
A/B HAABET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2019

Advokat Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

30. april 2019
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

Torsdag den 25. april 2019 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haabet.

Generalforsamlingen blev afholdt i Den Norske Kirke ved Mønten 9, 2300 København S, og havde følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2018 suppleret med input fra foreningens rådgivere om foreningens status.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag fremsat af bestyrelsen: Bemyndigelse til låneomlægning. Honorering af bestyrelsen i 2019-20.
6. Medlemsforslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest tirsdag den 16. april 2019, 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 2019: Christina Anderskov, Ved Linden 7 (villig til genvalg) Jakob Holtze, Amagerbrogade 8 (villig til genvalg).
 - B. Valg af suppleanter for 1 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 4.
8. Eventuelt.

oooOOooo

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2019. Formanden præsenterede aftenens deltagende gæster:

- Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund, PROAD.
- Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen, Nordea.
- Erhvervskundedirektør Lasse Andersen, Nordea.
- Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark.
- Administrator Nadja Walker, DEAS A/S
- Palle Strøm beboerrepræsentationen 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.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

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 132 medlemmer var 63 repræsenteret, heraf 21 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 2018

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

Formand Bjørn Klinke præsenterede indledningsvis bestyrelsen for forsamlingen:

Christina Anderskov, Gertrud Jessen, Vagn Lauersen og Jakob Holtze, og hvert enkelt bestyrelsesmedlem redegjorde konkret for egne ansvarsopgaver.

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

- A/B Haabet er en stor forening med 166 lejligheder fordelt på 132 andelslejligheder og 34 boliglejemål. Der bor godt 500 mennesker i foreningens ejendom, som derudover indeholder 28 erhvervslejemål og 59 garager.
- A/B Haabet blev stiftet i 2006 til en købspris på kontant 320.000.000 kr. ekskl. omkostninger. Ejendommen er i dag vurderet til 475.000.000 kr., og foreningen har årlige indtægter på 21.500.000 kr. og udgifter på omkring 18.300.000 kr. Andelshaverne skaber rammerne for livet i ejendommen og har ansvaret for at passe på huset og på hinanden.
- Beboerne i A/B Haabet er forskellige og har forskellige behov og ønsker til livet i Haabet. Der er nogle, der vil bo i Haabet altid, og nogle, der vil flytte, der er nogle, som elsker fest og andre, som ønsker stilhed. Der er en masse forskelligrettede balancer, som skal afstemmes. Foreningens overordnede mål er, at 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.
- Foreningens ejendom er vurderet af valuar til 475.000.000 kr. Foreningens gæld består nu udelukkende af realkreditgæld og en kassekredit, som næsten ikke bruges. Den langsigtede økonomiske plan, som bestyrelsen har lagt, og som er blevet gennemgået på flere generalforsamlinger og budgetmøder blev igen gennemgået. Kassekreditte er ved at være i nul, og i stedet skal der opbygges en opsparing. Foreningen skal kunne betale 1.300.000 kr. i rente og afdrag om måneden på foreningens lån i 2025/26, og fra dette tidspunkt skal mindst halvdelen af foreningens realkreditlån med tilhørende renteswapaftaler omlægges uden swap. Foreningen skal være robust over for udsving i renten, og vi skal have råd til at vedligeholde, forbedre og udvikle ejendommen og til at have en god ejendomsservice.
- I løbet af det seneste år er økonomien blevet forbedret ved omlægning af banklån til realkreditlån, foreningens låsesystem er udvidet, hvilket giver en øget sikkerhed, det er blevet afklaret, at foreningen ikke kan regne med at få offentlige tilskud til renovering af foreningens gård, foreningen har tilbagebetalt depositum til de andelshavere, som har indbetalt depositum til foreningen, belysningen i gården er blevet forbedret, og Amagerbrogadearbejdet er afsluttet. Endelig arbejder bestyrelsen stedse sammen med foreningens rådgivere om denne økonomiske plan for foreningen.

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

- I det kommende år vil bestyrelsen arbejde for, at den økonomiske plan følges og styrkes, at udvikle ejendommen og miljøet samt at forbedre hverdagen for alle beboere. Herunder vil bestyrelsen vurdere, hvornår der er økonomisk mulighed for altanprojekt, ligesom der skal udvikles og vurderes en helhedsløsning for gården. Bestyrelsen vil i hele forløbet lytte til, hvad beboerne mener, der er behov for.
- På bestyrelsens vegne takkede formanden herefter "Haabets helte", som holder sammen på det hele. Specielt blev følgende "Helte" nævnt: Arbejdsweekendarrangørerne, driftseksperterne, skybrudsgruppen, gårdudvalget, beboere, der kører storskrald væk, beboere, som tager sig af beboerlokalet og byttecentralen; alle, der hjælpe/er positive og passer på ejendommen og sammenholdet, og endelig gjorde formand Bjørn Klinke opmærksom på, at der er plads til og brug for endnu flere "helte".

