



10. april 2019

Skriftlig beretning AB Haabet

Kære alle. Her er historien om 2018 og frem til april 2019. Beretningen læses sammen med den korte bestyrelsesberetning, som indgår i årsrapporten.

For efterhånden en del tid siden vedtog vi en vision om, at foreningen skal have en god økonomi, være et godt sted at bo og bygningen skal se attraktiv ud også udefra. De mål blev i 2018 suppleret med en økonomisk langsigtet plan, som foreningen arbejder på at nå. Med den brede pensel går det godt med foreningens udvikling. Økonomien bliver løbende forbedret, der bliver passet på ejendommen, der igangsættes nye initiativer, og der er heldigvis mange smil og ganske få rigtige konflikter. Beretningen indeholder en række af de vigtigste fokuspunkter.

Økonomi

Omlagt lån

Der har været et rentefald. Det skyldes en cocktail af blandt andet Trump, handelskrig, Brexit, international uro og faldende aktiekurser. Det har været en væmmelig cocktail, men noget godt kom der ud af det.

Foreningens næststørste lån på 104 millioner er omlagt til en rente, der er 0,37 pct. lavere, og vi har forlænget rentebeskyttelsen. Foreningen sparer derved omkring 380.000 kr. om året de næste mange år.

Foreningen havde kun et banklån tilbage, resten var realkredit. Dette lån på knap 10 millioner er nu også omlagt til realkredit. Det giver en fin lille besparelse på lidt over 100.000 kr. hvert år de næste mange år.

Foreningen har altså ikke længere bankgæld ud over en kassekredit, som stort set ikke bruges længere. Det er rigtig godt og sparer os for renter og bidrag. Alene det sidste år er økonomien af den grund blevet omkring 600.000 kr. bedre om året (ca. 500.000 på lånene – resten er rentebesparelse på kassekredit). De besparelser er mulige, fordi der mindst en gang om ugen tjekkes kurser på lån, og vi tager fat, hvis der er mulighed for justeringer af foreningens lån.

Ejendommens værdi

Ejendommen er blevet vurderet igen i 2019. Ejendommen er nu vurderet til 475 millioner kroner. Det er godt 24.000 kr. pr. kvadratmeter. Det er tæt på gennemsnittet for større andelsforeninger, og til sammenligning koster en ejerbolig her i området typisk mellem 40.000 og 50.000 kr. pr. kvadratmeter. Sidste år var foreningen vurderet til 456 millioner, så det er en stigning på 4 procent (svarende til 19 millioner kroner). Der er kommet nye principper for valuarrapporterne, så rapporten ser noget anderledes ud end de sidste år.

Ved sidste års generalforsamling ønskede flere, at værdien af vores lejligheder udviklede sig positivt, men også at det foregik stille og roligt, så foreningen polstres til eventuelle dårlige tider, og at det ikke bliver alt for dyrt at købe en lejlighed. Andelskronen kan i år maksimalt fastsættes til lige under 23. Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen sætter andelskronen til 18. Det er en



stigning på 3. På en lejlighed på 100 m². svarer det til en stigning på 90.000 kroner. Samtidig øges bufferen til udsving. Denne buffer er vigtig.

Ændrede lånekrav til den enkelte andelshaver

Folketinget har vedtaget nye lånekrav ved optagelse af lån i pengeinstitut. Ændringerne omhandler hvordan man udregner udbetaling og gælds faktor.

Udbetaling: For at låne penge til en andelsbolig kræver banken nu en udbetaling på fem procent af prisen på andelsboligen plus fem procent af andelshaverens del af foreningens gæld – det endda på trods af, at andelshaveren ikke hæfter for foreningens gæld. For en lejlighed i Haabet betyder det, at man på den ene eller anden måde skal have mellem 100.000 og 250.000 kr. med sig som udbetaling, alt efter hvor stor lejligheden er.

Gælds faktor: Med de nye regler ses også på andelshaverens gælds faktor. Gælds faktoren er forholdet mellem indtægt og gæld. Og også der regnes både prisen på lejligheden og andelen af den samlede gæld med. Det betyder konkret, at man enten skal have en stor opsparing eller en husstandsindtægt på over 600.000 kr. om året før skat for at købe en 3V lejlighed.

Denne tolkning af de nye regler med indregning af gælds faktoren er ikke logisk. ABF arbejder for at få det ændret, men lige nu er det sådan, de fleste banker regner. Derfor er der folk på ventelisten, som har fået nej til lån, selv om økonomien blev vurderet sund af banken, og selv om de har råd til at bo her. Alene fordi husstandsindkomsten efter denne nye tekniske beregning ikke er høj nok.

