

Ekstraordinær generalforsamling April 2016

kl:19:00-22.00

Mødet blev afholdt onsdag d. 6 april 2016 kl. 19.00 på Grøndalsvænge Skole, lærerværelset. Der var 27 fremmødte medlemmer.

Per M Jensen (formand) åbnede generalforsamlingen og bød velkommen til årets første ekstraordinære generalforsamling, idet han bemærkede at der er planlagt tre stk. inden den ordinære generalforsamling i oktober. Per spurgte om alle havde fået læst det bilag der var blevet udlevet ved indgangen, hvilket alle bekræftede. (Det udleverede materiale ligger som bilag til dette referat)

1. Valg af dirigent

Per foreslog efterfølgende Johnny Thomsen som dirigent til mødet og spurgte om andre havde lyst. Dette var ikke tilfældet og Johnny, takkede efterfølgende for valget.

Johnny konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling er indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne, samt at der kun var to punkter til behandling.

2. Diskussion af forslag om likviditetsstyring / investering af foreningen midler /KAB Louise Rasmussen.

Det udleverede bilag bestod af en fire siders redegørelse for KAB's placering af foreningens frie midler i investeringsfonde, samt én side med bestyrelsens bemærkninger.

(Ganske kort har KAB efter varsling af negativ rente fra Danske Bank i maj 2015, placeres Vibevængets frie midler i fondene i august 2015. Bestyrelsen har ikke fået orientering forud for dette og har afventet en redegørelse for at kunne afholde generalforsamling om dette).

Louise Rasmussen/ KAB's gennemgik redegørelsen, samt de økonomiske beregninger, herunder fondenes resultater fra de seneste år. Der var efterfølgende en lang række spørgsmål og kommentarer, fra de fremmødte inklusive følgende:

Nr	Person	Emne / kommentar	Svar
1	Flemming Olsson	Danske Bank tager minus 0,75% i rente - hvad tager de andre Banker?	Louise/ KAB har spurgt deres samarbejdspartnere den ligger ca. på det samme.

2	Flemming Olsson	Hvad er vores faktiske fribeløb (penge vi ikke bruger)	Louise: ca. 50%
3	Brian Jürs	Der er investeret 2,4Mio med en gevinst på 12.000 kr for 6 mdr. Det lyder som en stor risiko for en lille indtjening	Louise - Det er en holdning.
4	Rene Jelstad	Der er en kurtage på 0,05% pr. transaktion Alá 500 pr. 1mio !	
5	Per Jensen	Vi har et realkredit lån på ca. 700.000 som vi vil kunne afvikle. Dette skal kunne vi også gøre på et andet tidspunkt.	<i>(Bemærk: dette kræver annoncering i dagsordenen til en generalforsamling og efterfølgende vedtagelse)</i>
6	Benjamin Højgaard	Er der muligt at undersøge om der er en nedre grænse for et beløb der giver negativ rente i Danske Bank.	Louise vil vende tilbage med informationer om dette hurtigst muligt.
7	Lars Højgaard	Vil vi ikke gerne have et relativ god rente tilskrivning?	
8	René Jelstad	Det kan være en god ide at investere i bygningsforbedringer og nedbringe udgifterne i stedet for.	Per Jensen mener at investeringen i varmecentralerne er et godt eksempel
9	Per Jensen	Bestyrelsen vil på det kraftigste understrege at KAB har handlet selvstændigt og i strid med foreningens vedtægter.	Louise: beklager at vi ikke har været informeret og spurgt.
10	Flemming Olsson	Vi kan være bange for at vores valg kommer til at danne præcedens for KAB's adgang til fremtidige beslutninger på vores vegne.	Per Jensen. Det kan nok ikke udelukkes.

Efter disse og en række andre beslægtede bemærkninger blev sagen bragt til afstemning.

Det blev stemt om hvorvidt: "Vibevænget have pengene tilbage på egne konti ?

27 stemmer for, 0 imod

- **KAB bedes derfor at hæve investeringerne og erholde evt. udgifter til dette.**

3. Principbeslutning om typen af nye legepladser / Jette Sandholt og Jimmi Salling

Jimmi Salling fremlage de tilbud/ typer af legepladser der var indhentet tilbud på. Disse fremgår også af bilaget til dette referat.