Herefter redegjorde statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund for indholdet af den valuarvurdering, som han har udarbejdet for foreningen i 2019.

Ejendommen er pr. 31.12.2018 vurderet til en handelspris på kr. 475.000.000. Det er en stigning i forhold til sidste vurdering på 19.000.000 kr. eller ca. 4 %. Nye regler for udarbejdelse af valuarvurderinger trådte i kraft 1. oktober 2018, og denne vurdering er naturligvis udarbejdet efter de nye regler. Ejendommen vurderes som en udlejningsejendom med stabiliseret afkast og følsomhedsberegning. Endelig er der i valuarvurderingen oplysning om sammenlignelige ejendomme, som er solgt i perioden. Markedet er fortsat positivt med lav rente og høje investeringer, men der har i løbet af foråret 2019 været politisk debat om ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 om mulighederne for at gennemføre modernisering ved lejers fraflytning. Sker dette, vil det betyde fald i priserne på udlejningsejendomme, som tillige vil påvirke vurderingen af A/B Haabets ejendom.

Torben Lunds vurdering er baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast 1,64 % og primo direkte afkast på 3,56 % eller en pris, som svarer til 24.020 kr./m². Det er på et rimeligt niveau.

Andelshaver Kristian Møllbach havde et indlæg under overskriften "A/B Haabet – vores oase – vores hjem".

Kristian gennemgik omfanget af det arbejde, som skal udføres på foreningens kommende arbejdsweekender, det være sig cykeloprydning, vedligeholdelse af fællesarealer, herunder af beskæring og vedligeholdelse af buske og træer, oprydning på fællesarealer og trapper samt i byttecentralen. Derudover opfordrede Kristian til, at alle følger reglerne for affaldshåndtering og ikke blot smider sit affald i gården. Til slut opfordrede Kristian til, at der bliver nedsat et gårdudvalg, som i tæt samarbejde med viceværkt kontor og arbejdsweekendsholdet kan komme med ideer til tiltag og forbedringer af gården til alles bedste.

Andelshaverne Gitte og Freja talte om deres rosenprojekt. Gitte og Freja ønsker at udsmykke Haabets ejendom på gadesiden med rosenbuske. Der skal til efteråret graves huller og plantes roser, som skal vokse op ad Haabets ejendom og sprede glæde til alle. Gitte og Freja opfordrede dem, der havde lyst til at være med i projektet, til at melde sig.

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

Ad 3 – Forlæggelse af årsregnskab 2018

Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark gennemgik foreningens årsrapport 2018 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

- 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 2018.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået post for post. Resultatet 2018 viser et driftsoverskud på 3.181.473 kr., hvilket må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til ejendommens handelsværdi vurderet af ejendomsmægler og valuar Torben Lund til 475.000.000 kr. Foreningens egenkapital kan opgøres til godt 94.500.000 kr., men bestyrelsen ønsker at afsætte en reserve/buffer på knapt 20.000.000 kr., således at egenkapitalen til beregning af andelsværdier bliver reduceret til godt 74.600.000 kr.
- Foreningens prioritetsgæld og tilknyttede renteswapsaftaler i note 11 blev indgående gennemgået. Foreningen har i løbet af 2018 omlagt anlægslån på knapt 10.000.000 kr. til nyt realkreditlån og derved sparret en del på driften. Foreningens renteswapsaftaler udløber i 2025, 2026, 2027 og 2028.
- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld, hverken realkreditlån eller kassekredit.

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

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2018 var énstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik Peter Oxlund Schmidt regnskabs note 15 – Beregning af andelsværdi. Foreningens andelskapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b. Det betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til handelsværdien fastsat af en valuarvurdering. Foreningens egenkapital kan efter denne beregning opgøres til 74.619.900 kr. Foreningens buffer/reserve udgør 19.928.403 kr.

På den baggrund foreslår bestyrelsen, at andelskronen fastsættes til 18 svarende til 5.400 kr./m².

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til en andelskrone på 18 svarende til 5.400 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 2020. Prissætningen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Herefter gennemgik revisor foreningens nøgleoplysninger i regnskabs note 16. Særligt gennemgik revisor bilag 4 – "Centrale økonomiske nøgleoplysninger" til brug for generalforsamlingen.