Den økonomiske plan

Vi arbejder efter målene i den økonomiske plan, der blev udarbejdet 2018. Målet er at mindst halvdelen af foreningens SWAP-gæld skal omdannes til en anden form for rentesikring, når SWAP'en på det store lån udløber i 2025/26. Målet er også, at der kan afdrages på lånene til den tid. Det kræver, at vi har et godt overskud på driften. Gerne i omegnen af 5 millioner hvert år, når vi når til 2025. Det går godt med at nå det, da vi nu arbejder med prognoser for overskud på omkring 4 millioner allerede til næste år. Så vi er 80 procent i mål med overskudsønsket seks år tidligere end målsætningen. De sidste 20 procent kræver, at vi fortsat fastholder den sikre styring af driften og økonomien i ejendommen.

Planen drøftes løbende med banken, og vi ser for os, at der startes afvikling af gæld på det store lån på 156 millioner, når afdragsfriheden udløber i 2025/2026. Umiddelbart virker det attraktivt til den tid at oprette et 30 års annuitetslån, et fastforrentet lån. Det "lille" lån på 104 millioner holdes formentlig afdragsfrit "altid". Da ejendommen er næsten en halv milliard værd, er lånet på 104 millioner indenfor de nederste 25 procent af værdien, og bliver derfor ganske billigt.

Orienteringsmøde om foreningens økonomi (og hjælp til at formulere evt. forslag til GF)

I 2018 var der økonomimøder, som der blev givet god feedback på. Det gentages den 15. april 2019 klokken 19-20 i beboerrummet. På mødet gennemgås foreningens overordnede økonomi og den økonomiske plan. Da indholdet er stort set det samme som sidst (ud over at økonomien er blevet lidt bedre det sidste år), er mødet er nok mest til dem, der ikke hørte det sidst, men alle er



velkomne, hvis man vil have de sidste opdateringer eller bare er nysgerrig. Der serveres et glas vin/vand.

Et par gange er der stillet forslag til GF, som det har været vanskeligt at stemme om. Formulering af forslag kan være ganske kompliceret. Det vil bestyrelsen gerne hjælpe med i forbindelse med økonomimødet.

Tilbagebetalt depositum

En gruppe andelshavere, der købte, da andelsværdierne var meget lave, skulle dengang betale depositum. Økonomien er nu langt bedre, og der er ikke behov for depositum. Derfor fik disse andelshavere pengene tilbagebetalt i december 2018.

At være andelsforening

Arbejdsdagene i 2018 gik forrygende. Og antallet af tilmeldte i 2019 tyder også på, at det bliver rigtig godt i år. Det er et kæmpe arbejde at planlægge og gennemføre arbejdsdagen. Stor tak til Kristian og de superkræfter, han har samlet, som gennemfører projektet. Arbejdsdagene leverer hvert år et stort løft til ejendommen, og vi får ordnet nogle af de ting, der ellers ikke er ressourcer til. Desuden er der den gevinst, at det også er hyggeligt.

Foreningen understøtter frivilligt arbejde. Værkstedet kører overordnet godt. Byttecentralen giver glæde, selv om den et par gange har været udsat for det man i tidligere tider, ville have kaldt drengestreger. Planterne passes samvittighedsfuldt af frivillige. Kort og godt: tak til alle frivillige, der bidrager med stort og småt.

Der har også været en "tour de Haabet", hvor man kunne se andre beboeres lejligheder og få en forfriskning.

I Haabet bor der både lejere og andelshavere. I dagligdagen er der ingen forskel. Flere lejere plejer at deltage i arbejdsdagene, og der er et godt forhold mellem lejernes beboerrepræsentation og andelsforeningen. Og sådan skal det være.

Overalt hvor der er mange mennesker samlet, vil der være uenigheder. Nogen synes, at det er hyggeligt at sidde i gården og drikke en øl klokken 01 om natten, når det er næsten tropenat, andre vil gerne sove med åbne vinduerne. Nogle går tidligt i seng, andre har gæster. Nogle er glade for deres højttalere eller bluesguitar, andre skal hvile eller lave lektier. Når man tænker på, at der bor omkring 500 mennesker i foreningen plus der er et levende handelsliv med både butikker og servering, og alle har forskellige præferencer, så går det rigtig godt med kommunikationen. Der er få konflikter. Enkelte gange har konflikterne været flyttet ind på sociale medier, hvilket der ikke er kommet noget godt ud af. Generelt er det tilgangen, at man først selv prøver at tale sig til rette, derefter griber administrator og bestyrelsen ind. Men det er sjældent nødvendigt. Der har dog været givet et par enkelte meget kontante advarsler og påbud.



