

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

A/B HAABET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 9. JUNI 2021

Advokat Henrik Qvist
hq@qbadv.dk

14. juni 2020
J.nr. 10031

QWIST & BRÆMER ADVOKATPARTNERSELSKAB
Rådhuspladsen 55, 3. sal
1550 København V
Tlf. 70 60 58 59
CVR.nr. 37 92 63 45
www.qbadv.dk

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Onsdag den 9. juni 2021 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 11, 2300 København S, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2020 suppleret med input fra foreningens rådgivere om foreningens status og større igangværende opgaver.
3. Orientering om betonrenoveringsprojektet ved Peter Jahn og Partnere.
4. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Forslag fremsat af bestyrelsen: A Bemyndigelse til låneomlægning og B Honorering af bestyrelsen i 2021-22.
7. Medlemsforslag.
8. Valg til bestyrelsen.
 - A. Der skal vælges medlemmer til bestyrelsen med en valgperiode på 2 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 2 og 3. Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2021: Jens Mandrup Rasmussen, Ved Linden 9 (villig til genvalg). Jakob Holtze, Amagerbrogade 8 (genopstiller ikke)
 - B. Valg af suppleanter for 1 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 4.
9. Eventuelt.

oooOOOooo

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2021. Formanden præsenterede aftenens deltagende gæster:

- Ingeniør Ekrem Nielsen, Peter Jahn & Partnere A/S
- Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark
- Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund, PROAD
- Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen, Nordea Bank A/S og
- Advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater

Ad 1 – Valg af dirigent

Formand Bjørn Klinke foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt, at ingen fra forsamlingen på opfordring havde indvendinger imod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 134 medlemmer var 52 repræsenteret, heraf 27 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Advokat Henrik Qvist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanlig ville blive udarbejdet som beslutningsreferat.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for 2020

Dirigenten konstaterede, at alle andelshavere sammen med indkaldelse til generalforsamlingen havde modtaget bestyrelsens udførlige skriftlige beretning.

Formand Bjørn Klinke aflagde på bestyrelsens vegne den mundtlige årsberetning, og herfra skal specielt fremhæves:

- A/B Haabet er en stor forening med mange andelshavere, boliglejere, erhvervslejere og garagelejere. Foreningens værdier ligger på knapt 500.000.000 kr. og gælden på 315.000.000 kr. med tillæg at den negative markedsværdi af foreningens renteswapaftaler, som på generalforsamlingsdagen kan opgøres til ca. 55.000.000.
- Fællesskabet har i 2020 været udfordret af, at der ikke har været arrangementer i gården eller møder med foreningens medlemmer. Erhvervslejerne har været lukkede i lange perioder, hvorfor bestyrelsen har været i løbende dialog med dem for at sikre, at de klarer skærene og bliver i ejendommen. De har fået et tilskud på reduktion i huslejen på 20% i 3 måneder.
- Hovedpunkterne i foreningens økonomiplan blev gennemgået og forklaret. Samtidig blev finansieringen af den vedtagne betonrenoveringssag gennemgået.
- Betonrenoveringssagen blev vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling onsdag den 21. oktober 2020, og planerne er blev gennemgået på beboermødet den 25. maj 2021.
- Bestyrelsen har i 2020 og i foråret 2021 koncentreret sig om 2 opgaver: Projektstyring af gårdprojektet og foreningens økonomiske plan.

En andelshaver stillede spørgsmål til, hvorfor hovedtrapperne ikke er blevet vasket i 2 uger samt opfordrede til en bedre oprydning og rengøring af fortovet foran erhvervene på Amagerbrogade. Bestyrelsen var ikke bekendt med manglende rengøring af hovedtrapperne, hvorfor dette ville blive undersøgt, ligesom der vil blive fulgt op på rengøring af fortovet.

Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund redegjorde for prisudviklingen på udlejningsejendomme i det seneste år. Det har været et lidt kryptisk år efter lovindgrebet (Blackstone-loven) i foråret 2020. Man var sikker på fald i priserne, også på udlejningsejendomme, men det har vist sig ikke at holde. Priserne er steget, men spørgsmålet er, hvor meget prisen skal stige, før andelsboligforeningen skal benytte en ny valuarvurdering. Torben Lund har anbefalet bestyrelsen at fastfryse valuarvurderingen fra januar 2020. Foreningen bør ikke aktivere en mindre stigning på 2-5%, men vente og se, hvordan udviklingen går, og om stigningerne holder.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen med klapsalver.

