
A/B HAABET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 26. APRIL 2023

Advokat Henrik Qwist
hq@qbadv.dk

16. maj 2023
J.nr. 10031

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Onsdag den 26. april 2023 kl. 19.15 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 2022 (og frem til generalforsamlingen).
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag:
A) Forslag fremsat af bestyrelsen:
a) Bemyndigelse til låneomlægning, b) Honorering af bestyrelsen i 2023-24. c) Forslag om forprojekt om altaner.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Eventuelt.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2023. Formanden præsenterede aftenens deltagende gæster:

- Advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater
- Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund, PROAD
- Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen, Nordea Bank A/S
- Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark og
- Charlotte Lie Aagaard, DEAS.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

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 mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 137 medlemmer var 57 repræsenteret, heraf 20 ved fuldmagt. På den baggrund var generalforsamlingen beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

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

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for 2022 (og frem til generalforsamlingen)

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

Før selve beretningen blev bestyrelsen præsenteret med ansvarsområder.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

- Anders Rafn, kasserer.
- Gertrud Jessen, køb og salg.
- Jens Mandrup Rasmussen, bygningsdrift.
- Kristian Møllbach, indtrådt i løbet af året som suppleant, diverse.

Formand Bjørn Klinke aflagde herefter på bestyrelsens vegne den mundtlige årsberetning. Herfra skal specielt fremhæves:

- A/B Haabets ejendom er en hel karré med 166 boliger på i alt 17.821 m², 28 erhvervslejemål på i alt 2.070 m², 3.370 m² kælder, herunder en parkeringskælder med 62 nyindrettede parkeringspladser og et ubenyttet tagareal på 2.584 m². Det er en stor smuk ejendom, som i 2023 fylder 110 år, hvorfor der tilsvarende dagligt er håndværkere på ejendommen til udførelse af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.
- Bestyrelsens arbejde har i 2023 fokuseret på 3 store emner: låneomlægninger, byggeprojekter og ændringer i vores omverden.
- Mere konkret har foreningen i 2022 gennemført store låneomlægninger, som betyder, at foreningen ikke længere har kreditforeningslån med Swap-aftaler. En stor del af foreningens lån har fast rente, og foreningen er begyndt at betale afdrag. Arbejdet med foreningens byggeprojekter omfatter renovering af betondækket i gården, renovering af parkeringskælderen med nyindretning af 62 parkeringspladser og den omfattende tvist om dette projekt samt nyindretning af foreningens gård, udskiftning af Wizer til Fiberby til gavn for alle andelshavere i dagligdagen, digital kommunikation mellem foreningen og medlemmer, udarbejdelse af nye prognoser og en helt ny virkelighed.

Bestyrelsen opstillede i sin tid en vision for A/B Haabet med 3 fælles mål; 1) Vi skal have en god økonomi, 2) Haabet skal været et godt sted at være og 3) foreningen skal være attraktiv for beboerne og set udefra.

Måske er tiden nu til, at der skal opstilles nye mål - nye pejlemærker med ønsker til fremtiden.

Formand Bjørn Klinke fortalte, at bestyrelsen ønskede at inddrage foreningens medlemmer i foreningens fremtidige prioriteringer og ønsker, hvorfor der blev gennemført brainstorming om emnerne; a) bygningen, b) hvordan vi har det med hinanden og c) økonomi, med følgende ønsker fra forsamlingen:

a) Bygningen

Bagtrappernes renoveres og rengøres, adgang til loft via hønsestien ændres, vandværk (problemer med vandtryk), altaner, brandsikring særligt brandalarmer på bagtrappen, elevatorer på gårdsiden, bedre toiletforhold i gården, nye entredøre og udendørs tørrestativer.

b) Hvordan vi har det med hinanden – hvordan får vi det bedre med hinanden

Facebookgrupper for opgange, fælles spisning i opgange, opgangshygge herunder udsmykning, børn og voksne i gården igen herunder særlige arrangementer (for eksempel fastelavn for børn), større hensyntagen til hinanden herunder støj, rygning, og at vi skal passe på vores ejendom, deltagelse i arbejdsweekender.

c) Økonomi

Lavere husleje, maksimere formuen, robust økonomi, opdatering af økonomisk plan med godt overblik.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Formand Bjørn Klinke orienterede om, at foreningens valuarvurdering pr. 31. december 2022 er på 517.000.000 kr., hvilket i forhold til 2021 er en stigning på 14,5 mio.

Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund redegjorde for prissætningen af foreningens ejendom til en kontant handelsværdi på 517.000.000 kr. Værdien svarer til 26.144 kr. pr. m² og er fastsat med et exitafkast på 3,5% samt et afkast på 1,51%. Årsagen til stigningen er blandt andet de investeringer, som foreningen har gennemført med nyt garage- og gårdanlæg samt øvrige større renoveringsarbejder, samt at ejendommens vedligeholdelsesstand generelt er høj. Siden sommeren 2022 er der ikke blevet handlet mange ejendomme i København til sammenligning, men der er nu tegn på aktivitet igen. Torben Lund besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Morten Nielsen, Nordea Bank A/S, redegjorde for bankens vurdering af A/B Haabet. Morten Nielsen roste foreningen for det gode arbejde med økonomien igennem rigtig mange år, særligt de gode låneomlægninger, som er blevet gennemført i 2022. Der har igennem alle årene været god styring af såvel likviditet som drift. Nordea har været foreningens bank siden stiftelsen i 2006.

