

Cvr-nr: 16 11 17 16
Matrikel nr. 1153 af Utterslev
Dansk Bank – ErhvervsGiro: 1783637
IBAN: DK3730000001783637
E-mail: bestyrelsen@matosa.dk

Ekstraordinær Generalforsamling

Onsdag den 14. december 2022

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår forperson Mette Leth som dirigent. Dette vedtages enstemmigt.

Det bemærkes desuden at der er indkaldt rettidigt og at der er 40 fremmødte stemmeberettigede. Det giver mere end 2/3 af 54 andelshavere.

2. Afstemning mellem de to låntyper (a+e), som fik fleste stemmer ved sidste ekstraordinære generalforsamling torsdag den 30. oktober 2022. Sagen afgøres ved 2/3 flertal jf. vedtægterne.

Benedikte fra Gaihede er kommet tilbage på byggeprojektet, og hun forventer, at vi har byggetilladelse inden jul, hvorfor vi skal have finansiering på plads.

Der foreligger nu tre forslag, hvor forslag F er et nyt kompromis baseret på tidligere afstemninger ved GF og nuværende rentemiljø. Det nuværende rentemiljø kan ændre sig markant, hvorfor bestyrelsen forbeholder sig retten til at fremstille et nyt forslag, såfremt dette er relevant.

Bestyrelsen henvender sig til uvildig lånerådgiver mhp. videre proces.

OBS Vi stemmer én runde mellem 3 forslag, forslag f) er tilføjet som bestyrelsens anbefaling.

A) F5 rentetilpasningslån, lånet er et 30-årigt lån der er afdragsfrit de første 30 år, obligationen bliver refinansieret hvert 5 år - seneste ÅOP 4,39 % - Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 1,6 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 11,6 %

i. Fordele:

1. Laveste andelsafgiftsstigning nu af de 5 scenarier
2. Det er muligt at konvertere lånet hele tiden mod at tilbagekøbe obligationerne til markedspris (dette bør vel lægge under ulempe pkt. 2)
3. Hvert 5 år kan lånet konverteres til kurs 100 til den nominelle gæld og ikke obligationsgælden, som er tilfældet ved de fastforrentet lån
 - a. Eks. Vi låner en nominel gæld på 35.500.000 kr. til kurs 90 og obligationsgælden bliver dermed 39.444.444 kr.

ii. Ulemper:

1. Lånet er med variabel rente forstået på den måde at renten bliver tilpasset hvert 5. år hvilket ved en højere rente til den tid, vil betyde en andelsboligafgiftsstigning
 2. Hvis man vil konvertere lånet inden 5 år - f.eks. hvis renten falder meget – vil man skulle tilbagekøbe obligationerne til en højere kurs
 3. Inden vi evt. konverterer noget eller hele lånet afdrager vi ikke noget på vores restgæld
- iii. Læs mere på Realkredit Danmarks hjemmeside eller søg på F5 rentetilpasningslån på google

ELLER

E) Kombination af scenarie a og d med Ca. 50% / 50% af hvert lån - Andelsboligafgiftsstigning jf. tilbud 10/10 21,2 %, bestyrelsen beder om bemyndigelse til en andelsboligafgiftsstigning på op til 31,2 %

iv. Fordele:

1. "Best of both worlds" - vi får delvist glæde af alle fordelene ved de forskellige lånetyper
2. Vi kan konvertere noget af lånet til kurs 100 ved hvert kvartal og får dermed mulighed for at konvertere ned hvis renterne skulle falde markant
3. Vi vil formentlig få mulighed for – i lighed med scenarie a – at begynde at afdrage lidt på noget af gælden når byggeprojektet er helt færdigt og pengene fra Københavns kommune er kommet ind sammen med pengene fra de 6 5. sals lejligheder

v. Ulemper:

1. "Worst of both worlds" - vi får også ulemperne ved begge lånetyper, men disse balancerer lidt hinanden
2. Relativt til scenarie a er det en højere forventet andelsafgiftsstigning nu
3. Inden vi evt. konverterer noget eller hele lånet afdrager vi ikke noget på vores restgæld

ELLER

F) Kombination af scenarie a og c med en 70/30 fordeling på hvert lån

- Det første lån på 25 mio. kr. optages som F5 FlexLife med 30-årsafdragsfrihed, pr. 2/12 er renten på dette lån 3,0348 % og det er regnet med et bidrag på 0,5 % - Ydelsen vil være på 892.798 kr. pr. år.

