



14. maj 2020

## Kære andelshaver

Her er bestyrelsens beretning for 2020 og tiden frem til GF 2021. Den supplerer den økonomiske beretning i foreningens årsrapport. Til GF gives også en mundtlig beretning, og du kan selvfølgelig stille spørgsmål.

Selvom vi er kommet godt gennem Corona, er det tydeligt, at foreningen savner den gode dialog mellem andelshaverne, som netop en generalforsamling giver. Det har Corona-restriktionerne forhindret i over et år. Det er derfor godt, at det ser ud til, at vi kan mødes til en næsten normal GF 9. juni (dog uden vafler).

### Sporten kort

Det store billede er, at der er styr på drift og udvikling i foreningen.

Helt overordnet har 2 emner fyldt i år. Det første er gården, hvor vi noget uventet fik brug for den gode økonomi. Efter ordinær GF i 2020 blev der konstateret massive udfordringer med betondækket i gården – hvor det på en ekstraordinær GF blev besluttet, at hele betondækket skulle udbedres – hvilket er en stor byggesag. Desuden blev der allokeret midler til en efterfølgende forskønnelse af gården. Det er en samlet byggesag til anslået 18 millioner kroner, og der blev indhentet kreditgodkendelser mv. Bestyrelsen har siden arbejdet intensivt på både at klargøre økonomistyringen og den praktiske gennemførelse af projektet.

Det andet gennemgående tema har været Corona, hvor driften af foreningen har skullet fortsætte, selv om dele af Danmark har været lukket ned. Corona har også fyldt på den måde, at rigtig mange har været hjemme i lejlighederne, og derfor har der været lidt flere klager over støj, når nogle har skullet arbejde hjemme, samtidig med at naboerne eks. har haft børn hjemme som er ramt af lockdown. Helt overordnet ser det ud til, at foreningen er sluppet nådigt igennem Corona, også uden at mange butikker har måtte dreje nøglen rundt.

Resten af beretningen beskriver en række vigtige forhold for foreningens drift og udvikling.

## Økonomi

### Driftsøkonomien og gårdreovering

Årets overskud blev næsten 4,2 millioner kroner. Det er bedre end sidste år og overskuddene på selve driften ser ud til at fortsætte. Dermed gør foreningen sig klar til at kunne afdrage på dele af realkredit, når afdragsfriheden udløber – som forudsat i den økonomiske plan. Det er sket samtidig med, at der bruges flere midler på ordinær vedligeholdelse end for bare få år siden. Så ejendommen kommer stille og roligt i bedre og bedre stand.



I skrivende stund er der et overskud på foreningens kassekredit, hvor der i de seneste måneder typisk står 8,5 mio kroner. Det er resultatet af en lang positiv udvikling, som vi nu nyder godt af, når der skal betales for gårdrenoveringen. Med en samlet udgift på omkring 18 millioner kroner bliver der brug for både det nuværende indestående på kassekrediten og for de løbende overskud i en periode, når der skal betales for forbedringerne.

Bestyrelsen fik på XGF 21. oktober 2020 bemyndigelse til både at påbegynde byggesagen og til at sikre nødvendig finansiering. Der er arbejdet intensivt med begge dele lige siden. I skrivende stund ventes de endelige resultater af udbudsrunderen – derfor er alle tal p.t. baseret på estimater.

I helt overordnede træskolængder tænkes gårdprojektet finansieret som følger:

Hvor kommer de 18 millioner til gården fra?	
Der kommer 2 millioner retur fra grundejernes investeringsfond	2
Foreningen hensætter allerede nu 6 millioner kroner i regnskabet	6
Der tages 10 millioner fra driftsoverskuddene i 2021, 2022 og 2023	10
I alt	18

Pengene skal ikke betales i lige store portioner, så i perioder kan kassekrediten komme i minus indenfor den bevilgede trækingsret, men efter at have arbejdet med betalingsplanerne ser det ikke ud til, at der skal lånes til projektet. OBS. Ovenstående er kun estimater, og kan ændres løbende.

## Værdisætning af ejendommen

Der kom nye regler for værdisætning af andelsboliger i 2020. Den betyder blandt andet, at foreningen kan fastfryse værdien af ejendommen til den værdi, der var i 2020 – altså 475 millioner kroner (plus mulighed for at medregne visse typer af forbedringer).

Det vaccinerer os imod værdifald. Fastfrysningen gælder så længe vi ønsker det, men hvis en generalforsamling på et tidspunkt beslutter at vi igen skal bruge valuarvurdering i værdisætningen, kan værdien ikke fryses igen.

