



## Kære andelshaver

Her er bestyrelsens beretning for 2021 og tiden frem til GF 2022. Den supplerer den økonomiske beretning i foreningens årsrapport. Til GF gives også en mundtlig beretning, og du kan selvfølgelig stille spørgsmål.

Det har nok været det mest begivenhedsrige og arbejdstunge år længe. Det skyldes både et generelt højt aktivitetsniveau, en række uforudsete hændelser og at verdensøkonomien har ændret sig markant, hvilket har givet mulighed for at omlægge foreningens lån.

## Økonomi

Der har været et aktivt år for økonomien i foreningen. Det store billede er, at foreningen har en god driftsøkonomi og en fornuftig egenkapital.

Årets regnskabsmæssige driftsresultat er på minus 4,7 mio kroner. Men det skal ses i lyset af, at der foreløbig er brugt over 12 millioner kroner på at renovere betondækket i gården og til at gøre klar til forskønnelse af gården. Grundejernes Investeringsfond (GI) refunderer de 2 millioner. Hvis man renser driftsresultatet for investeringen i udbedring af gården, så er driftsresultatet positivt med 5.5 mio kroner, hvilket er rigtig pænt.

Gårdprojektet kommer også til at påvirke økonomien i 2022, da der p.t. forventes yderligere omkostninger på op til 12 millioner kroner, før projektet er helt færdigt. Dette beløb består af 6 mio til færdiggørelse af det planlagte betonprojekt samt projektet med forskønnelse af gården. De ekstra 6 mio er afsat til opgaven med forstærkning af parkeringskælderen, og beløbet er endnu ikke helt afklaret.

## Låneomlægning og SWAP

Foreningens økonomiske udvikling bygger på vores økonomiske plan fra 2018. Der står, at vi skal ud af vores SWAPs og begynde at afdrage på en del af gælden, når SWAP-aftalerne udløber. Planen beskrev også, at det kan ske tidligere, hvis der sker ændringer i markedet. Foreningen har de sidste mange år gjort sig klar til at kunne afdrage. Det er derfor, foreningen har arbejdet på at fastholde og udvikle store driftsoverskud.

Bestyrelsen følger renteutvikling og kurser på SWAPs flere gange om ugen. Der har været markante udviklinger i markedet. Det skyldes både at vi er kommet ud af Corona-pandemien, og senest den markante effekt, som krigen i Ukraine har haft på markederne. Det ses i udviklingen af værdien i foreningens SWAPs.

Ved sidste årsregnskab var foreningens SWAPs i minus med ca. 64 millioner kroner. I dette årsregnskab er de i minus med 46 millioner. Siden årsskiftet er markedet ændret markant, og SWAP-gælden er i skrivende stund ca. 19 millioner mindre. Så gælden er p.t. mere end halveret siden sidste årsrapport. Det gjorde det attraktivt at komme ud af en del af foreningens SWAPs.



Bestyrelsen har i forvejen bemyndigelse til at omlægge lån fra sidste års GF, men det er så vigtig en beslutning, at vi ville sikre, at andelshaverne syntes, at det var en god ide. Vi holdt derfor en ekstraordinær generalforsamling den 5. april 2022, hvor andelshaverne bemyndigede bestyrelsen til at omlægge et SWAP-lån på 103 mio til et fast forrentet lån med afdrag med en løbetid på 30 år. Det blev vedtaget med overvældende flertal og er effektueret samtidig med, at denne årsberetning skrives. Den anden store SWAP udløber automatisk allerede i 2026.

Efter denne låneomlægning er den del af gælden, som foreningen ikke afdrager på, et godt stykke under 60 procent af ejendommens værdi. Det opfatter bestyrelsen som en stor styrke, og vi forestiller os ikke, at der er nogen grund til at afdrage på denne del af gælden.

## **Værdisætning af ejendommen**

Ejendommen er vurderet til 502,5 mio. kr. – altså lige over en halv milliard. Det er en stigning på 27.5 mio i forhold til den fastfrosne vurdering på 475 mio. Bestyrelsen indstiller til GF, at foreningen fastholder fastfrysningen af værdien. Fastfrysningen giver sikkerhed, hvis der skulle komme fremtidige fald på boligmarkedet. Fastfrysningen gælder, indtil vi vælger at "tø den op". Derefter kan den ikke fryses igen.

