

A/B HAABET**REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 16. JUNI 2010**

Onsdag den 16. juni 2010 kl. 18.30, afholdtes ekstraordinær 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. Drifts- og likviditetsbudget for 2010 med forslag om regulering af basisboligafgiften på 10,5 % fra 1. juli 2010 - gennemgang af budgetudkast for perioden 2010-2020, udarbejdet i samarbejde med Nordea Bank og foreningens administrator.
3. Genfremsættelse af ændringsforslag til foreningens vedtægt, fremsat af bestyrelsen 1. gang på den ordinære generalforsamling d. 21. april 2010.
4. Tre nye ændringsforslag til vedtægten fremsat af bestyrelsen.
5. Eventuelt.

Formand Lars Ulbæk bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ekstraordinære generalforsamling. Formanden præsenterede aftenens gæster, revisor Geertje Engelholm, Alsø & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Morten Gjerløv Hansen og Lars Gruby, Kuben Ejendomsadministration, boligforeningsrådgiver Annmari Henriksen, senior kunderådgiver Jakob Torp Kjærgaard og erhvervschef Winnie Woersøe, Nordea Bank A/S samt endelig advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater.

Formand Lars Ulbæk orienterede herefter om, hvad der efter bestyrelsens vurdering er årsagen til foreningens økonomiske problemer, og henviste i den forbindelse til det runddelte materiale. Specielt følgende forhold har påvirket foreningens økonomi:

- ”Beregningsfejl”/uklarhed i ydelsesberegningen fra Nordeas side i forbindelse med långivningen ved foreningens stiftelse. Problemet blev afgjort ved forlig.
- Rentestigning på de ca. 20 % af foreningens lån der ikke er rentesikret på grund af finanskrisen.
- Stigning i bidragssatsen i 2010 på grund af finanskrisen.
- Tab på debitorer (blandt andet grundet Roskilde Bank).
- Lang behandlingstid for fogedsager medfører tab på kreditorer.
- ”Forsvunden” erhvervslejer.
- Valuarvurdering af foreningens ejendom er faldet fra kr. 351,8 mio. i 2006 til 337,4 mio. i 2010, samtidig med at handelsværdien af foreningens swapaftale er blevet negativ.

Samlet set har disse forhold påvirket både foreningens formueopgørelse og drift. Det betyder, at andelskronen på foreningens ordinære generalforsamling 21. april blev reduceret til kr. 0,08, samt at det nu er nødvendigt, at gennemføre en boligafgiftsstigning på 10,5 % for at få overskud på driften. Men bestyrelsen har forhandlet en samlet økonomisk plan på plads med Nordea, så det er bestemt håbet, at denne "Sct. Hans pakke" vil kunne redde foreningen.

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 modkandidater. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 121 medlemmer, var 68 repræsenteret på generalforsamlingen. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens pkt. 2 og 3.

Under dagsordenens pkt. 4 er stillet forslag om tre nye ændringer af foreningens vedtægt. Forslag om vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2 kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, hvilket kræver, at mindst 81 medlemmer er repræsenteret. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse ikke var opfyldt, hvorfor de nye forslag om vedtægtsændringer ikke kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling. Vedtægtsændringerne vil kunne vedtages endeligt på en efterfølgende ny generalforsamling med et flertal på 2/3 af de på denne generalforsamling afgivne stemmer, uanset hvor mange andelshavere der er repræsenteret på denne generalforsamling.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger.

Ad 2 Drifts- og likviditetsbudget for 2010 med forslag om regulering af basisboligafgiften på 10,5 % fra 1. juli 2010 - gennemgang af budgetudkast for perioden 2010-2020, udarbejdet i samarbejde med Nordea Bank og foreningens administrator

Advokat Henrik Qwist gennemgik foreningens eksisterende belåning, og resultatet af de forhandlinger der har været ført i perioden fra den ordinære generalforsamling 21. april og frem til i dag med Nordea om foreningens lån i Nordea og om budgettet.

Foreningen har i dag to realkreditlån i Nordea. Det første lån har en hovedstol på kr. 102.000.000,-. Dette lån er afdragsfrit og har en fast rente (uden swap) i 10 år fra foreningens stiftelse og frem til 2016. Foreningens andet lån har en hovedstol på kr. 154.000.000,-. Lånet er afdragsfrit, og der er til dette lån knyttet en renteswapaftale med Nordea. Renteswapaftalen er en rentetrappe, hvilket betyder, at foreningens ydelser på lånet er stigende fra en rente på ca. 3,76 % op til en rente på ca. 4,75 % i 2016. For begge lån gælder, at bidragsatsen til Nordea ved lånets etablering blev aftalt til 0,18 %.