For første gang længe er der derfor ikke foretaget en valuarvurdering, men bestyrelsen påtænker at hjemtage en inden GF i 2022, så foreningen har et oplyst grundlag at beslutte sig ud fra. På et eller andet tidspunkt vil værdien af ejendommen være steget så meget, at forskellen mellem den fastfrosne værdi og den reelle værdi bliver for stor. Hvor tallet præcist er, er selvfølgelig en skønssag, men bestyrelsen forestiller sig, at en stigning af værdien på 50 millioner kroner er så stor, at man bør overgå til valuarvurdering igen.



## **Hensættelser, reserver og SWAPs**

De samlede hensættelser er på ca. 19 millioner kroner. Der er i årsrapporten hensat ca. 13 millioner kroner til udsving i foreningens SWAP. Ud over det er der hensat 6 millioner kroner til gårdprojektet.

Vores SWAP-aftaler var på regnskabstidspunktet negative med 64,4 millioner. Det svaret i runde tal til, at hver andelsbolig ville være næsten 475.000 mere værd, hvis SWAP'en var i nul. I skrivende stund er renten steget en smule, og derfor er SWAP-gælden blevet ca. 8 millioner kroner mindre.

Dermed er de samlede hensættelser og reserver på nuværende tidspunkt ca 27 millioner kroner (beregnet ud fra markedsværdirapporten 1. maj)

## **Erhvervslejemålene**

Corona-krisen har ramt foreningens erhvervslejere. Nogle af dem har helt holdt lukket i lange periode, andre har mistet en stor del af deres omsætning. For at begrænse tabene og for at holde liv i handelslivet tilbød foreningen tidligt hensættelse med huslejen for erhvervslejerne, hvad mange har benyttet sig af. Det kan ikke udelukkes, at der bliver behov for yderligere at understøtte erhvervslejerne for at undgå lejetab og for at opretholde et attraktivt handelsliv. En anden måde at støtte det lokale handelsliv er ved at beboerne i ejendommen handler og spiser lokalt. Når vi alligevel er ved erhvervene, kan det nævnes, at der er kommet ny ejer af bodegaen.

## **Foreningens daglige drift under Corona**

Under nedlukningen har bestyrelsen holdt online-møder i stedet for fysiske. Inspektør og viceværten har fungeret som vanligt, men har selvfølgelig skulle holde fysisk afstand, vaske hænder grundigt osv. Det har fungeret fint, men med så lang tid med nedlukning, savnes den ideudvikling som har langt bedre kår, når man mødes fysisk.

En stor del af kontakterne til rådgivere o.l. er også foregået elektronisk. Her har vi nytte af, at foreningen har gode rådgivere, som vi har kendt i en årrække, og misforståelser derfor undgås.

Der har klart været flere klager beboerne imellem end der plejer. Det ser ud til, at flere går hinanden på nerverne, når de er hjemme og måske er der også lidt kortere til tasterne, når det strammer til. Det er dog heldigvis stadig sådan, at langt de fleste i Haabet har et godt naboskab og passer på hinanden, hvad vi også har set ved, at beboere har tilbudt hinanden hjælp, hvis nogen har været syge eller har haft behov for bistand til at handle ind eller andre praktiske gøremål.

## **Håndværkere, afbrydelser mv.**

AB Haabet er en stor forening med mange mursten, rør, ledninger, radiatorer, internetforbindelser, tagsten, trapper, badeværelser, kælderlokaler osv. Og meget af det er gammelt. Selv om ejendommen er i god stand, er der grundet foreningens størrelse stort set altid håndværkere i gang – et eller flere steder. Nogle af håndværkerne er bestilt af foreningen. Andre er bestilt af andelshaverne, forretningsdrivende eller andre, der selv eksempelvis bestiller en VVS-installatør, når der skal skiftes en vandhane. Nogle gange går det ikke helt som planlagt, og



der må lukkes for vandet, strøm, internet eller andet. Både håndværkere og ejendommens funktionærer plejer at være ret gode til at forudsige afbrydelserne, men nogle gange opstår der et eller andet problem. I de tilfælde har det været tydeligt, at langt flere har arbejdet hjemmefra – og afbrydelser af eks. nettet har generet flere. Det har også besværliggjort arbejde med rør, da en lukning af varmt vand eller en toiletstreng generer langt flere under en nedlukning. Foreningen søger løbende at mindske sårbarheden. Hvis strømmen til et krydsfelt eks. ryger, fordi der ordnes strøm i en opgang, etableres så vidt muligt ny forsyning, så problemet ikke gentager sig. Det er stadigvæk vigtigt at man husker at informere sine naboer, hvis man får lavet større renoveringer. Det er nu engang nemmere at klare noget støj, hvis man kender til det på forhånd og ved hvor længe det tager.

## Strategi

Det er en stor hjælp i det daglige arbejde med udviklingen af foreningen, at andelshaverne sammen har fastsat en række pejlemærker for, hvor vi skal hen.