- Det andet lån på 17 mio. kr. optages som et 30-årige obligationslån med afdrag, når de sidste lejligheder er solgt og støtten fra kommunen er udbetalt vil lånet være på 10,5 mio. kr.. pr. 2/12 er renten på dette lån 5,0516 % med et beregnet bidrag på 0,5 % og en kurs på 99,422 – Ydelsen vil være 746.421 kr.

- Samlet vil ydelsen på dette lån være 1.639.219 kr. Årligt, hvilket pr. Dags dato jf. Budgettet vil betyde en andelsudgiftsstigning på 7,6 % - Grundet de usikkerheder der er og kan være ift. renternes udvikling beder bestyrelsen om bemyndigelse til at hæve huslejen med op til 15 % - dette vil tidligst blive effektueret pr. 1/1/24 ved optagelse af 2. del af lånet.

vi. Fordele:

1. Vi får en låneprofil hvor vi får afdraget på vores gæld, afdrag som 1:1 ryger ned på boligværdien for hver enkelt andelshaver
2. Andelsudgiftsstigningen bliver holdt til på et meget lavt niveau, der lettere kan absorberes af andelshaverne
3. Vi benytter obligationslånet som "bufferen" hvor vi konvertere/sælger fra, når vi modtager støtte og frasælger lejligheder løbende uden at lide et kurstab

vii. Ulemper:

1. Lånet er med variabel rente forstået på den måde at renten bliver tilpasset hvert 5. år hvilket ved en højere rente til den tid, vil betyde en andelsboligafgiftsstigning
2. Der følger en andelsudgiftsstigning med som det ser ud i dag, men det kan ligeså godt gå i en positiv retning
3. Vi er stadig relativt låst med en 5-års plan på F5 lånet før vi evt. omlægger eller rebalancere dette

Inden afstemning forklarer Lars fra bestyrelsen om lånemulighed F som flertallet i bestyrelsen er fortalende for. Grundet et lavere renteniveau ser bestyrelsen nu en mulighed for at der kan afdrages på noget af gælden allerede når projektet er afsluttet.

Der er et par spørgsmål fra beboere omkring reel huslejestigning ved mulighed "E" ovenfor som Lars svarer på er muligt lavere end det anførte, men at bestyrelsens tankegang med en "op til ordlyd" handler om at vi ikke skal stemme igen ved små svingninger i renteniveauet.

Vi går hermed til afstemning. 1. runde forklares hvor alle 3 lånetyper indgår.

Stemmeantal (i parentes % af 40 fremmødte stemmeberettigede andelshavere)

Mulighed A: 3 (7,5%)

Mulighed E: 7 (17,5%)

Mulighed F: 30 (75%)

Fordi mere end 2/3 har stemt for mulighed F udgår 2. runde og forslaget er hermed vedtaget.

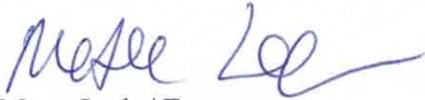
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Lars fra bestyrelsen præsenterer kort budgettet. Der stilles spørgsmålstejn ved om der er afsat nok til snerydning og hvorfor el er lavere i budgettet end i regnskabet. Mikkell fra bestyrelsen vedkender at vi muligvis vil få en ekstra regning for snerydning. Vedr. El er budgettet dog cirka 50% højere end elforbruget i regnskabet.

Eventuelt

Der informeres om at der i øjeblikket foregår nogle tilretninger af altanernes størrelse i det nærtstående byggeprojekt. Bestyrelsen forklarer de ikke endeligt ved noget nu, men at der skal afholdes møder med Gaihede i den kommende tid.

Med venlig hilsen Bestyrelsen



Mette Leth / Forperson



Rebecca Krebs / Sekretær



Herluf Christensen / Næstformand



Mikkel Hansen / Kasserer



Kirsten Leth / Bestyrelsesmedlem



Lars Jørgensen / Bestyrelsesmedlem