(Ganske kort har "Legeplads gruppen" siden sidste generalforsamling arbejdet på et oplæg til fornyelse af de nuværende legepladser. De nuværende legepladser har efterhånden 25-30 år på bagen og er i en forfatning der ikke står til at vedligeholde mere. Der er lavet nogle forslag til diskussion. Grundlæggende for valget er hvorvidt der skal bestilles to ens legepladser eller man skal lave en til små børn 0-6år og en til større børn 6 -12år, således at beboerne kan cirkulere i begge gårde.

Jimmi gennemgik tre indhentede tilbud, som han og Jette har vurderet.

Forslag 1. Billigste: To typer i hver sin gård til 425.000 -skal vedligeholdes

Forslag 2. Mellem: To typer i hver sin gård 540.000 - skal "ikke" vedligeholdes

Forslag 3. Med reklamer: 378.000 på 7 år.- dertil lægges løbende renovering oveni.

Der var efterfølgende en lang række spørgsmål og kommentarer, fra de fremmødte inklusive følgende:

Nr	Person	Emne / kommentar	svar
1	Lars Højgaard	Hvorfor skal der være faldunderlag på pladserne når beløbet for dette repræsenterer næsten 50% af beløbet	Jimmi, Vibevænget vil ellers kunne drages til ansvar for evt. ulykker
2	Gry Sørensen	vilde lege vil afstedføre flere skader!	
3	Clara Smedegård	Man kan lave flere lege på et godt faldunderlag.	
4	Flemming O.	Det er ikke rart - ikke man kan se sine egne børn fra vinduet hvis man deler legepladserne op (er tænkes her på de større børn)	

Det var i tillæg til disse en lang række bemærkninger hvor medlemmerne fremsatte deres personlige synspunkter.

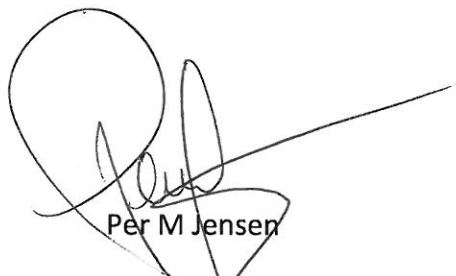
Per Jensen foreslog at der blev holdt afstemninger om hvert af de centrale dele, således at bestyrelsen kunne få præcis vejledning om hvad de skal gøre. På baggrund af dette blev der gennemført 5 afstemninger med følgende spørgsmål og resultat.

Afsteming no.

1. Skal legepladserne være med gummi faldunderlag?
2 stemmer imod, 25 stemmer for.
2. Skal der være to ens legepladser i begge baggårde?
15 stemmer imod , 6 stemmer for.
3. Er det OK at anskaffe legepladser til en pris på ca. 450.000 ?
0 stemmer imod, 21 stemmer for.
4. Skal vi fortsat overveje en reklame finansieret legeplads?
19 stemmer imod, 2 stemmer for .
5. Skal legepladserne konstruktion primært være af træ ?
0 Stemmer imod, 18 stemmer for

Efter dette takkede Johnny Thomsen for et godt møde og ønskede alle en fortsat god aften. Mødet blev afsluttet kl. 22.00

For bestyrelsen:



Per M Jensen

13/4-2016



Johnny Thomsen

Bilag.

1. Materiale om investeringer
2. Materiale om legepladser

Til beboerne i Vibevænget,

Vedr. Generalforsamlingen 6 april 2016 - Investering af frie midler i Vibevænget

Sagsforløb.

Vibevænget modtog følgende oplysninger fra KAB d. 23. september 2015:

"Før sommerferien var renten faldet betydeligt, og vi har været i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken.

For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligselskabets midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget fordelagtige vilkår.

Det betyder, at KAB ikke har haft mulighed for at spørge boligselskabet først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligselskabets midler.

Jeg vil snarest fremlægge en oversigt over midler anbragt i investeringsforeningerne."

KAB blev efterfølgende oplyst at bestyrelsen ikke var af den opfattelse, at den kunne godkende dette uden en forudgående godkendelse af generalforsamlingen.

Vi har efterfølgende adspurgt KAB om blandt andet følgende (d. 27. februar 2016)

"Hvor mange penge er der tale om

hvordan påvirker det vores likviditet

Hvad er omkostningerne

Hvem betaler omkostningerne

Hvad er den mulige indtægt

hvornår kommer en eventuel gevinst til udbetaling

hvem betaler hvis der tabes penge

hvordan vurderes risikoen på de givne investeringer

Er det godkendt af revisor"

Og modtaget vedlagte svar 2-siders notat med bilag d. 19. marts 2016, hvor visse dele af spørgsmålene er adresseret.

