



28. maj 2020

Kære andelshaver

Her er bestyrelsens beretning for 2019 og tiden frem til GF 2020. Den er et supplement til den økonomiske beretning, der står i foreningens årsrapport, hvor resultatet af årsregnskabet ses. Til generalforsamlingen gives også en kort mundtlig beretning. Der findes også en mere økonomisk orienteret beretning i årsrapporten.

GF falder senere i år end normalt. Det skyldes restriktionerne under Corona-krisen – herunder forsamlingsforbuddet. Da der stadig er restriktioner, og foreningen ikke ønsker at ”køre på kanten”, foreslår bestyrelsen, at denne generalforsamling bliver en form for ”minimums-GF” med få fremmødte. Hensigten er at få behandlet budget og regnskab, så det formelle grundlag for foreningens daglige drift er på plads. Bestyrelsen planlægger, at der senere på året afholdes en ekstraordinær GF, hvor vi drøfter de emner, hvor der er behov for en bred deltagelse og plads til dialog.

Det overordnede billede

Med den helt brede pensel går det ret godt i foreningen. Driftsøkonomien ser fin ud. Vi nedbringer gæld, ejendommen vedligeholdes og udvikles løbende, og der er nogle store projekter på bedding, som vil forskønne ejendommen yderligere. Også med den brede pensel er hele verdensøkonomien ramt af Corona, og det er nok utopisk at forestille sig, at det ikke i en vist omgang vil påvirke vores forening.

Økonomi**Driftsøkonomien**

Foreningens driftsresultat ser godt ud. Regnskabet for 2019 viser et overskud på godt 3,7 mio. kroner. Der har været overskud i en årrække – og det ser ud til at fortsætte. Derfor trækkes der ikke længere på foreningens kassekredit, og der bruges langt flere midler på vedligeholdelse end for bare få år siden. I forhold til foreningens økonomiske plan skal der fortsat genereres pæne overskud, både for at nedbringe gæld og for at foreningen kan begynde af afdrage på en del af realkreditlånene, når afdragsfriheden udløber.

Forlig med ukendt resultat om andelsboligers værdisætning

Folketinget har ønsket at bremse nogle af de mest hårdkogte investorer indenfor udlejningsboliger. Derfor har man besluttet at ændre primært ved den såkaldte paragraf 5 stk. 2. Det sænker uden tvivl værdien af udlejningsejendomme, men det er endnu stærkt usikkert, om og i givet fald hvordan værdisætningen af andelsboliger vil blive berørt. Det ved vi først, når loven har haft tid til at virke, og vi ser, hvordan markedet reagerer. Det ser ud til, at foreningen får mulighed for at fastfryse ejendomsværdien.

Vores forening har haft kontakt til en del politikere om problemstillingen, da vi på et tidspunkt så ud til at blive meget hårdt ramt, og vi mener, at nogle af vores synspunkter er blevet hørt sammen med bl.a. Andelsforeningernes Fællesrepræsentation.



Erhvervslejemålene

Corona-krisen har ramt foreningens erhvervslejere. Nogle af dem har helt holdt lukket, andre har mistet en stor del af deres omsætning. Foreningen har en interesse i, at så få erhvervslejere som muligt må lukke og at opretholde et attraktivt lokalt handelsliv. Det skyldes ikke mindst, at det vil være svært at få lejere til de ledige erhvervslejemål, da der i hele København vil være butikker, der drejer nøglen om. Derfor vil vores ledige erhvervslejemål skulle konkurrere med langt flere end normalt. 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.

Værdisætning af ejendommen

Valuarrapporten viser en uændret værdi af ejendommen. Normalt ville en faldende rente give sig udslag i stigende værdier, men den politiske usikkerhed om værdisætning af udlejningsejendomme, og den manglende klarhed over betydningen for andelsboliger, har betydet, at værdien billedlig talt har stået stille.

Markante rentefald

Selv om renten i samfundet har været tæt på 0 i en lang periode, er den nu faldet, så nogle – også lidt længere renter - reelt er negative. Set i et historisk perspektiv er det ganske usædvanligt. Det har også fået den negative værdi af foreningens renteswaps til at stige. Heldigvis besluttede generalforsamlingen i 2019, at der skulle afsættes en buffer på næsten 20 millioner kroner til at imødegå udsving i værdien. Derfor har der kun i mindre grad skullet beregnes individuelle andelsværdier i 2019 og i første del af 2020.