Salg af lejligheder

Fortsat gang i butikken.

Hver gang foreningen sælger en lejelejlighed, bliver økonomien bedre. Det skyldes gåde den ekstra likviditet og at boligafgiften er højere end den husleje, som tidligere blev betalt.

Man er altid velkommen til at rette henvendelse til Gertrud Jessen, Ved Linden 13, 2. tv, gertrud@haabet.net med spørgsmål til ventelister eller lignende. Man skal være opmærksom på, at man kun får tilbudt lejligheder, der ligger inden for de ønsker, som man selv har skrevet på blanketten. Det er gratis at stå på den interne venteliste, mens det koster 200 kr. om året at stå på den eksterne liste.

Desværre siger nogle banker rutinemæssigt nej til lån i foreningen, da der er SWAP-lån, uden i øvrigt at se på ordentligt på økonomien i ejendommen.

Følgende lejligheder er solgt siden sidste GF:

Amagerbrogade 4, 1. Th
 Amagerbrogade 16, 3. Th
 Ved Amagerport 3, 4. Th
 Amagerbrogade 14, 1. Th
 Amagerbrogade 10, 4. Tv
 Amagerbrogade 4, 3. Tv
 Ved Linden 11, 5. Tv

Amagerbrogade 8, 3. Tv
 Ved Linden 7, 5. Tv
 Amagerbrogade 14, 1. Tv
 Amagerbrogade 12, 2. Th
 Ved Linden 9, 4. Th
 Amagerbrogade 6, 5. Th

Udlejning

En del andelshavere har ønsket at benytte de nye vedtægter, der tillader AirBnB udlejning op til 60 dage om året. De har underskrevet en Tro og Love-erklæring om, at de vil overholde vedtægterne og Haabets husorden i forbindelse med deres korttidsudlejning. På Haabets hjemmeside kan du læse vedtægterne og finde spørgsmål og svar.

3 andelshavere har underskrevet en advokataftale om udfasning af hotellignende udlejning. Det er en udlejning, der har stået på siden foreningen var i store økonomiske vanskeligheder. Aftalerne slutter inden udgangen af 2019.

8 andelshavere er blevet kontaktet, fordi bestyrelsen manglede data på, om de reelt boede i ejendommen. De har 2 år til enten at udfase deres fremlejeaftaler og sælge eller til at flytte tilbage i ejendommen.

Byggesager

Der er sket en masse forbedringer rundt omkring

Vaskekælderens har fået den store tur. Der er nye maskiner, tørretumblere og et ret fedt elektronisk bookingsystem.



Det elektroniske låsesystem er udbredt til langt flere døre end før. Udskiftningen er selvfølgelig besværlig, men sikkerhedsniveauet er øget betragteligt.

Der er opsat ny LED-belysning i gården. Den er både markant pænere end den gamle, og bruger mindre strøm.

Varmesystemet har fået nogle opgraderinger. Desværre fik nogle gæstehåndværkere, midt i den kolde tid, flere gange sat anlægget så meget ud af drift, at vandet måtte tappes helt af systemet, for at fejlene kunne udbedres. Der er mange kilometer rør i foreningen, så der går noget tid fra man begynder aftapningen, fejlen blev udbedret og til, at der er vand på igen. Derefter skal der luftes ud. De øvrige fejl der blev fundet under nedlukningerne, blev enten udbedret på stedet, eller er planlagt til udbedring, når varmen alligevel er slukket i sommerperioden. Tak til alle der bidrog under de akutte nedlukninger med hjælp til udluftning, kommunikation, og adgang til lofter mv.