Sideløbende sager om vedtægter

KAB har sideløbende med denne proces fremlagt forslag til vedtægter for Vibevænget hvoraf det fremgår, at vi ikke vil få værdien af vores investering i grunden (vores bygninger er placeret på) tilskrevet vores grundfondsbeviser. De mener – så vidt bestyrelsen forstår - at denne "samfundsskabte værdi" tilfalder KAB. Samme argumentation kunne KAB i princippet bringe i spil for andre investeringer.

Bestyrelsens vurdering

Bestyrelsen er af den opfattelse at den ikke kan anbefale at Vibevænget investere de frie midler, men at der må findes andre løsninger på de givne udfordringer.

Er KAB i stand til at stille juridisk bindende garantier for at **enhver investering** bliver tilskrevet grundfondsbevisernes værdi, kan sagen genovervejes.

Bestyrelsen, 3 april 2016

Notat til:
 Repræsentantskabet i
 Boligselskabet Vibevænget

Kopi til:
 Louise Rasmussen
 Mikkel Boel

Investeringsforeninger
 2015-16
 15. marts 2016

Kontaktoplysninger
 Frodi R. Petersen
 Økonomisk konsulent

T 38 38 18 19

frp@kab-bolig.dk

Boligselskabets investerede midler 2015-16

I maj 2015 blev KAB af Danske Bank orienteret om, at da de administrerede boligselskaber havde relativt store indlån, ville banken fremover tilskrive en negativ rente på 0,75 % p.a., medmindre indlånene blev betydeligt nedbragt.

Idet KAB-fællesskabet har en etableret ordning med 3 investeringsforeninger, som de senere år har givet et meget pænt afkast (se nedenstående tabel) valgte vi at indskyde boligselskabernes overskudskapital i disse, naturligvis under hensyntagen til likviditets behov til den daglige drift m.v.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Danske Cap.	5,9	4,7	6,9	4,6	0,5	4,2	-0,01
SEB	6,2	5,2	8,4	4,1	0,3	3,8	0,03
Nykredit	5,6	5,0	8,1	5,2	0,6	4,6	-0,13

Årligt afkast i % på KAB-investeringsforeninger

I forbindelse med ovennævnte investering stillede banken os også i udsigt, at der kunne etableres kreditter til meget fordelagtige vilkår til de enkelte konti, såfremt der skulle opstå behov herfor, og derfor blev kontiene 'barberet' meget tæt. Da det så efterfølgende viste sig, at de nævnte kreditter alligevel ikke kunne etableres, blev der for flere selskabers vedkommende nødvendigt at hæve en del af de investerede midler igen på relativt ugunstige tidspunkter mht. kursudviklingen.

Indskud i investeringsforeninger skal altid ses som en langsigtet investering og dette behov for at sælge meget kort tid efter investeringen - kombineret med et relativt dårligt år for obligationer i det hele taget - har betydet, at denne investering for Vibevænget i 2015 har givet et negativt afkast på kr. 7.800. Se detaljerne på bilag 1.

Set i lyset af det knapt så gode resultat for kalenderåret 2015, kan man glæde sig over, at 2016 indtil videre ser ud til at blive betydeligt bedre. For perioden 1/1 – 14/3 2016 har selskabet således en urealiseret kursgevinst på 27.475 kr. Se bilag 2.



Investeringsforeninger
2015-16
15. marts 2016

Omkostningerne ved indskud hhv. hævning i investeringsforeningerne er 0,05% af det indskudte/hævede beløb. Dvs. at indskyde 1 mio. kr. koster en kurtage på 500 kr. Det koster også 500 kr. at hæve 1 mio. igen. I den vedlagte oversigt for bevægelser 2015 er omkostningerne indeholdt i de anførte beløb.

Jeg kan oplyse, at idet boligselskabet er underlagt årsregnskabsloven kommer en evt. kursgevinst først til udbetaling når og hvis der bliver solgt fra investeringsforeningen.

I tilfælde af negativ værdiudvikling er det boligselskabet selv der dækker et evt. kurstab - ligesom boligselskabet også modtager den fulde kursgevinst ved en positiv værdiudvikling.

Herudover skal man holde sig for øje, at hvis vi ikke havde gjort noget, ville banken have opkrævet negative renter på 0,75% af indestående. Størrelsen af disse sparede renter fremgår af bilag 3.

