
REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 30. APRIL 2014

A/B HAABET

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

J.nr. 135157-000014

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab
CVR nr. 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00
Fax 33 63 74 01
www.svega.dk
www.alliottgroup.net

A/B HAABET

Onsdag den 30. april 2014 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haabet i Den Norske Kirke, Kong Håkons Kirke, Ved Mønten 9, 2300 København S. Generalforsamlingen havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for 2013
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Årsregnskab for 2013 (1/1 – 31/12 2013)
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 - A. Drifts- og likviditetsbudget for 2014
5. Forslag fremsat af bestyrelsen:
 - A. Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge en ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2015)
 - B. Forslag om honorering af bestyrelsen for 2014 som rammebevilling, idet bestyrelsen selv fastsætter honorering afhængig af de udelte bestyrelsesopgaver samt forslag til honorering af inspektør.

Forslag fremsat af andelshaverne:

- C. Nedsættelse af et gårdudvalg, der kan arbejde med gårdens forskønnelse, samt løsninger og kommunikation omkring affaldssortering og skraldhåndtering.
 - D. Forslag om etablering om videoovervågning af gårdområde, for at viceværtten ikke skal bruge ekstraordinær tid til daglig oprydning ved storskralderummet og affaldscontainere.
6. Valg til bestyrelsen
 - A. Der skal vælges ny formand med en valgperiode på 2 år og valg af 3 medlemmer til bestyrelsen, jf. vedtægternes § 27, stk. 3.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2014:

Anette Sylvest, Svinget 2, 1. th.

Gertrud Jessen, Svinget 2, 1. tv.

Vagn Lauersen, Ved Linden 13, 1. tv.

Bestyrelsesmedlemmerne er villige til genvalg.

- B. Valg af suppleanter for 1 år

Søren Hess, Amagerbrogade 10, 1. tv.

7. Eventuelt

Formanden Lars Ulbæk bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2014.

Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere: revisor Geertje Engelholm og revisor Peter Okslund Schmidt, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Redmark, erhvervschef Winnie Worsøe og erhvervsrådgiver Lasse Andersen, Nordea Bank, afdelingschef Thomas Vester og ejendommens administrator Monika Øgaard Nielsen, DEAS A/S, fra beboerrepræsentationen Sørn Jørgensen samt advokat Henrik Qwist, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

Herefter gennemgik formanden dagsordenen.

Ad. 1 – Valg af dirigent.

Formand Lars Ulbæk 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 efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 120 medlemmer var 41 repræsenteret. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen

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

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning 2013.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var udarbejdet i skriftlig form, og runddelt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling.

Formand Lars Ulbæk aflagde på bestyrelsens vegne en kort mundtlig beretning, og berørte i hovedsagen følgende punkter:

- **Husorden og støj** : Bestyrelsen forbereder nye regler for husorden til efteråret 2014.
- **10-års vedligeholdelsesplan** : Er blevet opdateret af Peter Jahn & Partnere A/S.
- **Istandsættelse af trappeopgange** : Forslag om istandsættelse af trappeopgange og finansieringsplan herfor vil blive fremsat på ny generalforsamling i løbet af sommeren/efteråret 2014.
- **Ny port mod Amagerbrogade** : Er bestilt og ventes opsat snarest.
- **Badeværelsesrenoveringer** : Foreningen giver fortsat tilskud.
- **Arbejdsweekend** : Gik rigtig godt med mange deltagere.

En enkelt andelshaver stillede spørgsmål til, hvornår opgangene planlægges renoveret. Formanden oplyste, at omfanget af dette arbejde er ved at blive fastlagt af Peter Jahn & Partnere, og den foreløbige plan er, at alle opgangene bliver renoveret samtidig. Dette punkt vil komme på generalforsamling senere i 2014.

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

Bestyrelsesmedlem Vagn Laursen takkede herefter Lars Ulbæk for en lang og meget stor arbejdsindsats som formand for A/B Håbet i tiden siden foreningens stiftelse. Det har været en hård tid gennem den økonomiske krise, og Vagn takkede på bestyrelsens vegne Lars Ulbæk for, at han var blevet på posten sammen med den øvrige bestyrelse igennem krisen og indtil nu, hvor økonomien igen ser fornuftig ud. Alle skylder Lars Ulbæk en stor tak for det store arbejde. Lars Ulbæk modtog en gave og blev mødt af klapsalver fra forsamlingen.