Pænere og bedre gård

Projekt grønne gårde ser ikke ud til at komme til os. Kommunen har fjernet en stor del af midlerne, så vi må arbejde ud fra, at det aldrig sker. Øv. Foreningen har kontakt til Rambøll, der hjælper os med at se på muligheder for et bedre affaldsområde og muligheder for at aflede vand. Og så lige en lille opsang. Der er forskel på en gård i et bymiljø og en genbrugsstation. Gården er et sted, hvor børn skal lege, og der skal kunne grilles og hygges. Genbrugsstationen er det sted, man sætter sine gamle hvidevarer, sømbræt, skriveborde mv. Det bliver ikke fjernet af renovationsfolkene, men derimod engang imellem af frivillige, der har fået nok eller ved, at vi betaler nogen for at hente det. Foreningen har en fin stor blå trækvogn, som man kan låne til at trække sit skrammel til den nærmeste genbrugsstation. Der er ikke længere, end det er til at håndtere. Hvis du ikke fysisk er frisk nok til selv at klare det, er Haabet et hjælpsomt sted. Et opslag om behov for hjælp på vores Facebookside plejer at være nok.

Individuelle forbedringer

Rundt omkring i ejendommen bliver der skiftet køkkener, ordnet vægge, renoveret badeværelser mv. Vi har frit valg af håndværker i foreningen. Når det ikke er foreningens håndværkere eller vores projektstyring og tidsplaner, er det byggende andelshavers ansvar, at alle informeres ordentligt, at der varsles i god tid, at vandet lukkes på den rigtige måde, at der ryddes ordentligt op og gøres rent på fællesarealerne. Foreningen godkender kun projektet overordnet. Det plejer at gå godt, men der har også været et par eksempler, hvor håndværkerne bare er gået i gang, uden at alle er ordentligt inddraget. Derfor arbejdes der på en ny "byggevejledning", som er en vejledning, der minder om, hvad man skal huske, når man forbedrer sin lejlighed, så man undgår at genere andre i foreningen.

Porten

Porten blev kørt ned. Det var en temmelig voldsom skade – lidt uforståelig. Den er sat pænt på igen, men automatikken har larmet lidt. Den er udbedret af flere omgange, men der er stadig lidt udfordringer.



Vicevært og inspektør

Den bedre økonomi har gjort, at vi også har råd til lidt flere timer til viceværten og inspektøren. Det er godt, og er til gavn for os alle. Bestyrelsen er meget tilfreds med både indstilling og indsats fra Lars og Bo. De er begge kendte skikkelser på ejendommen, og vi har indtryk af, at beboerne synes, at de gør det rigtig godt.

De har også en tung arv at løfte. Leif Hald flytter fra foreningen. Han har både været i bestyrelsen, varetaget inspektørfunktionen og har været mentor og bagstopper for Lars og Bo. Det er svært kort at beskrive, hvor stor betydning Leifs indsats har haft gennem årene. Både den altid konstruktive tilgang og det omhyggeligt at kere sig om foreningen og dem, der bor her. Vi finder en passende lejlighed, hvor beboerne kan sige farvel til Leif. Vi håber, at så mange som muligt vil være med til at gøre det til et festligt farvel.

Området – herunder erhvervslejerne

Det er dejligt, at arbejdet på Amagerbrogade er slut. Det er også dejligt, at det er blevet så godt, som det er. Undervejs har det været hårdt, også for erhvervslejerne. For at bakke op har foreningen samlet givet 2 måneders huslejfrihed. Arbejdet påvirkede også resten af ejendommen, med stoppede afløb, støj og vanskelige adgangsforhold. Nu er det både færdigt og flot. Det øgede præg af strøggade giver liv og klæder ejendommen. De mørke huller med delvist lukkede butikker (som betalte husleje) er erstattet af aktive butikker. Det giver også liv.

Retssag om tolkning af kontrakten med bodegaen

Normalt er erhvervslejere bare en del af den daglige drift, som bestyrelsen håndterer. Der har været en retssag om udeservering for Bodegaen. Det har også været omtalt i Amager Bladet. Derfor kommer der lidt ekstra i beretningen om dette. Der står i kontrakten med bodegaen, at udlejer suverænt disponerer over alle udenomsarealer, herunder fortove. Det er bodegaen ikke enig i. Sagen er efter gentagne tilbud om dialog og forlig fra foreningens side afgjort i byretten, hvor foreningen fik medhold. Efter foreningen vandt i byretten, er der sendt endnu et mæglingstilbud, som går ud på, at der tillades udendørsservering i tidsrummet 10.00-20.00 Stole og borde skal være ryddet væk inden 20.30., ingen højtalere og bingo udenfor, stole og borde skal placeres, som bodegaen selv har beskrevet det under retsmødet og i bilag til retsdokumenterne.

Bodegaen har nu anket byrettens afgørelse til landsretten.

Vi ses til GF.

Bestyrelsen