Ad 3 - Orientering om betonrenoveringsprojektet ved Peter Jahn og Partnere A/S

Formand Bjørn Klinke gennemgik forløbet fra skaderne blev konstateret, de første undersøgelser blev iværksat, til beslutningen om at iværksætte projektet blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 21. oktober 2020 og frem til i dag.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Ekrem Nielsen, Peter Jahn & Partnere A/S orienterede herefter om betonreoveringssagen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Udbud er gennemført, og entreprenør er valgt. Udbuddet viste, at Peter Jahn & Partnere A/S' budget holder. Der er tillige afsat beløb til uforudsigelige udgifter, og Ekrem Nielsen forklarede omfanget af de forundersøgelser, som er foretaget inden udbud. Peter Jahn & Partnere A/S kan derfor stå inde for byggesagens økonomi.
- Oplysninger om byggesagen lægges løbende på foreningens hjemmeside således, at der altid er konkrete oplysninger 4-6 uger frem.
- Planerne for etablering af byggeplads er ved at være på plads. Byggepladsen bliver etableret om ca. 2 uger.
- I uge 26 går selve arbejdet i gang, og det er planlagt færdigt i marts 2022. Der bliver udført arbejde både oppe fra gården og nede fra garagekælderen.
- Arbejdet bliver udført i tidsrummet kl. 07-16, og det er særligt aftalt med entreprenøren, at støjende arbejde udføres imellem kl. 08-15 af hensyn til ejendommens beboere.
- Beboerne skal dog generelt regne med at blive generet af støv og noget larm under byggeriet.
- Sikkerhedsreglerne, herunder indretning af byggeplads, blev gennemgået. Beboerne skal være opmærksomme på, at store dele af gården vil blive aflukket, men der er samtidig taget hensyn til, at grønne områder bevares.

Bjørn Klinke og Ekrem Nielsen besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen, idet der samtidig blev henvist til de oplysninger, der blev meddelt på beboermøde den 25. maj, og materiale fra beboermødet kan findes på foreningens hjemmeside.

Ad 4 – Forlæggelse af årsregnskab 2010 og revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskab

Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark, gennemgik foreningens årsrapport 2020 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder, at revisionen ikke giver anledning til forbehold, samt at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået post for post. Resultatet for 2020 viser et driftsoverskud på kr. 4.191.857,00, hvilket må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat også i driftsregnskabet til ejendommens handelsværdi vurderet af statsautoriserede ejendomsmægler og valuar Torben Lund til 475.000.000 kr. i valuarvurdering af 30. januar 2020, Bestyrelsen har valgt at fastfryse valuarvurderingen i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3. Den af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund udarbejdede valuarvurdering af 30. januar 2020 er herefter gældende, indtil generalforsamlingen måtte beslutte at anvende en ny valuarvurdering. Der er ingen tidsgrænse for, hvor lang tid generalforsamlingen kan beslutte at benytte valuarvurderingen af 30. januar 2020.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

- Foreningens egenkapital kan opgøres til 95.491.775 kr., men bestyrelsen ønsker at afsætte en reserve på 6.000.000 kr. til gård- og affaldsområde og 13.284.275 kr. til værdiregulering af den negative markedsværdi af foreningens renteswap. På denne baggrund kan foreningens egenkapital før reserver opgøres til 76.207.500 kr. Det blev samtidig oplyst på generalforsamlingen, at den negative markedsværdi af foreningens renteswapaftaler på generalforsamlingsdagen var faldet til ca. 55.000.000 kr., hvilket reelt er en stigning i foreningens egenkapital på godt 9.000.000 kr.
- Foreningens prioritetsgæld og tilknyttede renteswapaftaler i regnskabs note 11 blev indgåede gennemgået. Foreningen har ikke i 2020 omlagt lån. Foreningens renteswap-aftaler udløber i 2026, 2027 og 2028.
- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld, hverken realkreditlån, renteswap-aftaler eller kassekredit.

Revisor Peter Oxlund Schmidt besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen under gennemgangen.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2020 var enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik revisor Peter Oxlund Schmidt regnskabs note 15 – beregning af andelsværdi. Foreningens egenkapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til handelsværdien fastsat ved en valuarvurdering udarbejdet af statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund den 30. januar 2020, og denne valuarvurdering er i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 3, fastfrosset til 475.000.000 kr. Foreningens egenkapital kan efter denne beregning opgøres til 76.207.500 kr. Foreningens buffer/reserve udgør i henhold til regnskabet 19.284.250 kr. Samtidig gennemgik revisor foreningens nøgleoplysninger i regnskabs note 16, og særligt gennemgik revisor bilag 4 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen".

På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til 18, svarende til 5.399 kr./m².

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til en andelskrone på 18, svarende til 5.399 kr./m² var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 A, gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling 2022. Prissætningen er bindende for andelshavere, selv om der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Ad 5 – Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2021. Det blev præciseret, at budgettet var udarbejdet med en stigning i boligafgiften på 1%, som trådte i kraft 1. januar 2021.

Foreningen arbejder med flerårige budgetter, hvorfor budgettet indeholder sammenligningstal med 2020 samt prognoser for 2022, 2023 og 2024. Det forudsættes i budgetterne, at boligafgiften stiger med 1% pr. 1. januar også i de kommende år.