Derudover har foreningen et anlægslån på kr. 55.000.000,- i Nordea. Renten på lånet er variabel. Det samme gælder foreningens kassekredit med maksimum på kr. 20.000.000,-.

Nordea varslede med virkning fra 1. januar 2010 stigninger i bidragssatsen fra 0,18 % om året til 0,36 % om året.

Bestyrelsen har med Nordea forhandlet en løsningsmodel på plads, som indebærer, at det er muligt at udarbejde et 10-årigt budget. Aftalen, som kræver, at generalforsamlingen vedtager en boligafgiftsstigning på 10,5 %, vil medføre følgende ændringer i foreningens belåning:

- Foreningens anlægslån på kr. 102.000.000,- fortsætter uændret med fast rente til 2016.
- Foreningens anlægslån på kr. 154.000.000,- ændres med en ny renteswap-aftale med fast rente på ca. 4,3 % p.a. Renten kan først endeligt fastsættes når aftalen indgås. Renteswap-aftalen forlænges til 2020, således at foreningens ydelser på lånet er kendte i 10 år.
- Foreningens anlægslån på kr. 55.000.000,- ændres til fast rente på 4,45 % p.a. i 5 år. For lånet indgås således 5-årig renteswap-aftale.
- Nordeas bidragssats fastholdes 0,18 % i 2010.
- Nordeas bidragssatser forhøjes til 0,28 % fra 1. januar 2011 og lægger fast i 3 år, således at de kan genforhandles i september 2013, med virkning fra januar 2014.

Det er en forudsætning for, at disse aftaler kan indgås med Nordea, at der i foreningen skabes balance i driften, således at foreningen allerede for 2010 vil have overskud, og at overskuddet bevarer i årene i fremover.

Advokat Henrik Qwist, bestyrelsen og erhvervschef Winnie Woersø besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Revisor Geertje Engelholm, Alsø & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, gennemgik herefter foreningens budget 2010. Budgettet er med en stigning i basisboligafgiften pr. 1. januar 2010 på 2,5 % og en yderligere stigning i basisboligafgiften pr. 1. juli 2010 på 10,5 %. Budgettet for 2010 - og årene fremover - er herefter med overskud. Overskuddet for 2010 er foreløbigt på ca. 500.000 kr., men der er fortsat nogen usikkerhed. Revisor besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Formand Lars Ulbæk gennemgik det af bestyrelsen i samarbejde med advokat Henrik Qwist, administrator og revisor udarbejdede budget for perioden 2010 til 2020. Hver enkelt post blev gennemgået og kommenteret. Samtidig gennemgik Lars Ulbæk bestyrelsens spareforslag eller øvrige indtægter for perioden 1. januar 2011 og årene frem. Disse forslag er ikke indarbejdet i budgettallene, men vil kunne betyde en forhøjelse af de budgetterede overskud med ca. kr. 300.000,- hvert år. Specielt blev det fremhævet:

- Vaskerigebyr fastsættes kr. 100,- pr. måned for de beboere, der ønsker at benytte vaskeriet.
- Garagestigningen vil træde i kraft 1. oktober 2010.
- Foreningen har tomme kælderlokaler, som man vil forsøge at udleje, samt
- Besparelsen i administrationsudgiften forventes at kunne blive forhandlet på plads med Kuben.

Endelig opfordrede formand Lars Ulbæk på bestyrelsens vegne alle andelshavere til at fremkomme med yderligere forslag, som vil kunne forøge foreningens indtægter eller medføre besparelser i udgifterne.

Foreningens budget 2010/2020 blev indgående diskuteret. Det blev præciseret, at budgettet er udarbejdet med 2,50 % stigning i basisboligafgiften og 3 % stigning i udgifterne årligt. Der kan dog ikke udstedes garantier for, at yderligere stigninger ikke vil være nødvendige. Men budgetterne er udarbejdet i håbet om, at det ikke vil være nødvendigt med yderligere stigninger i andelshavernes betalinger.

På opfordring orienterede advokat Henrik Qwist herefter forsamlingen om konsekvenserne for foreningen og andelshaverne, hvis generalforsamlingen ikke godkender bestyrelsens budget 2010 med en stigning i boligafgiften på 10,5 % fra 1. juli 2010.