Set over tid stiger fast ejendom i værdi, men vi ved også godt, at der kan komme store fald – det så man eksempelvis efter finanskrisen og i forbindelse med kartoffelkuren for efterhånden mange år siden. Selvom 27.5 mio. kan forekomme som en stor stigning, skal ejendomsmarkedet kun falde lidt over 5 procent, før denne værdistigning ville være væk. På et eller andet tidspunkt bliver forskellen mellem den frosne værdi og ejendommens handelsværdi så stor, at frysningen ikke længere giver mening. Bestyrelsen vurderer, at det punkt er ved en stigning på omkring 10 procent.

## **Daglig drift**

### **Internettet**

Det var på ingen måde meningen, at internettet skulle udvikle sig til et projekt i løbet af året. Men som alle vist har bemærket, har der været store udfordringer med at holde gang i vores internet.

I de 10 år, hvor Novomatrix har leveret internettet til Haabet, har der overordnet været en tilfredsstillende internetforsyning til en fornuftig pris. I det første halve år efter at Wizer havde opkøbt Novomatrix, gik det også meget fornuftigt med stabil drift. Men fra starten af februar begyndte problemerne at tårne sig op. Både kommunikationen mellem kundeservice og beboerne og lysten fra Wizer til at løse problemerne var ikke tilfredsstillende. Da Wizer foreslog en løsning, hvor de overtog ejerskabet til vores netværk, var det signalet til at standse samarbejdet med Wizer. Den korte version er altså, at vi ikke ønsker at fortsætte med Wizer som leverandør.

Desværre har denne beslutning givet en lidt anstrengt tone mellem Wizer og bestyrelsen. Der kommer derfor muligvis en lidt bøvlet periode, men på den anden side venter en god og forventeligt meget stabil internetløsning.



Vi har indgået en aftale med Fiberby, så de overtager drift og service af foreningens netværk. Selve skiftet tager omkring en dag, hvor der ikke vil være net. Vi vil selvfølgelig løbende orientere om de praktiske forhold i forbindelse med overgangen.

Tilslutningen til Fiberby bliver frivillig. Det koster ca. 105 kroner om måneden for en 1000/1000 Mbit forbindelse. Det er en attraktiv pris.

Desværre må vi ikke "leje" fiberen fra Wizer og lade Fiberby køre nettet i overgangsperioden. Så p.t. har Wizer driften af systemet. Der er lang leveringstid på fiberen fra Fiberby til ejendommen. Der kan gå op til 5 måneder.

Til oplysning for de teknisk interesserede er det aftalt, at Fiberby monterer nye switcher og forbinder dem med lysledere til hovedkrydsfeltet. Der ændres ikke ved kablingen til hver lejlighed.

## **Erhvervslejemålene**

Generelt er vores erhvervslejere kommet gennem corona, selv om det selvfølgelig har været en hård tid. Det ændrer ikke ved, at erhvervsdelen i vores forening overordnet fungerer og giver et godt tilskud til foreningens økonomi.

DEAS er administrator for foreningen, og DEAS erhverv står for administration af udlejningen af erhvervslejemålene. Bestyrelsen arbejder for, at alle daglige henvendelser fra erhvervslejerne skal håndteres af hhv. DEAS eller ejendommens inspektør/vicervært.

## **Støj og beboerklager**

AB Haabet er jo en stor forening med en mangfoldig beboersammensætning. I det store hele går det faktisk godt med at tage hensyn til hinanden og overholde husordenen. De fleste løser eventuelle uoverensstemmelser om støj mv. i mindelighed. Der har i det forgangne år kun været enkelte tilfælde hvor bestyrelsen har måttet involvere sig og påtale forhold som klager i forbindelse med støj fra fester, erhvervslejemål mv.

## **Projekter og vedligeholdelse**

### **Vedligeholdelsesplanen er opdateret**

Foreningen har en vedligeholdelsesplan. Der er sammen med Peter Jahn og Partnere (PJP) arbejdet på at få den opdateret, og dette arbejde blev afsluttet i starten af 2022. Helt overordnet viser vedligeholdelsesplanen, at ejendommen – sin alder taget i betragtning - er i god stand og at tekniske installationer vedligeholdes. Det skal selvfølgelig fortsætte, og rapporten peger særligt på, at man bør overveje en istandsættelse af bagtrapperne og gårdfacaderne ved trappetårnene.

### **Energirapporten er opdateret**

Foreningens energirapport er opdateret i 2022. Bygningen har energimærke C, hvilket er rigtig pænt for en ejendom, der er over 100 år gammel. Rapporten har alligevel en række forslag til forbedringer, som det giver mening at vurdere ved næste opdatering af vedligeholdelsesplanen. Hvis stigningerne i energipriserne fortsætter, kan det blive relevant at gennemgå forbedringsforslagene tidligere.



