

Ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Fuglsangsparken onsdag den 30. april 2025 kl. 17.30
Generalforsamlingen afholdtes "Hos Annemarie", Messingvej 74, 8940 Randers.

Referent: Dorthe Knudsen

Dagsordenen til generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent

Erik Larsen blev valgt

Erik konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt inden for gældende regler og dermed lovlig.
Der var fremmøde fra 10 husstande og 3 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning

Trine Jørgensen gennemgik årets beretning, hvoraf det fremgik, at vi har haft et stille og roligt 2024.

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2024 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Fastsættelse af andelsværdi for det løbende regnskabsår

Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen var med regnskabet for 2024.

Som tidligere år hænger det fint sammen uden større afvigelser.

Vi kan se, at VVS fortsat er den dyreste post under vedligeholdelse.

På indtægtssiden kan vi glæde os over, at vi i 2024 fik rente af vores indestående i banken.

Da der ikke var spørgsmål til regnskabet, blev det en kortere gennemgang.

Regnskabet blev godkendt og det samme gjorde den oplyste andelsværdi, som nu udgør 545.390,00 kr.

4. Forelæggelse af muligheder i forbindelse med omlægning af SWAP-lån ved Gitte Bjerregaard fra Nordea.

Vi har gennem længere tid drøftet udskiftning af døre og vinduer.

Gitte Bjerregaard fra Nordea Bank deltog på generalforsamlingen og fortalte om vores fremtidige muligheder for såvel omlægning af eksisterende lån, og også omlægning med provenu på ca. 700.000 kr., som anvendes til delvis finansiering af udskiftningen af døre og vinduer.

Den resterende del betales af foreningens indestående.

Det præcise resterende beløb kendes pt. ikke, men forventes at blive omkring 1.100.000 kr.

Der var afstemning om forskellige låneforslag fra bestyrelsen:

Forslag 1: Nuværende finansiering samt forslag til ny finansiering
(Behold kontantlån og nyt CIBOR6 + konverterbar renteswap i 7 år.

Forslag 2: Nuværende finansiering samt forslag til ny finansiering inklusive tillægslån
(Behold kontantlån og nyt CIBOR6 + konverterbar renteswap i 7 år.

Forslag 3: Nuværende finansiering samt forslag til ny finansiering inklusive tillægslån
(Behold kontantlån og nyt CIBOR6 + konverterbar renteswap i 10 år.

Afstemningsresultatet blev, at forslag nr. 2 blev vedtaget med 11 stemmer.

- A/B Fuglsangsparken har på baggrund af Nordeas materiale vedtaget ny finansiering på foreningens generalforsamling 30/4-2025 hvor,
 - Nuværende CIBOR6 indfries
 - Der optages tillægslån på 700.000 kr.
 - Nuværende renteswap med udløb ultimo 2026 lukkes ned, markedsværdien medfinansieres.
 - Nyt 30-årigt **grønt** CIBOR6 lån uden afdrag optages
- Nyt CIBOR6 lån vil beløbe sig til ca. 13.970.000 kr. med 30 års løbetid (hovedstol vil afhænge af endelige indfrielses- og udbetalingskurser)

- Til CIBOR6 lånet etableres en 7-årig konverterbar renteswap. Den konverterbare renteswap har en maksimumkurs på 105 og A/B Fuglsangsparken har dermed sikkerhed for kursudviklingen for den nye finansiering. Den konverterbare renteswap kan opsiges til maksimumkurs hvert kvartal. Den konverterbare swap er et mindre kursfølsomt produkt end nuværende renteswap.
- Bestyrelsen har fået udleveret materiale og produktbeskrivelse af et en konverterbar renteswap
- Af seneste materiale fremgår den 7-årige faste konverterbare swap-rente til 2,84% p.a.
- Foreningen er bekendt med, at den konverterbare renteswap vil antage en markedsværdi efter etablering. Der er indregnet en marginal til Nordea i den faste rente på 0,20%-point.
- Foreningen er bekendt med, at de endelige rentesatser og hovedstole, kan ændre sig, indtil dette er endeligt aftalt med Nordea.
- I forbindelse med etablering af den konverterbare renteswap skal foreningen have etableret en LEI kode.

Bestyrelsen arbejder herefter videre med modtagne tilbud på projektet og endelig beslutning i forhold til vinduestyper mv.

Forslag 2

Nuværende finansiering samt forslag til ny finansiering inkl. tilfølgslån
Behold kontantlån og nyt CIBOR6 + konverterbar renteswap i 7 år

| Nuværende finansiering | DGI | | | | | |
|---------------------------|-------------------|--------|-------------------|---------------|----------------|----------------|
| | Restgæld | Kurs | Løbetid | Konverterings | Fødsel | 1. års afdrag |
| Nordea CIBOR6 | 13.000.000 | 100,45 | 22,25 | 2,87% | 488.000 | - |
| 0,5% Kontantlån | 3.280.541 | 73,85 | 22,25 | 0,78% | 189.888 | 135.291 |
| Swap | 13.000.000 | | 1,75 | 2,92% | 21.088 | - |
| I alt | 19.280.541 | | | | 699.976 | 135.291 |
| Finansieringsbehov | | | | | | |
| Nordea CIBOR6 | 13.000.000 | 100,45 | 13.058.500 | | | |
| Tilfølgslån | | | 700.000 | | | |
| Nedlukning af renteswap | | | 165.000 | | | |
| Omkostninger ca. | | | 35.000 | | | |
| Samlet | | | 13.948.500 | | | |

| 2. Forslag til ny finansiering | DGI | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|--------|---------|---------------|----------------|----------------|
| | Restgæld | Kurs | Løbetid | Konverterings | Fødsel | 1. års afdrag |
| Nordea CIBOR6 | 13.915.000 | 100,25 | 30 | 2,87% | 522.369 | - |
| 0,5% Kontantlån | 3.280.541 | 73,85 | 22,25 | 0,78% | 189.888 | 135.291 |
| Konverterbar Renteswap | 13.915.000 | | 7 | 2,92% | 45.557 | - |
| I alt | 17.195.541 | | | | 758.814 | 135.291 |

Den konverterbare renteswap kan konverteres hvert kvartal til en maksimumkurs på 105.