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

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Peter Oxlund Schmidt, Redmark, gennemgik foreningens årsrapport 2022 og besvarede sammen med advokat Henrik Qwist løbende spørgsmål fra forsamlingen under gennemgangen. 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 2022.
- Årsrapporten indeholder som noget nyt bestyrelsens beretning i forhold til foreningens økonomi (side 10 og 11). Beretningen er en god vejledning for købere til andelslejligheder i foreningen.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået. Resultatet for 2022 viser et budgetteret driftsunderskud på kr. 8.555.064 før betaling af afdrag på prioritetsgæld med kr. 1.553.078. Underskuddet skyldes gennemførelsen af den budgetterede gård- og kælderrenovering, som tages over driften. På den baggrund er resultatet for 2022 yderst tilfredsstillende.
- Foreningens aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat i driftsregnskabet til ejendommens handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund til kr. 517.000.000, hvilket er en stigning i forhold til 2021 på kr. 14.500.000.
- Foreningens egenkapital inkl. reserverer udgør kr. 195.501.119, og i driftsregnskabet er afsat en samlet reserve på kr. 53.489.769 inkl. en kursregulering på kr. 27.385.660, idet ejendommens prioritetsgæld under passiverne er værdiansat til realkreditlånenes kursværdi og ikke restgæld.
- Foreningens prioritetsgæld i regnskabs note 10 og særligt den i 2022 gennemførte låneomlægning blev indgående gennemgået. Foreningen har nu ikke længere lån med tilhørende renteswap-aftaler. Foreningens lån 1 er et fastforrentet kontantlån med afdragsbetaling med en restgæld kr. 110.896.922, 2. lån er et fastforrentet obligationslån med afdragsfrihed indtil 1. april 2032 og en restgæld på 100 mio., 3. lån er et afdragsfrit F5 Flexlån, som skal rentetilpasses 1. april 2027 med en restgæld kr. 100 mio., og

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

4. lån er et Cibor6 lån med variabel rente for et halvt år ad gangen og afdragsfrit indtil 1. april 2032 med en restgæld på kr. 28.928.000. Den samlede realkreditrestgæld udgør kr. 339.824.922.

- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld, hverken realkreditlån eller banklån.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2022 var enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik revisor Peter Oxlund Schmidt regnskabet note 13 – beregning af andelsværdi.

Foreningens egenkapital opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommens værdi 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 kr. 475.000.000. Bestyrelsen anbefaler, at denne fastfrysning fastholdes. Foreningens andelskapital kan efter denne beregning opgøres til kr. 100.012.050.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at med denne beregning er foreningens reelle buffer/reserve dels den i driftsregnskabet opgjorte reserve på kr. 53.489.769, og dels reserven ved fastfrysningen af valuarvurderingen på kr. 42.000.000, eller reelt en samlet reserve på kr. 95.489.769. Heraf udgør kursværdien alene kr. 27.385.650.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 23 x det oprindelige indskud (kr. 300/m²) eller kr. 6.900 pr. m² boligareal.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at den maksimalt lovlige andelskrone inkl. den samlede reserve kan opgøres til kr. 13.488 pr. m² boligareal.

Efter en kort drøftelse af andelsværdiens fastsættelse gennemførte dirigenten en afstemning om andelsværdien med følgende resultat:

For bestyrelsens forslag: 57

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelsberegning med fastfrysning af valuarvurdering og dermed en andelskrone på 23, svarende til 6.900 kr. pr. m² boligareal var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 A gældende for tiden til næste ordinære generalforsamling 2024. Prissætningen er bindende for andelshaverne, selv om der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Afslutningsvis gennemgik revisor Peter Oxlund Schmidt regnskabet nøgleoplysninger, herunder særligt de centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Ad 4 – Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse

Revisor Peter Oxlund Schmidt gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2023 (regnskabet side 31 og 32).

Det blev præciseret, at budgettet er udarbejdet med en stigning i boligafgiften på 1%, som trådte i kraft 1. januar 2023 og derudover forslag om yderligere stigning på 1,5% til ikrafttræden 1. juni 2023.

QWIST & BRÆMER

ADVOKATER

Budgettet blev drøftet, og spørgsmål om budgettets enkelte dele besvaret, herunder oplyste bestyrelsen, at prisen for en almindelig parkeringsplads pr. 1. juni 2023 stiger til kr. 1.100 pr. måned og for en stor parkeringsplads til kr. 1.250 pr. måned.

Dirigenten satte bestyrelsens budget til afstemning med følgende resultat:

For: 56

Imod: 1

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2023 var vedtaget. Basisboligafgiften vil derfor stige med yderligere 1,5% pr. 1. juni 2023.

Ad 5 - Forslag

Dirigenten konstaterede, at der er fremsat 3 forslag af bestyrelsen, samt at der ikke er indkommet forslag fra foreningens medlemmer.

