



## Beretning AB Haabet ordinær GF 2023

Kære alle,

Her er bestyrelsens beretning for 2022 og den første del af 2023. Den skal supplere den økonomiske beretning, som er en del af årsrapporten.

Den korte version af beretningen er, at vi har fokuseret på 3 emner. Låneomlægninger, byggeprojekter og ændringer i vores omverden.

Låneomlægningerne har betydet, at foreningen ikke længere har SWAP-lån. I stedet har vi nu primært realkreditlån med fast rente og lån med låst rente i en længere periode. Det er rigtig dejligt.

Så er der byggeprojekterne. De har fyldt virkelig meget, men vi nærmer os vejs ende. Betondækket mellem parkeringsanlægget og gården er færdig. Som I ved, blev det meget dyrere undervejs. Bestyrelsen har sammen med foreningens advokat brugt energi på at minimere udgifterne og på at få forhandlet et forlig, så foreningen har fået nogle af pengene tilbage. Men nu er der et moderne parkeringsanlæg, som gården står sikkert på.

Gårdprojektet drøner fremad og nærmer sig i skrivende stund sin afslutning. Det bliver godt for os alle. Endelig får vi et dejligt moderne fællesområde i gården, som vi både kan bruge individuelt, og som kan bruges til at understøtte foreningens fællesskab.

Så er der vores omverden. I mange år har der været lav inflation og forskellige grader af lave renter. Ruslands angreb på Ukraine har rystet økonomierne rundt omkring, så både inflation og renter er steget. Det har fyldt meget. En af overvejelserne er, om det er noget midlertidigt, eller noget foreningen skal indstille sig på kan fortsætte i flere år. Vi tror på en mellemløsning, hvor foreningen reagerer på de stigende renter og inflationen, men gør det så blødt som muligt. Derfor foreslås en stigning i boligafgiften på 2.5 pct.

Det var den korte version. På de næste sider ses en mere fyldestgørende og detaljeret version af beretningen. Der gives også en mundtlig beretning på GF.

God læselyst!

Anders, Bjørn, Gertrud, Jens og Kristian



## Udvidet beretning

Beretningen starter med status på den store af byggesagerne.

### Parkeringsanlægget

Sagaen om parkeringsanlægget og forstærkningen imod gården er ved at være afsluttet. Og det endelige resultat ser rigtig godt ud – og blev fremvist for interesserede andelshavere i marts 2023. Selvom resultatet er godt, ændrer det ikke ved, at det har været et forløb med hektisk aktivitet med byggemøder, advokat, møder om forlig om rådgiveransvar og gennemgange af i hundredvis af mails, byggemødereferater mv. Der er løbende informeret om projektet.

Vi har i tæt samarbejde med foreningens advokat indgået et forlig med rådgiver og dennes forsikringsselskab om den rådgivning, der blev givet i forbindelse med fjernelsen af skillevæggene i garagerne. Det betyder at:

- Foreningen har modtaget en halv million kroner kontant.
- Rådgiver/PJP betaler for alle nye statiske beregninger i forbindelse med parkeringsanlægget.
- Rådgiver/PJP leverer uden beregning rådgivning, indtil projektet er endelig gennemført, også hvis der opstår yderligere uforudsete forhold.

Der udestår enkelte ting med ventilation, men det har egentlig ikke noget med projektet at gøre. Kommunen har opdaget et gammelt påbud fra 1960'erne, hvor myndighederne har betinget sig, at der skulle etableres ekstra udluftning. Det er aldrig sket og er derfor igangsat nu.

Det er vigtigt, at den parkeringskælder, vi snart har, er en bedre løsning, end hvis væggene ikke var revet ned. Garagen er nu pænere og nyere, har plads til bredere biler, der er el-ladestander, og der er flere garagepladser, som kan lejes ud. Det giver mulighed for øgede lejeindtægter, og en investor vil også tillægge det værdi. Det ændrer dog ikke ved, at hvis vi havde kendt konsekvensen af at sige ja til nedrivning af garagevæggene, var nedrivningen ikke sat i gang.

### Status på gårdprojektet

Gårdprojektet skrider hurtigt frem og bliver et stort plus for livet i foreningen, når det snart er helt færdigt. Herfra skal også lyde en stor tak til Hannelore, David og Katrine for det flotte arbejde med planlægning og opfølgning undervejs.