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

Revisor Geertje Engelholm, Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, gennemgik herefter foreningens årsrapport 2013 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er udarbejdet således, at den opfylder alle de nye krav i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013. Det betyder først og fremmest, at årsrapporten indeholder en række sammenlignelige nøgleoplysninger jf. note 18.
- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, samt at statsautoriseret revisor Geertje Engholm konkluderer, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter i 2013 – blev gennemgået post for post. Foreningens driftsresultat viser et overskud på kr. 585.713, hvilket er tilfredsstillende.
- På trods af dette driftsoverskud er der i driftsregnskabet afskrevet tab på debitorer. Udestående og debitorer blev gennemgået.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdisat til anskaffelsessummen inklusiv forbedringer til kr. 331.386.401. Den negative handelsværdi af foreningens renteswap-aftaler er pr. 31. december 2013 opgjort til i alt kr. 36.090.428, hvilket er væsentligt mindre end sidste år. Renteswap-aftalerne udløber i 2020, 2021 samt 2015. Værdien af renteswap-aftalerne ved udløb i 2020 og 2021 er 0. Der henvises til regnskabet note 10.
- Foreningens lån og renteswap-aftaler blev indgående gennemgået under henvisning til regnskabet note 11 (egenkapital) og note 12 (prioritetsgæld og tilknyttet renteswap).

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2013 blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor Geertje Engelholm, Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab regnskabets note 17 – beregning af andelsværdi.

Foreningens andelsværdi opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, litra A. Det betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter overtagelsen, samt at foreningens lån optages til restgælden. Derved skal foreningens prioritetsgæld ikke opgøres til kursværdi, ligesom den negative handelsværdi af foreningens renteswap-aftaler ikke skal medregnes. Derved kan der opgøres en positiv egenkapital på et beskedent beløb på kr. 1.341.476. Det er en stigning i forhold til 2012.

På den baggrund indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 0,3549.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget en andelskrone på 0,3549. Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 14 stk. 1A gældende indtil næste ordinære generalforsamling, og prissættelsen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt ville kunne blive fastsat en højere værdi.

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

Ad.4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Revisor Geertje Engelholm, Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget for 2014 (regnskabets side 22 og 23).

Budgettet indeholder en boligafgiftsstigning på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2014 i overensstemmelse med det af foreningen tidligere godkendte 10-års budget. Der er budgetteret med et overskud på driften på kr. 695.000.

Dirigenten konstaterede, at foreningens budget for 2014 var enstemmigt vedtaget.

Ad. 5 – Forslag fremsat af bestyrelsen.

A. – Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator.

Dirigenten oplyste, at dette er et fast punkt på foreningens ordinære generalforsamling, men at bestyrelsen ikke har aktuelle planer om administratorskift.

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

B. – Forslag fra bestyrelsen om honorering af bestyrelsen for 2014, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær, salgsansvarlig og salg samt venteliste, inspektør og kasserer.

Dirigenten oplyste, at forslaget indebærer en regulering af det samlede honorarbeløb for 2014 med 2,5 %, således at det samlede beløb udgør kr. 124.500 og inkl. inspektør i alt kr. 186.000. Bestyrelsen bemyndiges til at fordele honorering efter arbejdsopgaver til formand, næstformand, sekretær, kasserer, salg og venteliste funktionen og beboerkontakt.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til honorering var enstemmigt vedtaget.

D. – Forslag fra andelshavere.

Dirigenten konstaterede, at der i alt var indkommet 2 forslag fra andelshaverne.

Forslag om nedsættelse af et gårdudvalg, der kan arbejde med gårdens forskønnelse, samt løsninger og kommunikation omkring affaldssortering og skraldehåndtering.

Andelshaver Helle Q. Joensen motiverede forslaget. Det blev pointeret, at hensigten er, at skabe en positiv dialog til løsning af skraldehåndteringen, og i håbet om at forskønne gården.

Forslagsstillerne ønsker at det endelige udvalg først bliver nedsat på et fælles gårdmøde den 27. maj 2014. Helle Q. Joensen ønskede derudover, at gårdudvalget skal arbejde i tæt dialog med vicevært og bestyrelsen.

Bestyrelsen indstillede forslaget til vedtagelse med en budgetramme på 25.000 kr.

Dirigenten konstaterede, at der var enighed om at nedsætte et gårdudvalg under de beskrevne rammer, hvilket betyder, at gårdudvalget nedsættes på et fælles beboermøde den 27. maj 2014, samt at gårdudvalget får en bevilling på kr. 25.000 til at arbejde for gårdens forskønnelse og til løsning af problemerne med affaldssortering og skraldehåndtering.