0108-2 Boligselskabet Vibevænget

Vores kt.	Andele nominelt	Kurs	Bogført værdi
306-3003 Danske Capital (1 KAB)			
29-05-2015 Indskud	9.931,00	110,7532	1.099.890,52
30-07-2015 - afgang	-2.272,00	110,0821	-250.106,60
11-08-2015 - afgang	-454,00	110,3298	-50.089,73
Bogført værdi, inden efterpost.			799.694,18
31-12-2015 Beholdning ultimo	7.205,00	110,8672	798.798,18
Kursregulering			-896,00
306-3002 SEB (2 KAB)			
29-05-2015 Indskud	9.950,00	110,5498	1.099.970,99
30-07-2015 - afgang	-2.740,00	109,5229	-300.092,78
11-08-2015 - afgang	-456,00	109,7853	-50.062,09
Bogført værdi, inden efterpost.			749.816,13
31-12-2015 Beholdning ultimo	6.754,00	111,0307	749.901,35
Kursregulering			85,22
306-3005 Nykredit Portefølje (3 KAB)			
29-05-2015 Indskud	12.202,00	113,6684	1.386.981,88
30-07-2015 - afgang	-2.221,00	112,6072	-250.100,52
11-08-2015 - afgang	-1.773,00	112,8533	-200.088,98
Bogført værdi, inden efterpost.			936.792,38
31-12-2015 Beholdning ultimo	8.208,00	113,2792	929.795,67
Kursregulering			-6.996,70
Kursregulering 2015			-7.807,49

Bilag 3 - sparet bankrente 2015

0108-2 Boligselskabet Vibevænget

Bankrente -0,75 % p.a.

			Saldo	Rentedage	Rente
29-05-2015	Indskud	3.586.843	3.586.843	62,00	-4.633,01
30-07-2015	Hævning	-800.300	2.786.543	12,00	-696,64
11-08-2015	Hævning	-300.241	2.486.303	142,00	-7.355,31
31-12-2015					
Sparet bankrente					-12.684,95



Vibevaenget Formandskab <vibevaengetformandskab@gmail.com>

investeringer anden omgang spørgsmål

Louise Rasmussen <lor@kab-bolig.dk>

5. april 2016 kl. 16.25

Til: "vibevaengetformandskab@gmail.com" <vibevaengetformandskab@gmail.com>

Hej Per,

Jeg har nu modtaget lidt svar på det supplerende spørgsmål til investeringerne.

1. Da reglerne for almene boligorganisationer (I er ikke underlagt dem, det er vi klarover) er ret restriktive for hvad der angår investeringer, må likvide midler – foruden kontanter – kun investeres i danske obligationer. Der er derfor en lav risiko forbundet med disse investeringer.

2. I forbindelse med at Danske Bank barslede med negative renter for bankindestående forespurgt vi om mulighederne hos Arbejdernes Landsbank – som vi i forvejen har et omfattende samarbejde med – og Nordea, som nok må anses som det eneste reelle alternativ til KAB-fællesskabets relativt store bankaktivitet. Begge svarede samstemmende, at hvis vi flyttede hele vores bankforretning til dem ville de være nødsaget til at tilskrive renter i samme størrelsesorden som Danske Bank.

Det er den omvendte verden, men bankerne vi simpelthen ikke have for store indeståender, da de i så fald skal betale negativ rente af sine indskud i Nationalbanken.

3. Muligheden for nedbringelse af gæld. De opsparede midler er i stor udstrækning henlagt og øremærket til diverse fremtidige aktiviteter. Dette gælder nok primært for de almene afdelinger, og i lidt mindre grad for de parlamentariske. Endvidere er der den vinkel i forhold til lån, at kommende beboere ikke betaler til en del af forbedringer finansieret via lån, hvor et lån evt. er blevet indfriet.

4. Da vi er i daglig kontakt med de tre ovennævnte store banker, de fire store kreditforeninger på dansk marked foruden de tre investeringsforvaltere SEB, Danske Capital og Nykredit, så mener vi at have orienteret os tilstrækkeligt i forbindelse med disse beslutninger.

5. Vi har løbende modtaget spørgsmål fra flere boligselskaber, men kun det ene parlamentariske boligselskab – Bakkehusene – har haft egentlige indvendinger. De har så også truffet beslutning om at trække alle sine midler fra investeringsforeningerne.