
A/B HAABET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2018

Advokat Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

8. maj 2018
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 25. april 2018 kl. 20.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i Amager selskabslokaler, Markmandsgade 9, 2300 København S, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2017, herunder præsentation af ny langsigtet økonomisk plan (suppleret med input fra foreningens rådgivere om foreningens status).
3. Forelæggelse af årsregnskab 2017 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag fremsat af bestyrelsen: Bemyndigelse til låneomlægning. Honorering af bestyrelsen 2018-19.
6. Medlemsforslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest tirsdag den 17. april 2018, jf. vedtægternes § 23, stk. 2.
7. 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 2018:
Formand Bjørn Klinke, Ved Linden 5, (villig til genvalg).
Gertrud Jessen, Ved Linden 13, (villig til genvalg).
Vagn Lauersen, Ved Linden 13, (villig til genvalg).
 - B. Valg af suppleanter for 1 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 4. Andelshavere, der ønsker at opstille, bedes henvende sig skriftligt til formanden.

8. Eventuelt

oooOOOooo

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

- Boligforeningsrådgiver Malene Strandgaard, Nordea.
- Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund, PROAD
- Statsautoriseret revisor Jørn Munch, Redmark
- Projektleder Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S
- Administrator Nadja Walker, DEAS A/S
- Beboerrepræsentant Palle Strøm 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 modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at ingen fra forsamlingen efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 129 medlemmer var 69 repræsenteret, heraf 32 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanligt ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning 2017

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

Formand Bjørn Klinke præsenterede indledningsvis bestyrelsen for forsamlingen, og hvert enkelt bestyrelsesmedlem redegjorde konkret for egne ansvarsområder.

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

- Bestyrelsen arbejder med 3 fælles mål; vi skal have en god økonomi, Haabet skal være et godt sted at være, og foreningen skal være attraktiv for beboerne og set udefra. Det gælder også på sigt.
- I 2018 er opgangsprojektet afsluttet uden optagelse af ekstra lån. Efter seneste generalforsamling er foreningens banklån på 41.000.000 kr. omlagt til realkreditlån på 31.000.000 kr. og banklån på ca. 10.000.000 kr. Foreningens valuar har nu vurderet ejendommen til en del mere end foreningens købspris. Ejendommen er nu vurderet til 456.000.000 kr.
- A/B Haabet er en stor forening med et boligareal på 17.655 m², et erhvervsareal på 2.070 m² og et kælderareal på 3.370 m². Foreningen har 166 lejligheder, heraf 34 udlejede lejligheder, 28 erhvervslejemål og 59 garager under gårdspladsen. Foreningen er vurderet til 456.000.000 kr., og har en realkredit/bankgæld på omkring 320.000.000 kr. Foreningens indtægter ligger omkring 21.500.000 kr., og udgifter omkring 18.500.000 kr. Så stor en forening i en ældre ejendom betyder, at der er meget administration, vedligeholdelse og beboerkontakt.
- Foreningens økonomiske udfordringer i fremtiden består i, at afdragsfriheden på realkreditlånet udløber, samt at de indgåede renteswapaftaler udløber. Det er derfor vigtigt, at foreningen får udarbejdet lange budgetter/økonomiplaner samt planer for udvikling af ejendommen. Disse planer er udarbejdet i samarbejde med bank, revisor og advokat, og er omdelt til alle andelshavere. Derudover har bestyrelsen afholdt spørgeaftener om økonomien og foreningens lån.
- Foreningens økonomiske mål er, at kassekreditten skal være i 0,- senest i år 2026. Foreningen skal kunne betale 1.300.000 kr. i renter og afdrag om måneden på lånene i 2026. Derudover skal det sikres, at foreningen er robust over for udsving i renten, samt at foreningen har råd til at vedligeholde, forbedre og udvikle ejendommen, og altid have en god ejendomsservice. De mål kan nås med en begrænset

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

stigning i boligafgiften på 1 % om året, og hvis foreningen fortsat har fokus på økonomistyring, låneoptimering og omkostninger. Formanden gennemgik og henviste til de langsigtede planer.