Foreningen har igennem de seneste år haft underskud på driften. Seneste driftsresultat var et underskud på kr. 1.440.000,-. Det er ikke tilfredsstillende. Det har tilsvarende betydet en udhulning af foreningens egenkapital. Det er et krav fra Nordea, at foreningen i fremtiden laver budgetter som balancerer. Vedtages det nye budgetforslag derfor ikke, vil det givet medføre, at Nordea på et tidspunkt opsiger kassekredit og måske banklånet, hvorfor foreningen på et tidspunkt i løbet af 2010 eller 2011 ikke vil have midler til at betale sine forpligtelser. Det vil efter al sandsynlighed medføre, at Nordea på et tidspunkt vil begære andelsforeningen konkurs, med den virkning at konkursboet i en periode reelt vil administrere foreningen og ejendommen. På et tidspunkt vil ejendommen blive solgt. Indtil ejendommen sælges, måske først om 2-3 år, vil foreningens medlemmer skulle betale boligafgift som hidtil og reelt være stavnsbåndet til lejlighederne. Først når ejendommen sælges, vil andelsboligforeningen blive opløst, og andelshaverne vil reelt overgå til at blive lejere igen.

Foreningens medlemmer vil på dette tidspunkt kunne blive boende i deres lejlighed som lejere. Det sikrer reglen i andelsboligforeningslovens § 4. Lejen skal fastsættes efter lejeloves regler ved budget-/forbedringsleje og måske en overgrænse der hedder det lejedes værdi. Samtidig vil nye ejere kunne opkræve depositum og forudbetalt leje for lejerne. Under gennemgangen besvarede advokat Henrik Qwist løbende spørgsmål fra forsamlingen. Det vil i givet fald være en lang og usikker periode for foreningens medlemmer.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens budgetforslag 2010 med en stigning i boligafgiften pr. 1. juli 2010 på 10,5 % til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For:	60
I mod:	8
Hverken for eller i mod:	0

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens budgetforslag 2010 var vedtaget med overvældende flertal. Stigningen i basisboligafgiften på 10 ½ % fra en basisboligafgift på 855,45 kr. pr. m² til 945,28 kr. pr. m² vil således træde i kraft pr. 1. juli 2010. Samtidig vil aftalerne med Nordea Bank A/S og Nordea Kredit A/S blive effektueret, og bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med de oplyste besparelsesforslag og regulering af andre indtægter til foreningen.

Ad 3 Genfremstilling af ændringsforslag til foreningens vedtægt, fremsat af bestyrelsen 1. gang på den ordinære generalforsamling d. 21. april 2010.

Dirigenten gennemgik i hovedtræk bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer, som var blevet vedtaget med kvalificeret flertal på foreningens ordinære generalforsamling 21. april. Det er ændring af vedtægtens § 3, § 6, § 11, § 15 og § 18.

Herefter satte dirigenten ændringsforslagene til afstemning med følgende resultat:

For:	52
I mod:	1
Hverken for eller i mod:	5

Dirigenten konstaterede, at ændringsforslagene var vedtaget med kvalificeret flertal, og således træder i kraft fra d. 16. juni 2010.

Ad 4 Tre nye ændringsforslag til vedtægten fremsat af bestyrelsen.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens 3 nye forslag om vedtægtsændringer.

A Ny § 15, stk. 7

Dirigenten præciserede bestyrelsens forslag således:

§ 15.7

”Så længe andelskronen er under 2,00 pr. indskud (ved stiftelsen var indskuddet 300 kr. pr. m²) skal erhververen ved overtagelse af et andelsbevis indbetale ved siden af overdragelsessummen til den af foreningen anviste administrator 3 måneders boligafgift samt depositum og en måneds boligafgift som forudbetalt boligafgift. Ved efterfølgende regulering på den ordinære generalforsamling reguleres de to beløb med tilsvarende procenter.”

Dirigenten præciserede, at hensigten med bestemmelsen er at sikre foreningens krav mod misligholdende andelshavere, i en periode hvor andelsværdi er meget lav. Når andelskronen er under 2 (den er nu 0,08) skal nye medlemmer til andelsboligforeningen indbetale et depositum og en måneds boligafgift forud, altså i alt 4 måneders boligafgift. Når boligafgiften bliver reguleret skal der foretages nye indbetalinger af andelshaverne, således at beløbet altid svarer til i alt 4 måneders gældende boligafgift.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at også disse indbetalinger vil gå tabt, såfremt andelsboligforeningen går konkurs.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

I mod:	3
Hverken for eller i mod:	5
For:	60

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med et flertal på mere end 2/3 af de fremmødte medlemmer. Forslaget er dog ikke endeligt vedtaget, men kan gå videre til 2. behandling på en ny generalforsamling.

B Ny § 8, stk. 4

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag om at ændre i nedskrivningsmodellen for andelshavernes individuelle moderniseringstillæg.