I skrivende stund er legepladsen med klatre- og gyngestativ, to trampoliner samt en kæmpe sandkasse for længst taget i brug af Haabets børn. Trædækket langs Amagerbrogadesiden af gården er ligeledes færdigbygget og venter nu kun på, at forårssolen for alvor bryder frem.

Langs Ved Linden-siden af gården er der etableret cykelstativer og snart opsættes jernringe i muren i udvalgte dele af gården, så Christianicyklerne får deres helt egne pladser, hvor de kan låses fast.

Skraldeskurene er pt. i gang med at blive opført og derefter kommer turen til pergolaerne. Det er i skrivende stund ikke helt sikkert, hvornår alt står klart, men vi håber på udgangen af maj.



### **Forprojekt til altanprojekt**

Noget af det, der interesserer beboerne mest, når man mødes på ejendommen, er muligheden for altaner. Forarbejdet er tidligere sat på hold, grundet både markant byggeaktivitet med gård- og parkeringsanlæg og problemer hos leverandører med for høj aktivitet. Imidlertid nærmer foreningens øvrige byggeprojekter sig nu deres afslutning.

Bestyrelsen vil derfor foreslå generalforsamlingen 2023, at der opstartes et forprojekt til altaner. Målet er, at GF 2024 kan præsenteres for et beslutningsoplæg inklusive: pris, ejerforhold, finansiering, afskrivning, hvor der kan etableres altaner, hvor værdien skal tilskrives, tilslutningsgrader, æstetik osv.

### **Øvrige byggeprojekter**

Ejendommen er kæmpestor og er over 100 år gammel. Der er kilometervis af rør og ledninger, omkring 20 tusind kvadratmeter bolig/erhverv, der er låsesystemer, mursten, betondæk, kloakering, dørhængsler, IT-systemer, beboerrum, trapper, elektronik i vaskekælderen, gulve der knirker osv. Dertil kommer, at vi formentlig er over 500, der har vores daglige gang på ejendommen. Kort og godt betyder det, at der er meget, der skal passes og vedligeholdes. Og derfor er der hele tiden flere håndværkere i gang på ejendommen med små og store projekter.

Vi har fået foretaget en brandteknisk gennemgang af ejendommen. Bygningen er alderen taget i betragtning godt sikret mod brand. Der er kun fundet mindre fejl, men der er en del spartleopgaver, der skal løses, så revner i murene tætnes. Der er desuden i årenes løb lavet en række gennembrud af brandmurene på lofterne, som ikke er lukket nok til. Det er vi nu i gang med. Der foretages også en runde med brandalarmerne den næste tid. Vi har opdaget nogle steder, hvor batterierne er taget ud. Det er formentlig sket i forbindelse med, at batterierne er løbet tør, og alarmerne er begyndt at bippe. Det er vigtigt, at man ikke fjerner batterierne eller alarmerne, uden at viceværten får besked.

Flere forskellige steder er der etableret bedre udluftning i kældrene. Fugt er i varierende grad et problem i kældrene og der bliver løbende lavet forbedringer, der gør kældrene knapt så fugtige.

Varmecentralen er blevet serviceret, så varmepumper og varmtvandspumper fungerer ordentligt. Vi har god dialog med Hofor og Københavns Kommune om at nedbringe vores varmeforbrug og få sparet noget energi.

Udover det, er der lavet diverse pudse- og malerarbejder, blandt andet i bytterummet og ejendomskontoret – til stor glæde for vores medarbejdere.

Og slutteligt kan vi konstatere, at rotter har vi heldigvis ingen af, heller ikke på loftet!

## **Økonomi**

### **Stigning i boligafgift på 2.5 procent grundet inflationen**

I bestyrelsen har vi brugt en del energi på at se på, om foreningen bør reagere på den høje inflation og højere renter, der primært skyldes Ruslands krig mod Ukraine.



På nogle måder er foreningen helt upåvirket. Det meste af foreningens gæld har fast rente enten i hele løbetiden eller i de næste år. Det er rigtig godt, og markant bedre end før låneomlægningerne i 2022.

På andre områder er vi påvirkede af situationen i vores omverden. Eks. er renten på det "lille" lån på ca. 30 mio. steget fra minusrente til ca. 3 procent på under et år. Det koster foreningen ca. en mio. om året. Samtidig er ting blevet dyrere, herunder byggematerialer, hvilket foreningen mærkede med udbedringen af betonprojektet mellem parkeringsanlægget og gården og ved nyindretningen af gården. Andre udgifter er også steget.