- Der er i beregninger indregnet nuværende variabel bidragskurs på 0,8640%
- Kursene er registreret i OMX Nordias den 06.04.2025, hvorfor det ikke er et sjældenheds.
- NYT Max CIBOR6 obligatorkontrakt med fast rente i 6 mdr. ad gangen. Lånet er med 30 års løbetid og løbetidende 10 års afdragsfrihed. Læs mere om løbetid på side 8
- Tilfølgslån CIBOR6 lånet etableres en rentestafale. En konverterbar renteswap. Den konverterbar renteswap er gældende i 7 år. Den kan etableres med op til 10 års løbetid. Læs mere om rentestafale på side 8
- Der er indregnet en marginal til Nordea i den nye konverterbar renteswap på 0,20%
- Der er således om foranstaltninger, navnlig lovlig kræver en generalforsamlingsbeslutning og kreditgodkendelse i Nordea Bank & Nordea Kredit
 - I forbindelse med kreditbeholdningen er foreningens ejendom beslaglagt af Nordea Kredit vurderingsinspektør:
 - Nordea Kredit vurderingsinspektør: DOK 25.814.000 for vindue- og låneprojetet.
 - Nordea Kredit vurderingsinspektør: DOK 27.333.000 efter vindue- og søjleprojetet.

Nordea

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Da det blev vedtaget, at vi nu omlægger lån og hjemtager provenu til udskiftning af døre og vinduer, blev budgettet godkendt med den tilføjelse, at boligafgiften må forhøjes med den merudgift, der kommer til at blive på den nye samlede finansiering.

På dagen for generalforsamlingen udgjorde dette beløb under 60 kr. pr. bolig pr. måned.

Beregningerne tog udgangspunkt i dagens rente og kurs.

De kan ændre sig, før det nye lån er hjemtaget.

Først på det tidspunkt kendes ydelsen på den nye finansiering, og den forhøjede boligafgift kan fastsættes.

Da vi - som også oplyst - fortsat har forholdsvis store udgifter til VVS og kan se frem til fortsat store og muligvis øgede udgifter, er de samlede årlige vedligeholdelsesudgifter i budgettet øget til 75.000 kr.

Med dette blev budgettet for 2025 godkendt.

6. Forslag

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal i henhold til vedtægterne være formanden i hænde senest den 22. april.

Der var ingen indkomne forslag.

7. Valg af bestyrelsesformand

På valg er Trine Jørgensen, der modtager genvalg.

Trine Jørgensen var på valg og har modtaget valg for de kommende to år. Trine fortalte, at det vil være hendes sidste periode. Det betyder, at vi om to år skal finde ny formand!

a) Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er Steen Nielsen og Niels Paakjær Bech-Larsen.

Begge modtog valg for de kommende to år.

b) Valg af suppleanter.

Jeanette M. Madsen er på valg

Jeanette Madsen modtog genvalg. Det lykkedes ikke at få en suppleant nr. to.

8. Valg af revisor

Redmark i Randers blev genvalgt.

9. Eventuelt

Årsregnskab for 2024 indeholdende budget for 2025 samt bilag 4 er vedlagt.

Under den efterfølgende spisning blev der som altid talt om løst og fast.

Husk havedagen den 21.6.2025.

Bestyrelsen Andelsboligforeningen "Fuglsangsparken"

Trine Jørgensen



Dorthe Knudsen



Steen Nielsen



Niels Paakjær Bech-Larsen



Claus Stenum Jensen



Som generalforsamlingens dirigent

Erik Hvejsel Larsen



Bestyrelsens beretning 2024

Tak for endnu et år i Andelsforeningen Fuglsangsparken

De har ikke været de store ændringer i driften af foreningen i forhold til de seneste år.

Vores havedag var igen en hyggelig dag, der var hækklipning og lidt lugning rundt omkring, men det hjælper at hække bliver klippet i løbet af året, og at vores græsplæne også vedligeholdes løbende. Vi fik dog fældet de to træer på plænen mod Fuglsangsvej, da de bestemt ikke var kønne længere.

De bede, vi udliciterede i 2023, blomstrede fint, både i foråret og hen over sommer og efterår, fuglene er dog lidt hårde ved blomsterblandingerne.

Vi fik aftale med murer vedr. reparation af murværk, det var dog så sent på året, at de foreslog at vente til mere stabilt vejr lige efter vinter.

To af foreningens unge mennesker blev fejret i 2024, Simone blev konfirmeret og Vigga blev student

Vi måtte igen sige farvel til en nabo, Mona tabte til den kræft, der havde plaget hende i rigtig mange år.

Steffen, som var den første på ventelisten, overtog nr. 7 til årsskiftet.

Vores økonomi i foreningen er stadig fin, vi kan se at vi bruger en del penge på VVS til vores varmeanlæg, så vi må nok regne med at der kommer nogle udskiftninger i løbet af de kommende år.

Så tak til alle for endnu et godt og stille år.

Venlig hilsen
Bestyrelsen