Ad 4 – Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2019. Det blev præciseret, at budgettet var udarbejdet med en stigning i boligafgiften på 1 %, som trådte i kraft 1. januar 2019.

Advokat Henrik Qwist gjorde opmærksom på, at foreningen arbejder med flerårige budgetter, hvorfor budgettet indeholder sammenligningstal med 2020, 2021 og 2022. Det forudsættes i budgetterne, at boligafgiften stedse stiger med 1 % årligt pr. 1. januar også i de kommende år.

Dirigenten konstaterede, at budgettet var énstemmigt vedtaget.

QWIST & BRÆMER ADVOKATER

Morten Nielsen, Nordea og advokat Henrik Qwist redegjorde for bankernes nye skærpede låneregler for udlån til andelshavere. Finans Danmark har i foråret 2018 i bekendtgørelse om "God Skik for Boligkredit" samt i redegørelse fra juni 2018 indført skærpede regler for långivning til forbrugere, som ønsker at købe andelsbolig.

Der er indført regler om, at man ved køb af andelsbolig skal stille en udbetaling på 5 %, men de 5 % beregnes som 5 % af såvel købesummen – prisen på andelsboligen – samt af en forholdsmæssig andel af foreningens gæld. Dette gælder, selvom foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

Udover dette udbetalingskrav regner bankerne med et begreb, som kaldes "gældsfaktor". Gældsfaktoren er forholdet mellem andelshavers indtægt og gæld. En forbruger kan typisk ikke låne mere end 4 gange sin brutto husstandsindkomst. Med i forbrugerens gæld ved køb af andel i A/B Haabet regnes såvel prisen på lejligheden som en forholdsvis andel af foreningens gæld, og igen selvom foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

Samme regel om gearing og om, at en forholdsmæssig andel af foreningens gæld regnes med ind i andelshaverens private gæld, bliver man som andelshaver i en andelsboligforening ramt af, når man skal låne penge i en bank til køb af f.eks. sommerhus. Selvom man således som andelshaver i A/B Haabet ikke har nogen privat gæld overhovedet, vurderer bankerne nu, at man har en privat gæld svarende til en forholdsmæssig andel af foreningens gæld og igen, selvom man som andelshaver ikke hæfter personligt for andelsboligforeningens gæld.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at han siden sommeren 2018 har forsøgt at få Finanstilsynet til at få lavet disse regler om. Dette arbejdet har bl.a. foregået i samarbejde med ABF, Danske Advokater og Advokatsamfundet, men foreløbigt uden held. Der er nu begyndt at blive lidt politisk interesse for området, og der vil fortsat blive arbejdet på at få lavet dette urimelige system om.

Ad 5 – Forslag fremsat af bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen har fremsat 2 forslag.

- A. Generalforsamlingen giver i perioden fra 25. april 2019 og til 1. maj 2020 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 2019 til april 2020, samlet ramme kr. 275.000 (uændret).

Advokat Henrik Qwist redegjorde for forslaget, som var uændret i forhold til det samlede honorar for 2018. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at fordele honoraret internt efter arbejdsopgaver.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var énstemmigt vedtaget.

Ad 6 – Medlemsforslag

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

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

Ad 7 – Valg til bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsesmedlemmerne Christina Anderskov og Jakob Holtze var på valg, samt at begge modtager genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 2 ledige bestyrelsesposter. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre kandidater, hvorfor Christina Anderskov og Jakob Holtze blev genvalgt for en ny 2-årig periode med klapsalver. Endelig genvalgte Jens Mandrup Rasmussen som 1. suppleant, og som 2. suppleant blev Kristian Mølbach valgt. 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 2021
Bestyrelsesmedlem	Jakob Holtze	Amagerbrogade 8	På valg i 2021
1. suppleant	Jens Mandrup Rasmussen	Ved Linden 9	På valg i 2020
2. suppleant	Kristian Mølbach	Amagerbrogade 4, 5. th.	På valg i 2020

Ad 8 - Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, at bestyrelsen kigger på kælderdørene til cykelkælderen, som er meget tunge.

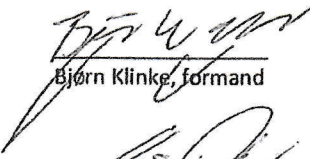
En andelshaver foreslog, at reglerne om korttidsudlejning bliver ændret fra maksimalt 60 dage til maksimalt 70 dage, som de nye skatteregler giver tilladelse til. Formand Bjørn Klinke oplyste i den forbindelse, at der ikke har været klager over korttidsudlejning overhovedet.


ooo000ooo


Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 21.45 og takkede for en god 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