Foreningen skal finde den rette balance. I mange år har foreningen haft som pejlemærke, at boligafgiften set over tid skulle stige ca. på niveau med inflationen. Fra 2013-2020 var inflationen omkring 1 procent om året. Og i mange år steg boligafgiften med 1 procent. Lønningerne steg med mere. I 2021 voksede inflationen til ca. 2 procent og i 2022 var inflationen på årsplan omkring 8 procent. Så hvis vi skulle følge med priserne, skulle boligafgiften stige med 8 procent – det svarer til ca. 740 kroner ekstra om måneden for en lejlighed på 100 m<sup>2</sup>. Det er mange penge for mange andelshavere, så det ønsker vi ikke. På den anden side, ønsker vi heller ikke at stikke hovedet i busken og lade som om, at højere udgifter og renter er noget, man bare kan ignorere. Hvis inflationen og renten fortsætter på højt niveau, kan det blive ubehageligt om nogle år, hvis vi ikke reagerer nu.

*Det gælder for os om at gøre det mindst mulige, som stadig er ansvarligt.*

Det mindst muligt ansvarlige, tænker vi, er en stigning på 2,5 procent. For en lejlighed på 100 m<sup>2</sup> svarer det til ca. 230 kroner ekstra om måneden. Da boligafgiften i år allerede er steget med 1 pct., foreslås en stigning resten af året på 1,5 procent. Vi uddyber selvfølgelig ved gennemgangen til GF.

## **Priser på parkering**

Vores parkeringspladser har hele tiden været billigere end markedsløjen i området. Foreningens valuar vurderer, at indtægterne kunne være betydeligt højere. Det gælder ikke mindst nu, hvor den omfattende renovering er gennemført.

Garagerne er taget i brug igen. På baggrund af den omfattende renovering af parkeringskælderen, har bestyrelsen besluttet at lade prisen for en almindelig parkeringsplads stige til 1.100 kr. pr. måned for en almindelig p-plads og 1.250 kr. om måneden for en stor p-plads. MC-pladserne koster 400 kr. om måneden. Eksterne skal desuden betale moms af lejen. Det vurderes, at lejen stadig er yderst rimelig sammenlignet med lignende parkering i København. Stigningen træder i kraft 2 måneder efter åbningen af parkeringskælderen.

## **Kan vi bruge renteudsvingene til noget?**

Renterne bevæger sig hele tiden, og vi følger dem flere gange ugentligt for at vurdere, om der kan gøres noget i forhold til foreningens gældspleje. Altså om vi kan få noget ud af at konvertere.

I øjeblikket er renterne høje. Det giver mulighed for at konvertere op. Men vi har regnet på det af mange omgange – også sammen med banken – og selvom det kunne reducere



restgælden med mange millioner, vil ydelsen stige så meget på lånene, at det bliver spekulativt. Altså det ville belaste foreningens driftsøkonomi betydeligt – og ville kræve, at vi er sikre på, at renterne bliver lave igen. Der er en god chance for, at renterne falder de næste år, men hvis de ikke gør det, ville det koste foreningen temmelig mange penge. Den mulighed bruger vi derfor ikke lige nu, men følger markedet tæt.

Hvis renten falder markant, giver det også mulighed for at konvertere ned. Den konvertering er langt mindre risikofyldt, da det kun påvirker restgælden lidt, men til gengæld giver det en besparelse på ydelsen, hvilket forbedrer foreningens driftsøkonomi.

Vi holder tæt øje med begge muligheder.

Langt hovedparten af foreningens lån har fast rente eller har låst renten og påvirkes derfor ikke på den korte bane af rentestigninger. Det "lille" lån på ca. 30 millioner har dog flydende rente. Den forventes at stige. Bestyrelsen følger også dette.

## Værdien af ejendommen

Der er foretaget en ny vurdering af ejendommen. Den siger 517 millioner kroner. Den sidste valuarvurdering var på 502.5 millioner kroner. Vurderingen er altså steget med 14.5 millioner kroner siden vurderingen ved GF i 2022.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen bevarer fastfrysningen af værdien på 475 millioner kroner. Fastfrysningen er en slags bund for, hvor langt værdien kan falde. Hvis vi hopper ud af fastfrysningen, kan vi ikke hoppe tilbage.

