringen vil endvidere reducere ydelsen på lånet, og dermed reducere foreningens udgifter.

### **Konsekvenser for andelsboligforeningens driftsøkonomi:**

Den samlede ydelse på foreningens lån er frem til 1. januar 2015 ca. 1,37 mio. om året. Når flexlå-  
nene indfries 1. januar 2015 reduceres ydelsen med ca. 590.000 om året fratrukket ydelsen på det  
lån, der skal refinansiere restgælden på 3,2 mio. – anslået 186.000 hvis lånet er med afdrag eller  
112.000 hvis lånet er afdragsfrit. Forudsætningen for beregningen er 3 % lån og en indfrielsekurs  
på 96,7. Stiger kursen falder ydelsen.

Effekten af en løbetidsforlængelse på foreningens store fastforrentede lån på ydelsen vil være en  
reduktion på anslået 135.000 om året med fortsat afdrag eller 300.000 om året uden afdrag.

Oversigt:

Årlig ydelse til 1. januar 2015.....	1.370.000
Bortfald af ydelse på flexlån pr. 1. januar 2015.....	-590.000

Ydelse på nyt 3 % lån til refinansiering af restgæld på flexlån – med afdrag.....	186.000
Ydelse på nyt 3 % lån til refinansiering af restgæld på flexlån – uden afdrag.....	112.000

Reduktion i ydelse ved lånetidsforlængelse af det store fastforrentede lån med afdrag .....	-135.000
Reduktion i ydelse ved lånetidsforlængelse af det store fastforrentede lån uden afdrag ....	-300.000

100.000 kr. i årlig reduktion af udgifter for foreningen svarer idet andelsarealet er 4.260 kvm til ca.  
23 kr./kvm. Boligafgiften har i hele foreningens levetid været uændret 456 kr./kvm.

Noget af besparelsen vil skulle bruges til at skabe langsigtet balance i foreningens budget med den  
nuværende vedligeholdelsesplan, men størstedelen vil kunne tilbageføres til andelshaverne i form  
af en sænket boligafgift i takt med at initiativerne realiseres. Dette imødekommer ønsker fremsat  
fra flere sider om at sænke boligafgiften.

Bestyrelsen 3. juni 2012.