- I juni 2017 blev foreningens nye regler om korttidsudlejning i vedtægtens § 11 vedtaget. Haabets regler for fremleje følger nu de almindelige fremlejeregler i henhold til lejeloven men også med mulighed for korttidsudlejning. Flere af de store dyre lejligheder er med foreningens viden tidligere blevet udlejet på hotellignende vilkår. Bestyrelsen har indgået aftaler med disse andelshavere om udfasning af gamle aftaler om fremleje/korttidsudlejning. Bestyrelsen mangler svar fra en enkelt andelshaver som fremlejer. Derudover har bestyrelsen fastholdt en tidligere meddelt godkendelse til 2 forældreklub med tidsbegrænset fremleje.
- På bestyrelsens vegne takkede formanden herefter "Haabets Helte" – Arbejdsweekendarrangørerne, driftseksperterne, skybrudsgruppen, lejere og pensionister til arbejdsweekend, gårdlaug, beboere, der kører storskrald væk, og i det hele taget alle, der hjælper, er positive, og som generelt passer på foreningen og foreningens ejendom.
- Det helt overordnede billede er, at det går godt og økonomiplanen viser, at det også ser lovende ud i fremtiden. Det kræver bare, at vi bliver ved med at passe godt på foreningen sammen.

Herefter redegjorde ejendomsmægler og diplomvaluar Torben Lund for indholdet af den valuarvurdering, som han har udarbejdet for foreningen.

Ejendommen blev pr. 31.12.2016 vurderet til en handelsværdi på kr. 418.000.000, mens vurderingen pr. 31.12.2017 nu lyder på kr. 456.000.000. Det er en stigning på ca. 10 %. Der er blevet handlet rigtig mange ejendomme i 2017, alene i København for ca. 60.000.000.000 kr. Renten er lav, og investeringerne høje. Vurderingen af foreningens ejendom skal ske, som var ejendommen en udlejningsejendom og således på baggrund af et omkostningsbestemt driftsbudget mv. Vurderingen er udarbejdet med et afkast på 1,75 % og en kvadratmeterpris på ca. 23.000 kr. Det er efter Torben Lunds vurdering en moderat vurdering i et forsøg på at sikre en moderat og konstant stigning i såvel vurdering som andelsværdier.

Torben Lund havde igangsat vurdering af muligheden for indretning af tagboliger, men foreningens tekniske rådgiver Peter Jahn & Partnere har vurderet, at det vil være for dyrt at inddrage taget, både til selvstændige lejligheder eller til knopskydning. Erhvervslejeindtægterne er vurderet, og det er vurderet, at lejeregulering bør afvente færdiggørelsen af renoveringsprojektet på Amagerbrogade, men at der på dette tidspunkt vil være mulighed for at forhøje erhvervslejen. Torben Lund besvarede spørgsmål fra forsamlingen vedrørende vurderingen.

Herefter konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad 3 – Forlæggelse af årsregnskab 2017

Statsautoriseret revisor Jørn Munch gennemgik foreningens årsrapport 2017 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder, at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, samt at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter i 2017 - blev gennemgået post for post. Resultatet 2017 svarer stort set til budgettet 2017 med et driftsoverskud på kr. 3.170.516, hvilket må

- betegnes som yderst tilfredsstillende, specielt er posten "afskrivninger" på debitorer blevet grundigt gennemgået, og der er blevet ryddet op i denne post.

- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til ejendommens handelsværdi vurderet af ejendomsmægler og valuar Torben Lund til kr. 456.000.000. Specielt stigningen i valuarvurderingen betyder en stor stigning i egenkapitalen fra godt kr. 19.000.000 til ca. kr. 61.000.000. Derudover er der reserveret, som holdes uden for andelsberegningen på godt 10.000.000 kr. Foreningens lån og renteswapaftale blev indgående gennemgået under henvisning til note 12 og 13.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2017 var énstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik Jørn Munch regnskabs note 17 – Beregning af andelsværdi. Foreningens andelskapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b. Dét betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til handelsværdien fastsat af en valuarvurdering. Foreningens egenkapital kan efter denne beregning opgøres til kr. 61.026.750.

På den baggrund foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til 15 svarende til 4.500 kr. pr. m². Der er tale om en væsentlig stigning fra sidste års andelskrone på 5.

Principperne for fastsættelse af andelskrone blev drøftet. Flere andelshavere tilkendegav et ønske om at fastholde en forholdsvis lav andelsværdi for at sikre forholdsvis lave priser og derved en bred beboersammensætning.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til en andelskrone på 15 svarende til 4.500 kr. pr. m² var énstemmigt vedtaget. Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1A gældende for tiden indtil den næste ordinære generalforsamling 2019. Prissætningen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Til slut præciserede advokat Henrik Qwist, at andelsboligforeningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

Ad 4 – Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Statsautoriseret revisor Jørn Munch, Redmark gennemgik bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2018 – regnskabet side 29 og 30.