Coronavirus og uro på de finansielle markeder gør, at ingen kan sige noget om, hvornår renterne igen bliver positive – ligesom der ikke kan udelukkes yderligere rentefald. Derfor vil bestyrelsen foreslå generalforsamlingen, at der også i 2020 afsættes en betragtelig buffer til udsving i renten. For at få råd til bufferen foreslås, at andelskronen sænkes fra 18 til 17. Det vil alt andet lige betyde et fald i værdien af en lejlighed på 100 m² på 30.000 kroner. Det skal ses i lyset af de sidste års store stigninger.

Foreningens daglige drift under Corona

Under nedlukningen har bestyrelsen holdt online-møder i stedet for fysiske. Inspektør og vicevært har fungeret som vanligt, men har selvfølgelig skulle holde fysisk afstand, vaske hænder grundigt osv. Det har fungeret fint.

Retssag om kontrakten med bodegaen

Der har været en tvist om, hvordan kontrakten med bodegaen skulle tolkes. Uenigheden gik på, hvem der fastsætter regler for udeservering ved foreningens erhvervslejemål. Sagen var først i byretten og senere i landsretten. Begge steder fik foreningen medhold i, at det er foreningen, der fastsætter reglerne, hvilket også fremgår klart af kontrakten. Bodegaen har også anmeldt foreningen til datatilsynet, der ikke har fundet grund til at udtale kritik. Sagen må nu betragtes som afsluttet.



Projekter og vedligeholdelse

Affalds- gårdgruppen

Desværre er der ikke længere udsigt til, at foreningen kan få tilskud fra projekt grønne gårde. Det ændrer ikke ved, at gården trænger til et løft. Der er derfor nedsat en gruppe, som arbejder med en plan for en smukkere og mere funktionel gård med fokus på affaldsområdet.

Gruppen består af David Boss Jessen, Hannelore Kindt og Katrine Kaspersen. Der har været afholdt 2 små møder med ejendommens øvrige beboere for at få input til gårdprojektet. Da den kommende indretning af gården kommer til at få betydning for alle i ejendommen, tilstræbes en høj grad af inddragelse. Det vil gå igen til selve generalforsamlingen, hvor der sættes tid af til at drøfte indretningen ud fra et oplæg fra arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppen benytter som rådgiver en landskabsarkitekt med speciale i gårdmiljøer. Der planlægges en total nyindretning af gården, og i den forbindelse vil der blive lavet grønne arealer. Det er en udfordring, at gården for det meste udgøres af taget til garagen, hvilket umuliggør egentlig plantning af træer og buske. I forbindelse med projektet er der også iværksat en teknisk undersøgelse af betonen i garagedækket, så vi er sikre på, at indretningen af gården og de nye tiltag står på et ordentligt grundlag. Det vil være meget uheldigt, hvis hele gården skal brydes op efter et par år, fordi garagen skal renoveres. Så det er en stor og kompleks opgave at få det hele til at foregå i den rigtige rækkefølge.

Altanprojekt

Arbejdet med at få altaner er så småt gået i gang. De første møder er afholdt, bl.a. med Altan.dk. Det store arbejde, der står foran os nu, er at få afklaret hvad Københavns Kommune vil tillade. Det er desværre ikke lige til at gennemskue og kommer til at kræve en del yderligere arbejde. Vi giver en status til XGF efter sommerferien.

Daglig vedligeholdelse

Som bekendt er Haabet en stor ejendom med mange år på bagen. Derfor er det næppe en overraskelse, at opgaven med vedligeholdelse og fornyelse er en stor og fast del af driften, både arbejdsmæssigt og økonomisk.

Bo og Lars prøver at holde fokus på og prøve at planlægge afviklingen af de mange forskellige løbende jobs – og hver dag er der så et par nye uventede sager, der ikke sjældent har hastende karakter.

Byggegruppen mødes regelmæssigt for at planlægge både rækkefølgen og økonomien i de større opgaver. Desuden er det en meget vigtig del af styringen, at der også holdes godt øje med økonomien. Vedligeholdelsesarbejder har det med at blive dyre.