## Betondæk og gårdprojekt

I 2021 godkendte foreningen at der bruges 15 mio. på renovering af betondækket og 3 millioner på forbedring af gården. Årsagen var, at betondækket var så porøst og tæret, at bæreevnen ikke længere kunne beregnes.

Renovering af betondæk og garager gik helt efter planen i 2021, bortset fra, at projektet blev forbedret ved, at væggene mellem garagerne blev fjernet efter rådgivning fra PJP. Det har længe været et ønske, da biler er blevet markant bredere, siden garagerne blev opført. Det går både ud over den reelle brugsværdi og den kommercielle værdi af ejendommen, at mange biler har svært ved at parkere dernede. Omkostningerne til denne forbedring var estimeret af rådgiver til 1.5 mio. kroner, og arbejdet blev igangsat og andelshaverne informeret.

I januar/februar 2022 modtog foreningen via rådgiver PJP en noget overraskende melding fra statiker AB Clausen om, at betondækket – efter alt arbejdet stort set var færdigt – skulle styrkes med ca. 750 meter stålbjælker, for at gården kan opnå en tilstrækkelig bæreevne til at opnå myndighedsgodkendelse. Omkostningerne til det arbejde blev i en worst case beregning estimeret til en ekstraregning på omkring 10 mio. kroner. Det var en betydelig overraskelse for både foreningens byggetekniske rådgiver PJP og for bestyrelsen.

Spørgsmålet var dermed, hvor i forløbet der var sket fejl, og hvem der i givet fald er ansvarlig for dem. Bestyrelsen kortlagde emailstrømme, byggemødereferater mv. og fik sammen med advokat Henrik Qwist sat gang i et forløb, der både handler om at presse prisen ned, og at afklare, om rådgivere kan gøres ansvarlige for den drastiske meromkostning.

Henrik Qwist har som repræsentant for bestyrelsen arbejdet med PJP og flere statikere om at få styr på de kontraktmæssige og tekniske forhold. Målet er at minimere foreningens omkostninger ved at bringe gården i en både pæn og tryk tilstand.

Det vurderes løbende, om det er muligt at få nogle af de omkostninger dækket via eksempelvis forsikring hos rådgiver/statiker, og der arbejdes på yderligere reduktioner i arbejdets omfang. Der er i årsrapporten afsat yderligere midler til færdiggørelse af gården, således at den samlede ramme er på 24 millioner kroner.

Der er sat en ny statiker på projektet for at afklare, hvor meget der skal gøres for at opfylde kravene til gårdens sikkerhed.

Andelshaverne havde lejlighed til at drøfte projektet på et orienteringsmøde den 5. april. 2022.

Projektet med forskønnelse af gården går efter planen. Gårdprojektet har de sidste måneder måttet afvente de statiske vurderinger. Vi håber, at den første del med etablering af legepladsen kan gå i gang i forsommeren. Den resterende del af gårdindretningen afventer byggegodkendelse fra kommunen. Desuden er der en mulig udfordring med de stigende materialepriser.



## **Affald og storskrald**

Endelig nåede projektet med gården så langt, at affaldscontainerne kan stå i gården, og ikke udenfor. Det har mindsket det nærmest daglige arbejde med at rydde op omkring containerne betydeligt, og i øvrigt ser ejendommen også langt pænere ud udefra. Det er rigtig rart.

Heldigvis bruger rigtig mange den blå trækvogn til at aflevere storskrald på genbrugspladsen.

## **Miljø og rengøring**

En andelshaver har foreslået, at foreningen bruger miljøvenlige rengøringsmidler. Bestyrelsen er enig i, at det er vigtigt, at hverken indeklima eller miljø bør belastes mere end højest nødvendigt, når foreningen holdes ren. Det er også vigtigt, at rengøringsmåden er skånsomt overfor foreningens overflader, så de holder længe.

Bestyrelsen lægger naturligvis vægt på, at der rengøres skånsomt. Til info bliver trapperne vasket med et svanemærket rengøringsmiddel, der tager hensyn til allergener. Svanemærket skulle også tage hensyn til hele produktets livscyklus. Vi har ikke nogen miljøkemikere i bestyrelsen, men som vi har fået det forklaret, er produktet godt til formålet.

## **Altanprojektet**

På grund af de mange andre omfangsrige byggeprojekter, foreningen p.t. har gang i, er bestyrelsen endnu ikke gået i gang med altanprojektet. Men bestyrelsen er opmærksom på, at altaner er et stort ønske hos mange beboere, så det står stadig højt på bestyrelsens prioriteringsliste. Så snart de andre projekter er færdige, vil der blive set på altaner igen.