Vi mener, at fastfrysningen er en form for forsikring, og at boligmarkedet lige nu er temmelig usikkert. Hvis vi kikker på resten af markedet, så er værdien af ejerlejligheder faldet grundet de stigende renter. Andelsboligers værdi følger markedet for udlejningsejendomme, hvor vi endnu ikke har set de store fald, så der er endnu ingen, der kan sige noget begavet om betydningen for andelsboligers værdisætning. Men det vil være naturligt at tro, at hvis renterne bliver ved med at være høje, så falder værdien på et eller andet tidspunkt - eller stiger mindre end den ellers ville gøre. Derfor mener vi, at det fornuftige er at klappe hesten og ikke forsøge at maksimere værdien lige nu. På den måde har vi en form for buffer, hvis markedet for udlejningsejendomme falder igen.

## Beboerklager

Der har været beboerklager i forhold til en enkelt erhvervslejer om larm og åbningstider. Bestyrelsen er opmærksomme på dette, og er i dialog med de involverede parter. Det, som kan opleves som belastende af omkringboende, er ikke nødvendigvis en overskridelse af lovgivningen eller så alvorlig en overskridelse af kontrakten, at der er juridiske muligheder. Derfor er det vigtigste redskab fortsat dialog.

## Arbejdsweekender

I 2022 blev der afholdt AW-dage i weekenderne den 7. maj og 17. september.

I de foregående år har vi været kraftigt hæmmet af corona – og i 2022 var vi hæmmet af renoveringsprojekterne i både gård og parkeringsanlæg. Alligevel fik alle deltagerne rigtig meget fra hånde – både i og omkring vores smukke ejendom, eks:

Rydning af lofter

Rydning af kældre

Der blev pudset vinduer og døre i gårdplan

Bagtrapperne blev rengjort



Der blev malet port og mellemgange.  
Forhaverne blev forskønnet og meget, meget mere.

**AW 2023** kræver stadig lidt hensyntagen, da gård og p-kælder først nu er ved at være helt på plads. Der er i skrivende stund stadig håndværkere begge steder.

Fremadrettet vil Jesper Møllbach være en endnu større del af planlægning og koordinering af AW. Jesper Møllbach og Kristian Møllbach (ja, brødrene 😊) vil sammen med Lars, Bo og andre ildsjæle i Haabet sikre, at vi fortsætter den gode stime af AW'er – og ikke mindst den fantastiske hygge og de sjove nabo-snakke! Skulle du gå med en ildsjæl i maven – og tager du gerne en for holdet, så sig endelig til 😊.

## Andet

### Tak til Mikkel og velkommen til Kristian

Efter en god indsats har Mikkel måtte prioritere sin tid og har trukket sig fra bestyrelsesarbejdet i foreningen. Det betyder, at vores suppleant Kristian Møllbach er trådt ind i stedet.

### Bye bye Wizer

Overgangen fra Wizer til Fiberby gik glat. Foreningen kommer ikke til at savne samarbejdet med Wizer, og vi er glade for, at Fiberby står for at svare på alle spørgsmål om nettet. Det betyder, at bestyrelsen er langt mindre inde over driftsspørgsmål om internettet end tidligere. Herfra skal også lyde en stor tak til Vagn for både tålmodighed og kompetence i arbejdet med at få overgangen til at lykkes.

### Salg af lejligheder

Det seneste år er der blevet sat markant færre lejligheder til salg end normalt. Der er kun solgt 8 lejligheder siden sidste GF mod omkring 20 i de foregående år. Vi tænker, at dette kan skyldes, at mange er tilbageholdende i øjeblikket med at rykke videre i hus eller lignende.

Det betyder navnlig, at ventelisterne bliver længere, og at der derfor også typisk går længere tid, før man begynder at få konkrete tilbud. Lejlighederne sælges fortsat hurtigt via ventelisterne og til prisen. Spørgsmål om salg og ventelister sendes til [Gertrud@haabet.net](mailto:Gertrud@haabet.net)

### Jubilæumsfest den 14. august

I 2023 er det 110 år siden, at vores smukke ejendom blev opført - det skal fejres! Stor tak til det festudvalg, der har taget det på sig at stå for planlægningen. Når vi nærmer os festen og på dagen er der brug for hjælp til diverse ting, såsom opsætning/nedtagning, madlavning, stå i baren og ikke mindst underholdning. Festen kan ikke blive til noget uden en masse frivillige, så udover en kæmpe tak, så får man som frivillig gratis mad og drikkebilletter for sin indsats. Skriv til Line Kragh på [line.kraghs@gmail.com](mailto:line.kraghs@gmail.com) hvad du gerne vil bidrage med.