Sagt på jævnt dansk:

- Skal det være godt at bo i foreningen
- Vi skal have en sund økonomi
- Foreningen skal være attraktiv - også set udefra

Med både plads til fællesskab og individualisme opfatter vi foreningen som et rart og godt sted – og vi er på mange måder en stor landsby, hvor mange hilser på hinanden og er hjælpsomme. Og hvor vi sammen passer på ejendommen og hinanden – eksempelvis med arbejdsdage og godt naboskab.

Den økonomiske udvikling går godt, og vi nyder gavn af planen fra 2018 – hvor der blev fastsat økonomiske mål for foreningen. Ud over at arbejdet i gården giver en ekstraudgift i en kort periode, udvikler det sig indtil videre som ønsket. Eksempelvis er der p.t. et stort plus på kassekreditten.

Foreningen vedligeholdes løbende og mange ønsker at bo her. Dermed er den også attraktiv set udefra. Det ændrer ikke ved, at vi skal passe ekstra godt på vores smukke gamle ejendom, så den smukke arkitektur får de bedste muligheder for at præsentere sig bedst muligt.

## Projekter og vedligeholdelse

### Betondæk og gårdprojekt

Renoveringen af betondækket i gården og den efterfølgende nyindretning af gården kommer til at fylde i den kommende tid - både mentalt og praktisk.

Økonomien i projektet er beskrevet tidligere i beretningen, så dette afsnit handler mere om proces og information.

Projektet er ganske omfattende og vil betyde, at gården lukkes ned i en lang periode. Ligeledes lukkes garageanlægget. Arbejdet betyder, at der skal hugges



rigtig meget beton op. Det støjer i sig selv, og vores gård har en akustik, som sikrer, at lyd kommer godt omkring. Den lukkede gård betyder også, at der bliver begrænset adgang til kældre, renovationsområdet flyttes udenfor mv.

Byggeprojekter i den størrelsesorden kræver massiv styring. Derfor er der nedsat byggestyring med faste medlemmer fra bestyrelsen og ejendomskontoret, der følger med arbejdet – og sikrer at foreningens interesse varetages bedst muligt. Foreningens rådgiverfirma Peter Jahn og Partnere (PJP) står for det overordnede tilsyn og har ansvar for udbud mv., og der er hyppige møder med repræsentanter for bestyrelsen. Det svarer til samme model, som blev anvendt ved opgangsprojektet. Med et projekt til 18 millioner giver det allerede nu en betydelig arbejdsbelastning – hvoraf det meste foregår i dagtimerne. Derfor vil bestyrelsen foreslå GF, at der ekstraordinært gives et ekstra honorar til to medlemmer af bestyrelsen for at følge arbejdet.

Foreningen bestræber sig på at planlægge mest muligt, og vi har god erfaring med at samarbejde med PJP, som er vores ingeniørfirma og som også vil gøre alt for at gøre projektet så lidt generende som muligt. Når det er sagt, kan det ikke undgås, at projektet vil påvirke livet i ejendommen.

Vi håber at løbende information vil bidrage til, at forstyrrelserne bliver opfattet som mindre generende. Der er allerede nu omdelt informationsbrev fra både bestyrelsen og fra PJP, og vi vil løbende informere på hjemmesiden om den løbende proces.

På GF vil PJP også gøre rede for planen og de praktiske forhold omkring projektet – ligesom der er planlagt et beboermøde som forhåbentlig er gennemført inden GF.

Der arbejdes også allerede nu på indretningen af gården efter betondækket er etableret. Indretningsarbejdet håndteres i en gruppe som består af David Boss Jessen, Hannelore Kindt og Katrine Kaspersen.

Vi håber på alles forståelse for de udfordringer projektet samlet set vil give, mens det står på, og ser frem til, at vi får en langt smukkere og bedre indrettet gård, der både er vandtæt og ikke nærmer sig sammenstyrtning.

## **Affald og storskrald**

Det er irriterende at skulle gentage dette, men der er et fast problem med affaldshåndteringen.

### **HUSHOLDNINGSAFFALD**

Sorteringen af husholdningsaffald fungerer rimelig godt, men der smides stadig affald i de forkerte containere. Flasker skal ikke smides i affaldscontainerne men afleveres i flaskecontaineren, fx den ved Store Møllevej.

### **STORSKRALD**

Der er en lidt ærgerlig udfordring med affaldsområdet.



Det burde ellers være let at huske, at hvis man har storskrald, som ikke må hensættes i foreningens skralderum, skal det bringes til genbrugspladsen. Foreningen har både en trækvogn og en trailer, der kan lånes til formålet, og genbrugspladsen ligger praktisk talt lige rundt om hjørnet. Der er også opsat skilte, som forklarer hvad der må sættes til storskrald, men der er åbenlyst nogen, der stadig stiller byggeaffald, gamle senge o.l. i gården. Det er rigtig ærligt, da det både er grimt, farligt for børn og i øvrigt dyrt at få fjernet – da renovations-selskabet ikke tager det. Det koster foreningen mange penge, og det er også spild af viceværtens ressourcer, der så ikke kan bruges til andre ting på ejendommen.