Dirigenten konstaterede, at budgettet 2021 var enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Forslag fremsat af bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen i udsendt notat har fremsat 2 forslag:

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- A. Generalforsamlingen giver i perioden fra 9. juni 2021 og til 1. maj 2022 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med foreningens bank Nordea og foreningens advokat Henrik Qwist at omlægge foreningens eksisterende real-kredit- og banklån i Nordea, herunder eksisterende ren-teswapaftaler til nye lån og med forlænget løbetid.

Formand Bjørn Klinke motiverede forslaget om en bemyndigelse til bestyrelsen om i samråd med rådgivere at kunne omlægge foreningens eksisterende realkreditlån og banklån i Nordea Bank A/S. Tilsvarende bemyndigelser blev godkendt på foreningens ordinære generalforsamlinger i 2019 og 2020.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

- B. Bestyrelseshonorering for perioden april 2021 til april 2022 ved en samlet ramme på 275.000 kr. (uændret) samt særligt ad hoc-honorar på 60.000 kr. til 2 bestyrelsesmedlemmer, der bliver projektansvarlige for betonrenoveringsprojektet.

Vagn Lauersen motiverede forslaget.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var enstemmigt vedtaget.

Ad 7 - Medlemsforslag

Dirigenten konstaterede, at der ikke var fremkommet forslag fra foreningens medlemmer.

Ad 8 - Valg til bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsesmedlemmerne Jens Mandrup Rasmussen og Jakob Hotze var på valg. Jens Mandrup Rasmussen modtager genvalg, mens Jacob Holtze ikke genopstiller.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var kandidater til den ledige bestyrelsespost. Andelshaver Mikkel Mindegaard stillede op til den ledige bestyrelsespost. Mikkel præsenterede sig for forsamlingen og motiverede årsagen til, at han ønskede at indgå i bestyrelsesarbejdet.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til bestyrelsen. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre kandidater, hvorfor Jens Mandrup Rasmussen var genvalgt, og Mikkel Mindegaard valgt, begge for en 2-årig periode.

Endelig genvalgtes Frederik Beckett-Nielsen som 1. suppleant og Kristian Møllbach som 2. suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 5	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Ved Linden 13	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Vagn Lauersen	Ved Linden 13	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jens Mandrup Rasmussen	Ved Linden 9	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Mikkel Mindegaard	Svinget 2, 1.th.	På valg i 2023
1. suppleant	Frederik Beckett-Nielsson	Amagerbrogade 8	På valg i 2022
2. suppleant	Kristian Møllbach	Amagerbrogade 4, 5. th.	På valg i 2022

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Ad 9 - Eventuelt

Formand Bjørn Klinke takkede på bestyrelsens vegne Jakob Holtze for et stort arbejde i bestyrelsen i mange år. Det har været super fedt og inspirerende at arbejde sammen med Jakob. Jakob Holtze takkede tilsvarende bestyrelsen for et godt samarbejde - alene arbejdspress er årsagen til et ønske om at trække sig ud af bestyrelsen.

Flere andelshavere takkede bestyrelsen for et ualmindeligt godt og kvalificeret arbejde for foreningen i året. Særligt blev Vagn Lauersen fremhævet for at give hurtige svar på mail, facebook m.v.

En anlægshaver oplyste, at der igennem det seneste år har været mange problemer med foreningens internet. Bjørn Klinke orienterede om, at bestyrelsen er opmærksom på, at der har været problemer, men mener ikke, at det har været udbyders skyld. Derudover har der igennem Corona-året været rigtig mange hjemme, hvilket har givet stort pres på nettet. Bestyrelsen vil indkøbe et "MESH-netværk", der konkret kan give bedre forbindelse i en lejlighed. Dette netværk kan lånes af bestyrelsen, når det er indkøbt.

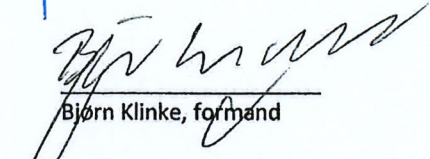
Til slut orienterede Vagn Lauersen om, at foreningens ordinære generalforsamling 2022 afholdes

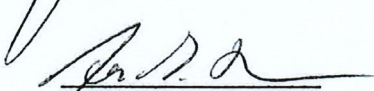
Onsdag den 27. april 2022

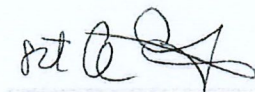
Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 21.15 og takkede for en god og positiv debat om foreningens forhold.

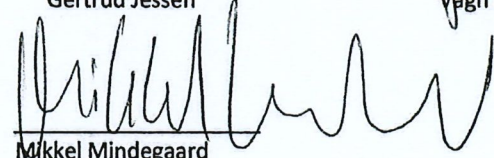
Som dirigent og referent


Henrik Qwist, advokat


Bjørn Klinke, formand


Jens Mandrup Rasmussen


Gertrud Jessen


Mikkel Mindegaard


Vagn Lauersen