Forslag om etablering af videoovervågning af gårdområde, for at viceværten ikke skal bruge ekstraordinær tid til daglig oprydning ved storskraldsrummet og affaldscontainere.

Forslagsstiller Klaus Hansen motiverede forslaget.

Der var en lang debat om det hensigtsmæssige ved at foretage videoovervågning af foreningens områder. Flere påpegede, at det næppe ville være lovligt, og at politiets tilladelse skulle indhentes.

Dirigenten præciserede, at i det omfang forslaget blev vedtaget, vil bestyrelsen sammen med foreningens administrator undersøge, om videoovervågning er lovlig, eller om det kræver tilladelse. Under denne forudsætning blev forslaget sendt til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

For : 2

Hverken for eller imod : 5

Imod : 34

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget.

Ad. 6 - Valg til bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at der i år skal vælges ny formand, idet foreningens mangeårige formand Lars Ulbæk ikke ønsker genvalg.

Bestyrelsesmedlem Vagn Laursen oplyste, at bestyrelsesmedlem Bjørn Klinke stiller op til formandsposten. Desværre kunne Bjørn Klinke ikke være til stede på aftenens generalforsamling.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til den ledige formandspost. Der var ikke andre kandidater.

Herefter konstaterede dirigenten, at Bjørn Klinke er valgt som ny formand for en 2-årig periode, dog med forventet fratræden efter 1 år.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsesmedlemmerne Anette Sylvest, Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var på valg. Alle 3 bestyrelsesmedlemmer er villige til genvalg. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til de 3 bestyrelsespladser. Der var ikke yderligere kandidater.

Dirigenten konstaterede herefter, at Anette Sylvest, Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var genvalgt for en ny 2-årig periode.

Som suppleant for 1 år blev Søren Hess (genvalg).

Christina Anderskov, Ved Linden 7, st. tv. (nyvalg).

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 9, 3. tv.	(på valg 2016)
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Svinget 2, 1. tv.	(på valg 2016)
Bestyrelsesmedlem	Vagn Lauersen	Ved Linden 13, 1. tv.	(på valg 2016)
Bestyrelsesmedlem	Anette Sylvest	Svinget 2, 1. th.	(på valg 2016)
Bestyrelsesmedlem	Leif Hald	Ved Linden 7, 4. tv.	(på valg 2015)
Suppleant	Søren Hess	Amagerbrogade 10, 1. tv.	(på valg 2015)
Suppleant	Christina Anderskov	Ved Linden 7, st. tv,	(på valg 2015)

Ad. 7 – Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kan alt diskuteres men intet vedtages. Følgende punkter blev diskuteret:

- Flere andelshavere stillede spørgsmål til dørtelefonerne og om, hvorvidt der er planer om at reparere/reetablere dem, der ikke virker. Bestyrelsen oplyste, at dette arbejde indgår i planerne for renovering af opgangene.
- Helle Q. Joensen præciserede endnu engang, at der ville blive indkaldt til fællesmøde til afholdelse den 27. maj 2014 til valg af deltagere til gårdudvalget.

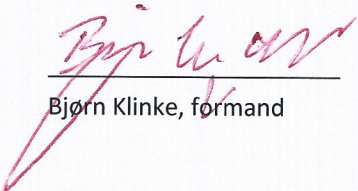
oooOOOooo

Formand Lars Ulbæk sluttede generalforsamlingen af med at takke Helle og Charlotte for arbejdet med børn i gården, Klaus for opsætning af lysfølere og Grethe for blomster i gården. Samtidig oplyste formanden, at foreningens ordinære generalforsamling 2015 vil blive afholdt den 29. april 2015.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen ca. kl. 22.00, idet han samtidigt takkede for en god og positiv debat.

Som referent:

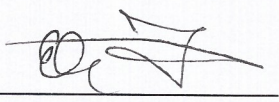
Henrik Qwist, advokat



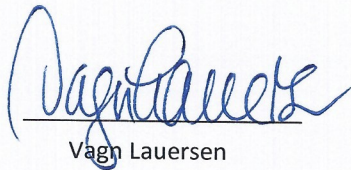
Bjørn Klinke, formand



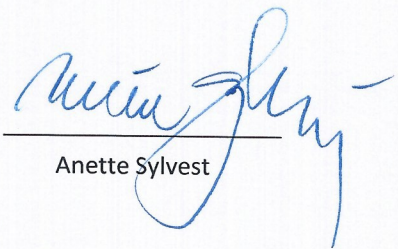
Leif Hald



Gertrud Jessen



Vagn Lauersen



Anette Sylvest