Når skralderummet er overfyldt, vil kommunens skraldefolk ikke tømme det, og de tager under ingen omstændigheder de meget store genstande med, medmindre der er bestilt sær afhentning.

Alt dette for at sige, at vi alle må medvirke til at standse dette. Hvis du hører om nogen, der i nattens mulm og mørke har sneget et gammelt køkken ned i skralderummet, så giv viceværten besked. Han skal nok tage pænt fat i synderen – første gang. Vi må hjælpe hinanden med lige at sige til, hvis man fx ser nogen smide et køleskab.

## **Altanprojektet**

Altanprojektet er stort set sat på hold. Det skyldes både arbejdet med gården, og at både kommunen og de selskaber der etablerer altaner, har mange opgaver for tiden.

## **Daglig vedligeholdelse og forbedringer**

Vedligeholdelse og fornyelse er en stor og fast del af driften, både arbejdsmæssigt og økonomisk. Af større opgaver det sidste år kan nævnes udvidelsen af vaskeriet og renoveringen af elevatoren i nummer 4.

## **Byttecentralen**

Siden adgangen til byttecentralen blev nulstillet i starten af 2020, har der slet ikke været de samme hærværksproblemer og det er jo godt. Til gengæld er det vigtigt at alle husker at holde orden. Det nytter ikke noget bare at stille ting på gulvet. Stil ting på de dertil beregnede hylder. Og husk også at byttecentralen er til at stille ting, der kan genbruges. Ting, der er i stykker, skal i skraldespanden. I bestyrelsen er vi meget taknemmelige for de frivillige, der lægger et stort stykke arbejde i at holde orden og rydde ud i byttecentralen, men de kunne godt bruge noget hjælp. Så hvis du er glad for byttecentralen, må du meget gerne melde dig som frivillig.

## **Fremleje**

Det er tilladt at fremleje sin lejlighed i op til 2 år, hvis du har boet i den mindst et halvt år. Du skal søge bestyrelsen om tilladelse først. Der gælder særlige regler for korttidsudlejning fx via AirBnB. Igennem de seneste år har bestyrelsen efterhånden





fået ryddet op i tilfælde, hvor andelshaveren fremlejede i længere tid, eller uden at have fået tilladelse.

## Venteliste

De årlige ventelistebreve er omdelt i postkasserne. Hvis du har indstillet en person til ekstern venteliste, skal du sørge for at betale gebyr på 200 kr. senest den 1. juni 2021. Betalingsoplysningerne fremgår af brevet. Hvis du ikke betaler, bliver personen slettet af listen uden yderligere varsel. Hvis du betaler for sent, bliver personen sat nederst på listen. Du kan frit udskifte personen, men den nye person kommer nederst på listen. Det er gratis at stå på den interne liste. Du kan frit ændre dine ønsker til lejlighedens størrelse, pris osv. Alle spørgsmål og kommentarer om ventelisterne og salg stilles til Gertrud på [gertrud@haabet.net](mailto:gertrud@haabet.net).

## Salg af lejligheder

Der sælges fortsat mange lejligheder i AB Haabet. Der er også mange der har rykket rundt internt. Mange familiemedlemmer og venner får også mulighed for at købe lejlighed via den eksterne venteliste. Det er dejligt. Enkelte lejligheder kommer igennem ventelisten og sælges hurtigt og nemt til helt udenforstående.

Følgende lejligheder er solgt siden sidste generalforsamling:

Amagerbrogade 14, 5. tv.	Ved Linden 7, 4. th.
Svinget 2, 1. tv.	Ved Linden 5, st.th.
Amagerbrogade 6, 4. tv.	Amagerbrogade 8, 5. th.
Amagerbrogade 10, 3. tv.	Amagerbrogade 10, 5. tv.
Ved Amagerport 3, 1. tv.	Ved Amagerport 1, st.th.
Amagerbrogade 8, 1. tv.	Ved Linden 9, 4. th.
Amagerbrogade 16, 1. tv.	Ved Linden 11, 2. th.
Amagerbrogade 16, 3. tv.	Ved Amagerport 1, 1. tv.
Ved Linden 7, 2. tv.	Ved Linden 9, 5. th.
Ved Amagerport 3, 2. th.	Amagerbrogade 12, 4. tv.
Amagerbrogade 4, 1. tv.	Ved Linden 9, st. tv.
Ved Linden 9, 5. tv.	Ved Linden 5, 4. tv.