## **Byttecentralen**

Det går markant bedre med at holde orden i Byttecentralen, men det skal stadigvæk indskræpes at store genstande, såsom sofaer, skabe og madrasser ikke må stilles i Byttecentralen og de ting, der stilles ned i Byttecentralen selvfølgelig skal være funktionsdygtige og hele!

I løbet af foråret bliver Byttecentralen renoveret, så den fremstår mere indbydende plus at belysningen bliver forbedret.

Byttecentralen er drevet af frivillige kræfter og der er altid brug for en hjælpende hånd. Hvis du har lyst til at give en hånd med, så kan man henvende sig til Patricia DeCosta, Ved Linden 9, 3. tv.

## **Lejlighederne**

### **Fremleje**

Når du har boet i foreningen i mindst et halvt år, har du mulighed for at fremleje hele din andelslejlighed i op til 2 år. Du skal dog søge om tilladelse først. Der har tidligere været en del fremlejere i ejendommen, som overskred tidsperioden. Dette er der nu ryddet op i, sådan at ejeren enten er flyttet tilbage i lejligheden, eller lejligheden er blevet solgt til en person på ventelisten. Der bør således ikke længere være lejligheder, hvor andelshaver for længst er fraflyttet uden at sælge. Bestyrelsen arbejder



løbende på at sikre, at disse regler overholdes til gavn for os alle, og for dem, der venter på en lejlighed.

Uanset hvor længe du har boet i foreningen, og uden tidsbegrænsning, kan du udleje værelse i din lejlighed til fx en studerende. Du skal dog stadig huske at søge om tilladelse først.

Hvis du sender en tro- og love erklæring til bestyrelsen, kan du også vælge at korttidsudleje et værelse eller hele din lejlighed, fx via AirBnB. Dette kræver også, at du har boet i foreningen i mindst et halvt år, og kan max være 60 dage om året.

De nærmere regler om udleje/fremleje ligger på hjemmesiden sammen med ansøgningsblanketter og tro- og loveerklæring. Se fanen FOR BEBOERNE/ANDELSHAVERE.

## Venteliste

Der er i øjeblikket 50 personer i alt på den eksterne venteliste. Mange er dog passive indtil videre, eller venter på helt specifikke lejligheder, som det kan tage mange år at få. Der er derfor en del eksempler på, at lejligheder sælges til folk, der står forholdsvis langt nede på listen, og også lejligheder, der "ryger igennem" listen og i stedet sælges helt eksternt via annoncering. Så hvis man har lidt bredere ønsker, kan man godt være heldig at få tilbudt en egnet lejlighed hurtigt.

Det koster 200 kr. årligt at stå på den eksterne liste. Opkrævningsen sker via en årlig blanket, som omdeles i postkasserne til den indstillende andelshaver. Der vil også være et facebookopslag, som minder om betalingen. Hvis du glemmer at betale, bliver den indstillede person slettet uden yderligere varsel. Hvis du betaler for sent, kommer personen nederst på listen.

Du skal være opmærksom på, at du kun får tilbudt lejligheder, som falder inden for de ønsker, som du har skrevet. Du kan dog altid frit ændre i dine ønsker ved at skrive til [gertrud@haabet.net](mailto:gertrud@haabet.net).

## Salg af lejligheder

Der sælges hele tiden lejligheder i AB Haabet. Hvis du står overfor at skulle sælge, kan du læse nærmere om processen i salgsvejledningen på hjemmesiden. Du er også altid velkommen til at kontakte Gertrud på [gertrud@haabet.net](mailto:gertrud@haabet.net), hvis du har spørgsmål om salg eller ventelister.

Siden sidste generalforsamling er følgende lejligheder blevet solgt:

Amagerbrogade 12, 4. tv.	Amagerbrogade 4, 1. tv.	Ved Linden 9, st. tv.
Ved Linden 9, 5. tv.	Ved Linden 5, 4. tv.	Ved Linden 9, 2. th.
Amagerbrogade 16, 4. tv.	Amagerbrogade 12, 2. th.	Amagerbrogade 16, 1. tv.
Ved Amagerport 1, 2. th.	Ved Linden 5, 1. tv.	Ved Amagerport 1, 4. th.
Ved Amagerport 3, 2. tv.	Amagerbrogade 16, 5. th.	Amagerbrogade 16, 5. tv.