Ved foreningens stiftelse d. 29. august 2006 blev det besluttet, at de individuelle moderniseringstillæg skal betale fuldt ud i en 10-årig periode efter foreningens stiftelse frem til og med 31. december 2016, hvorefter tillæggene aftrappes lineært over de kommende 10 år.

Bestyrelsen foreslår, at aftrappingsperioden ændres således, at betalingerne aftrappes fra d. 1. januar 2011 lineært de kommende 16 år, således at betalingerne helt bortfalder 1. januar 2020. Den nye bestemmelse har følgende ordlyd:

§ 8.4

”Ved foreningens stiftelse 29. august 2006 blev det besluttet, at medlemmer i moderniserede lejligheder udover ”basisboligafgiften” skal betale et ”moderniseringstillæg”. ”Moderniseringstillægget” er defineret som alle lejebetalingen udover en ”basisleje” på 430,- kr. pr. m² årligt. Dette tillæg betales sammen med den månedlige boligafgift. Moderniseringstillægget betales fuldt ud til og med 31. december 2010, hvorefter moderniseringstillæggene i de følgende 16 år fra 1. januar 2011 aftrappes lineært med 1/16 hvert år, således at der fra 1. januar 2027 ikke længere betales tillæg for individuelle særmoderniseringer i ejendommen. Hver enkelt lejligheds moderniseringstillæg fremgår af bilag 1 til vedtægterne. For lejemaal, der ikke indmeldte sig ved stiftelsen, vil moderniseringstillægget blive aftrappet efter nærværende regel, i det omfang lejemalet senere overgår til at blive andel.”

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

I mod:	3
Hverken for eller i mod:	4
For:	61

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med et flertal på mere end 2/3 af de fremmødte medlemmer. Forslaget er dog ikke endeligt vedtaget, men kan gå videre til 2. behandling på en ny generalforsamling.

C Ændret § 8, stk. 5

Advokat Henrik Qwist orienterede om, at det på foreningens ordinære generalforsamling d. 21. april blev vedtaget at fastsætte tillægget til 400,- kr. pr. manglende arbejdsdag.

Bestyrelsen foreslår nu, at tillægget fastsættes til kr. 500,- og at beløbet indsættes i vedtægten, samt at foreningens praksis med betalinger samtidig indføjes i vedtægtsbestemmelsen. På den baggrund havde bestyrelsen en enkelt korrektion til bestemmelsen, således at dirigenten præciserede ordlyden således:

§ 8.5

”Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet. Tillægget udgør 500,00 kr. pr. manglende deltagelse pr. hele arbejdsdag, dog maks. 2 gange pr. år. For pensionister på 67 år eller over eller førtidspensionister opkræves der ikke et tillæg pr. manglende arbejdsdag.”

En andelshaver stillede forslag om at det tillige tilføjes i bestemmelsen at gebyr ikke opkræves for manglende deltagelse af andelshavere som ikke bor i deres andelsbolig.

Dirigenten satte ændringsforslaget til afstemning først med følgende resultat:

For:	10
Hverken for eller i mod:	0
Imod:	58

Dirigenten konstaterede, at ændringsforslaget ikke var vedtaget, hvorefter han satte bestyrelsens hovedforslag til afstemning med følgende resultat:

For:	59
I mod:	4
Hverken for eller i mod:	5

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med et flertal på mere end 2/3 af de fremmødte medlemmer. Forslaget er dog ikke endeligt vedtaget, men kan gå videre til 2. behandling på en ny generalforsamling.

Ad 5 Eventuelt

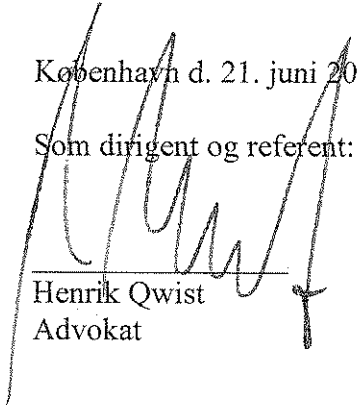
Dirigenten konstaterede, at der ikke var punkter til diskussion under dette punkt.

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist foreningens ekstraordinære generalforsamling kl. ca. 20.55, idet han samtidig takkede for god og positiv debat på trods af foreningens vanskelige økonomiske situation.

oooOooo

København d. 21. juni 2010

Som dirigent og referent:



 Henrik Qwist
 Advokat

København d.

Bestyrelsen

Formand Lars Ulbæk

Bjørn Klinke

Leif Hald

Gertrud Jessen

Vagn Laursen