

## **Referat fra den ekstraordinære generalforsamling 29/9 2009**

Ordstyrer: Rune Andersen

Referent: Lis Frühling Larsen

Til stede 19 andelshavere

Særlig indbudt: Andelsforeningens revisor Hanne Sandersen – Ernst & Young.

Ordstyreren indledte mødet med at erklære, at reglerne var overholdt: generalforsamlingen var lovligt varslet, lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der skal være 20 % af foreningens medlemmer repræsenteret. Der var 19 fremmødte og bestyrelsen havde modtaget 40 fuldmagter.

Jens Halvorsen, foreningens formand, gjorde rede for grundene til afholdelsen af den ekstraordinære generalforsamling:

Jens fortalte, at indkaldelsen til den ekstraordinære GF ikke var udtryk for, at foreningen generelt havde økonomiske problemer, men at bestyrelsen havde brug for en forøgelse af de likvide midler til nogle akutte formål.

De udgifter der er brug for at få dækket i det kommende kvartal er:

- 1) Afslutning af opgangsrenoveringen. 70% af udgifterne til denne er allerede betalt kontant, men der mangler de resterende 30%.  
Oprindelig skulle salget af foreningens ledige lejligheder have dækket hele opgangsrenoveringen. På grund af de aktuelle problemer med salg af ledige lejligheder har dette ikke kunnet lade sig gøre.
- 2) En del af de lejligheder, foreningen har til salg er i en tilstand, der gør, at de ikke umiddelbart kan vises frem, men skal sættes i stand, før de kan sælges.
- 3) Opsætningen af postkasser – der er besvær med at få plads til dem – men der arbejdes på at finde en løsning.
- 4) Den almindelige drift og kapitalforpligtigelser.

Jens understregede endnu engang, at det ikke var et spørgsmål om, at foreningen var ”økonomisk på den”, slet ikke, men et spørgsmål om at kunne afslutte 2009 godt, dvs. vi vil som bestyrelse gerne kunne gøre det på den for foreningen bedst mulige måde. Bestyrelsen ønsker mandat til at vælge den økonomisk bedste løsning.

### **Dette indebærer:**

Etablering af en kassekredit på 6 mill. kr. i Nordea.

### **Herudover kan der senere etableres følgende:**

- 1) Optagelse af et realkreditlån på 6 mill. kr. til dækning af hele den afsluttede opgangsrenovering.
- 2) Alternativt kan vi vælge, at lade resten af opgangsrenoveringen indgå i refinansiering af foreningens F 10 lån. Lånet er inkonvertibelt i løbetiden, og fastforrentet i ti år. Og da renten er faldet væsentligt siden 2001, kan det vise sig, at den sidste del af opgangsrenoveringen kan indeholdes i refinansieringen.

Overvejelserne i forbindelse med valg af løsning blev uddybet. Foreningen har et realkredit lån, der udløber ultimo 2010 (optaget ved etablering af foreningen). Og de resterende udgifter til opgangsrenoveringen samt istandsættelse af foreningens ledige lejligheder kunne indgå i en fornyelse af dette realkreditlån.

Foreningen er ved at skifte bank – fra Amagerbanken til Nordea.

Vi har gennem årene haft et godt samarbejde med Amagerbanken og holdt af den som vores lokale bank. Men vi kan simpelthen få en væsentlig bedre aftale med Nordea. Så det er nødvendigt at skifte bank. Med andre ord ”Vi tager dem for pengenes skyld”. Vi er en andelsboligforening, men vi er også en forretning.

Der var et direkte spørgsmål til foreningens revisor Hanne Sandersen, om hvad hun anbefalede. Hendes svar var, at en kassekredit på 6 mil. er en meget lille kredit for en forening af AB Egilshus’ størrelse. Og at der højst sandsynligt vil kunne optages et meget fordelagtigt lån ved udløbet af det store stående lån i 2010.

Jens oplyste at det stående lån er et F 10 lån, og vi kan først refinansiere ultimo 2010. Vi undersøger mulighederne for at indfri før tid - afhængigt af omkostningerne.

Det blev yderligere oplyst at kassekreditte på 6. mill. højst sandsynligt ikke ville blive udnyttet fuld ud.

Sune (fra bestyrelsen) mindede om, at der faktisk på den ordinære generalforsamling blev stemt om det samme spørgsmål, men ved en fejl var beløbets størrelse ikke med i referatet. Det har Nordeas juridiske afdeling brug for.

Forsamlingen gik over til afstemningen. Der blev stemt om:

**At foreningen hæver sin eksisterende kassekredit til kr. 6 mil. kr.  
Samt muligheden for alternativet, at lade opgangsprojektet finansiere via optagelse af Realkreditlån på projektets samlede omkostninger, kr. 6 mil. kr.**

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 19 stemmer fra de fremmødte og 40 fuldmagter, i alt 59 stemmer for.**

**Sidste punkt på mødet var Evt.**

Jens gjorde opmærksom på, at der under eventuelt ikke kunne træffes beslutninger, altså ikke laves afstemninger.

Der blev stillet spørgsmål til opgangsrenoveringen specielt til Njalsgade 2 og Egilsgade 5. Jens gjorde rede for, at kadencen generelt var blevet sat lidt ned i forhold til det annoncerede på den ordinære generalforsamling.

Om Njalsgade 2 blev det oplyst at opgangslamperne endnu ikke er opsat, det er et hul i elektrikerens hukommelse idet han har meldt alle opgange færdig.

Om Egilsgade 5, hvor de varslede arbejder er blevet forsinket, blev det oplyst at malerholdet er blevet sendt tilbage for at "rette op" i.flg. mangellisten foreningen har udarbejdet. Det har taget længere tid end de havde beregnet. Derfor forsinkelsen

Rune informerede om den nye hjemmeside for Egilshus, der havde erstattet den gamle. Der kommer information ud om brugen af den. Der skal ikke log in til siden, så Rune foreslog, at alle gik ind på siden og så på den. Blandt andet kan man på hjemmesiden se alle ledige lejligheder, samt salgsopstillinger. Salgsopstillingen kan udprintes som PDF fil fra hjemmesiden. Salgsopstillinger kan også hentes som papirudgave på bestyrelsens kontor.

Der blev diskuteret status for salg af lejligheder og opfordret til, at man fortalte til venner og bekendte, at der var lejligheder til salg i Egilshus.

Mødet sluttede i god ro og orden kl. 20.00 – og med, at forsamlingen ønskede bestyrelsen "Held og Lykke med det videre arbejde".

Islands Brygge d. 29. september 2009.