Det er vores oplevelse, at langt de fleste problemer bliver løst hurtigt – eller ret hurtigt. Men med de mange bolde i luften vil der forekomme smuttere, hvor en opgave glemmes eller ikke bliver prioriteret rigtigt. Det beklager vi, men vi forsøger hele tiden at blive bedre.

Pumper og vand

Foreningens pumper har været brugt en enkelt gang, hvor de var med til at forhindre, at der løb "sort" vand ind i kældre og bagtrapper. Pumperne og tjent sig ind mange gange.

Erhvervsstrategi

Bestyrelsen har udarbejdet en erhvervsstrategi, der skal sikre, at foreningens erhvervsudlejninger understøtter foreningens overordnede strategiske mål, som er:

- Her skal være godt at være
- Vi skal have en sund økonomi
- Foreningen skal være attraktiv set udefra

Erhvervsstrategien skal understøtte foreningens mål om, at her skal være godt at være for andelshaverne. Ideelt set bidrager erhvervsudlejningerne til at gøre foreningen til et endnu bedre sted at være ved at tilbyde en bred vifte af muligheder for relevante indkøb og gode oplevelser og et attraktivt nærmiljø. Samtidig er det vigtigt, erhvervsudlejningerne ikke gør foreningen til et mindre godt sted at være for andelshavere, hvilket kan handle om støj, lugt, renovation eller andet.

Erhvervsudlejningerne bidrager årligt med et væsentligt beløb til AB Haabets driftsøkonomi. Endvidere bidrager erhvervsudlejningerne til værdisætningen af ejendommen. Det er således af stor betydning for en sund økonomi i AB Haabet, at erhvervsdelen til stadighed vedligeholdes og udvikles hensigtsmæssigt og at lejemaal ikke står tomme. I indværende år betyder det, at bestyrelsen har besluttet at tilbyde husleje-henstand til erhvervslejerne i lyset af den aktuelle corona-situation, hvilket mange erhvervslejerne har valgt at tage imod.

Facaden mod Amagerbrogade er i høj grad AB Haabets fysiske ansigt udadtil. Udviklingen af AB Haabets erhvervsdel bidrager også på den måde meget konkret til, om foreningen ser attraktiv ud udefra. Der udarbejdes i forbindelse med erhvervsstrategien et "blødt" facadeprogram, som bl.a. rummer udarbejdelse af grundlæggende designkabelon for facader med udgangspunkt i husets og områdets karakter samt mulighed for et vist tilskud til renovering af facaden i overensstemmelse hermed. Denne del af erhvervsstrategien forventes udfoldet yderligere når Corona'en ikke længere lægger alt for meget pres på erhvervslejerne.

Strategien udvikles i konsultation med DEAS Erhverv og valuar og kan præsenteres mere detaljeret i forbindelse med den opfølgende ekstra generalforsamling.

Salg af lejligheder

Man er altid velkommen til at rette henvendelse til Gertrud Jessen, Ved Linden 13, 2. tv, gertrud@haabet.net med spørgsmål til ventelister eller lignende. Man skal være opmærksom



på, at man kun får tilbudt lejligheder, der ligger inden for de ønsker, som man selv har skrevet på blanketten. Det er gratis at stå på den interne venteliste, mens det koster 200 kr. om året at stå på den eksterne liste.

Følgende lejligheder er solgt siden sidste GF:

Ved Linden 11, 3. tv. Ved Linden 7, 4. tv. Ved Linden 9, 3. tv.
 Amagerbrogade 10, 2. tv. Svinget 2, 5. tv. Amagerbrogade 10, 3. th.
 Ved Linden 13, 2. th. Amagerbrogade 6, 4. th. Svinget 2, st.th.
 Amagerbrogade 16, 2. tv. Amagerbrogade 14, 4. th. Ved Linden 13, st.th.
 Ved Linden 9, 2. th. Ved Linden 11, 2. tv. Ved Amagerport 3, 3. tv.
 Amagerbrogade 10, 4. tv. Amagerbrogade 8, 4. tv.

Arbejdsweekend

Arbejdsweekenderne er et af de årlige højdepunkter i foreningen. Trods en super planlægning måtte forårets arbejdsweekender aflyses af hensyn til smittefare og forsamlingsforbud. Arbejdsweekender planlægges i stedet afholdt i september 2020.