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen i udsendte notat har fremsat 3 forslag:

A - Bemyndigelse til låneomlægning

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen gennem flere år har haft dette punkt på dagsordenen. I år ønsker bestyrelsen igen den sædvanlige bemyndigelse formuleret således:

”Generalforsamlingen giver i perioden fra 26. april 2023 og til 1. maj 2024 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med foreningens bank, Nordea Bank A/S, og foreningens advokat, advokat Henrik Qwist at omlægge foreningens eksisterende realkredit- og banklån i Nordea, til nye lån – herunder også ændringer i løbetid og afdragsprofil.”

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen til bestyrelsen til at omlægge foreningens lån var enstemmigt vedtaget.

B – Bestyrelseshonorering for perioden maj 2023-april 2024 med en samlet ramme på kr. 340.000 samt særligt ad hoc-honorar på yderligere kr. 80.000

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag, som i forhold til de på foreningens generalforsamling i 2022 vedtagne honorar medfører en årlig stigning på kr. 10.000.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var enstemmigt vedtaget.

C – Forprojekt om altaner

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til at påbegynde arbejdet med et projekt om altaner på ejendommen, idet foreningens gårdprojekt vil være færdigt i løbet af første halvår 2023. Det er meningen, at der skal arbejdes på at kunne fremlægge et egentligt altanprojekt på foreningens ordinære generalforsamling 2024.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om at starte et forprojekt om altaner på ejendommen, herunder til at anvende den nødvendige rådgivning, var enstemmigt vedtaget.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsesmedlem Jens Mandrup Rasmussen var på valg, samt at Kristian Møllbach, som i løbet af året er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Mikkel Mindegaard, er på valg, samt at begge stiller op for en 2-årig periode. Derudover stiller Christina Anderskov op til bestyrelsen.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til bestyrelsen, idet bestyrelsen ønsker at udvide bestyrelsen med yderligere et medlem.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var andre kandidater til bestyrelsen, hvorfor Jens Mandrup Rasmussen, Kristian Møllbach og Christina Anderskov var valgt for en 2-årig periode.

Som suppleanter blev Cecilie Goll samt Michael Rasmussen valgt for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 5, 4. th	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Ved Linden 13, 2.tv.	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Anders Rafn	Amagerbrogade 14, 3.tv.	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jens Mandrup Rasmussen	Ved Linden 9	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Kristian Møllbach	Amagerbrogade 4, 5. th.	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Christina Anderskov	Ved Linden 7, st. tv.	På valg i 2025
1. suppleant	Cecilie Goll	Amagerbrogade 8, 4. tv.	På valg i 2024
2. suppleant	Michael Rasmussen	Amagerbrogade 16, 1. th.	På valg i 2024

Ad 7 - Eventuelt

Under punktet blev følgende drøftet:

- Spørgsmål til planlægning af altanprocessen. Formand Bjørn Klinke redegjorde for, at denne vil blive iværksat nu, og at beboerne vil blive inddraget.
- Ønske om renovering af bagtrapper.
- Ønske om etablering af udendørs tørrestativer. Bestyrelsesmedlem Anders Rafn oplyste, at dette har været drøftet tidligere, men er svært at gennemføre praktisk, idet der heller ikke er plads til, at alle foreningens mange beboere vil kunne udnytte dette.
- Spørgsmål til vasketider og årsagen til, at muligheden for at vaske stopper søndag kl. 12.00. Det blev oplyst, at begrænsningerne i vasketider og i øvrigt i brug af foreningens lokaler er hensynet til de beboere, som bor over henholdsvis vaskeri og beboerlokale.
- Spørgsmål til lejeniveauet for foreningens erhvervslejere. Formand Bjørn Klinke redegjorde for erhvervslejernes problemer generelt, dels i forbindelse med byggearbejderne på Amagerbrogade, herefter Corona og nu den stigende inflation og generelt stigende priser. Det betyder, at erhvervslejerne er økonomisk presset, hvorfor det vurderes, at der ikke er mulighed for at gennemføre stigninger i erhvervslejen. Der er dog pr. 1. april 2023 gennemført kontraktmæssige pristalsreguleringer af erhvervslejen, men samtidig får de uopsagte lejemål huslejfri december 2023 med den reelle virkning, at erhvervslejen er uændret i 2023 og først stiger i 2024 og fremadrettet.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

- Spørgsmål om ventilationen i foreningens parkeringskælder. Det blev oplyst, at parkeringskælderens hidtil udelukkende har haft naturlig ventilation via porten og 3 trapper til gården, men at der nu er ved at blive etableret ventilationssystem, som bliver udluftet via en skorsten.

Til slut orienteredes om, at foreningens ordinære generalforsamling 2024 afholdes:

Onsdag den 24. april 2024

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 21.50 og takkede for god og positiv debat om foreningens forhold.

København, den maj 2023

Som dirigent og referent

Henrik Qwist, advokat

Bjørn Klinke, formand

Gertrud Jessen

Anders Rafn

Jens Mandrup Rasmussen

Kristian Møllbach

Christina Anderskov