Budgettet indeholder en stigning i boligafgiften på 1 %.

Dirigenten konstaterede, at budgettet var énstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag fremsat af bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen har fremsat 2 forslag.

- A. Generalforsamlingen giver i perioden fra 25. april 2018 til 1. maj 2019 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med foreningens bank, Nordea og foreningens advokat, Henrik Qwist at omlægge foreningens eksisterende realkredit- og banklån i Nordea, herunder eksisterende renteswapaftaler til nye lån og med forlænget løbetid.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for baggrunden for denne bemyndigelse.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var énstemmigt vedtaget.

B. Bestyrelshonorering for perioden april 2018 til april 2019 samlet ramme, kr. 275.000 (uændret).

Vagn Lauersen redegjorde på bestyrelsens vegne for, hvorledes rammen forventes benyttet: Honorering af formand kr. 90.000, de øvrige bestyrelsesmedlemmer kr. 30.000 hver, og derudover en pulje på ca. kr. 60.000 til andre funktioner.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var énstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Medlemsforslag

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

Ad 7 – Valg til bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at formand Bjørn Klinke samt bestyrelsesmedlemmerne Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var på valg, samt at alle 3 modtager genvalg. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre kandidater, hvorfor formand Bjørn Klinke blev genvalgt for en ny 2-årig periode med klapsalver.

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer, samt at Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var villige til genvalg. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 2 bestyrelsesposter.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre kandidater, hvorfor Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var genvalgt begge for en ny 2-årig periode.

Endelig genvalgte generalforsamlingen Jens Mandrup Rasmussen som 1. suppleant og Jan Bang Madsen som 2. suppleant. Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 5	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Ved Linden 13	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Vagn Lauersen	Ved Linden 13	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Christina Anderskov	Ved Linden 7	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Jakob Holtze	Amagerbrogade 8	På valg i 2019
1. suppleant	Jens Mandrup Rasmussen	Ved Linden 9	På valg i 2019
2. suppleant	Jan Bang Madsen	Amagerbrogade 10	På valg i 2019

Ad 8 - Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, at foreningens årlige ordinære generalforsamling ikke placeres på en tirsdag eller onsdag aften i april med Champions League fodboldkampe.

En andelshaver roste bestyrelsen for en kæmpe indsats i 2018 og for et ualmindeligt flot professionelt arbejde specielt for ejendommens finansiering og økonomi.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

En andelshaver stillede kritiske spørgsmål til bestyrelsens og advokat Henrik Qwists håndtering af andelshaver Amina Charais erhvervslejemål, Haabet Bodega Bar. Advokat Henrik Qwist redegjorde kort for bestyrelsens håndtering, herunder for baggrunden for advokat Henrik Qwists lejeretlige påkrav over for erhvervslejer. Erhvervslejer har fået påkrav om at overholde lovgivningens regler om fri adgang til lokalet, om at overholde god skik og orden i ejendommen i skrift og tale, ligesom erhvervslejers kontraktbrud om udendørsservering er blevet påtalt. Flere andelshavere udtalte ønske om, at bestyrelsen håndterer alle spørgsmål vedrørende foreningens

erhvervslejere, da disse spørgsmål vedrører foreningens daglige drift. Disse mange andelshavere bemærkede, at disse forhold ikke er egnet til behandling på foreningens generalforsamling, men at disse forhold håndteres bedst af bestyrelsen. Flere gav udtryk for et ønske om, at erhvervslejemål i fremtiden ikke udlejes til andelshavere i foreningen, idet dette tydeligt giver problemer.

Formand Bjørn Klinke redegjorde for, at tidligere opkrævede deposita vil blive udbetalt til december 2018.

Formand Bjørn Klinke redegjorde videre for, at bestyrelsen arbejder på en samlet strategi for ejendommens erhvervslejere og derved gennemgang af kontrakter mv.

Til slut redegjorde Vagn Lauersen for, at foreningens internetforbindelse bliver optimeret, og hastighederne forbedret til billig pris.

oooOOOooo

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.10 og takkede for en god og positiv debat om foreningens økonomi og fremtid.

Som dirigent og referent

Henrik Qwist, advokat

Bjørn Klinke, formand

Gertrud Jessen

Vagn Lauersen

Christina Anderskov

Jakob Holtze