
REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24. APRIL 2013

A/B HAABET

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

J.nr. 135157-000001

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 24. april 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 2012
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Årsregnskab for 2012 (1/1 – 31/12 2012)
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
 - A. Drifts- og likviditetsbudget for 2013
 - B. Ejendommens finansiering ved Winnie Worsøe, Nordea Bank A/S
 - C. Udestående og inkasso ved Thomas Vester, DEAS A/S
5. Forslag fremsat af bestyrelsen:
 - A. Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge en ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2014)
 - B. Forslag fra bestyrelsen om honorering af bestyrelsen for 2013, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær, salgsansvarlig samt venteliste, inspektør og kasserer.
 - C. Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse vedrørende ændring af lån nr. 3 på 55 mio. kr. ved forlængelse af afdragsfrihed til 2020 og renteswap ligeledes til 2020.

Forslag fremsat af andelshaverne:

 - D. 4 forslag fra andelshavere – alle om ændring af gebyr for manglende deltagelse i arbejdsweekender for 2014 og frem jf. vedtægtens § 8 stk. 5.
6. Valg til bestyrelsen
 - A. Der skal vælges medlemmer til bestyrelsen med en valgperiode på 2 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 3.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2013:

Bjørn Klinke, Ved Linden 9, 2. tv.

Leif Hald, ved Linden 7, 4. 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 2013.

Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere: revisor Geertje Engelholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nielsen & Christensen, erhvervschef Winnie Worsøe og erhvervsrådgiver Lasse Andersen og chef kunderådgiver Jakob Torp Kjærgaard, Nordea Bank, afdelingschef Thomas Vester og ejendommens administrator Monika Øgaard-Nielsen, DEAS A/S, beboerrepræsentationens formand Sørn Jørgensen, foreningens nye vicevært Lars Vegas 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 119 medlemmer var 36 repræsenteret heraf 4 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen, som kan vedtages med simpelt flertal, men ikke til behandling af medlemmernes forslag jf. punkt 5. Her er der tale om vedtægtsændring, som i henhold til vedtægtens § 24 stk. 2 kræver, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen. Vedtages forslagene i aften vil forslagene dog kunne gå videre til 2. behandling på ny generalforsamling.

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

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning 2011.

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** : Både ved fester i lejligheder og ved ophold i gården om sommeren er det vigtigt, at vi som beboere tager hensyn til hinanden.
- **Indeklima** : Udluftning vigtig på grund af tætte vinduer.
- **Beboerrummet** : Tak for indsatsen til alle.
- **Håndværkerfradrag** : Er tilbage.
- **10 års vedligeholdelsesplan** : Skal opdateres i 2013 ved Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S.
- **Ny port mod Amagerbrogade** : Bliver forhåbentlig godkendt i 2013.
- **Badeværelsesrenoveringer**.
- **Forberedelse og gennemførelse af arbejdsweekenderne** : 6 dage i 2013, dog blev dagene i april aflyst på grund af for få tilmeldte.
- **Velkomstmøde til nye beboere**.
- **Forhandling med Nordea om lån nr. 3**.
- **Færdiggørelse af 5-års gennemgang for 2005** : Tager desværre tid.
- **Etablering af akut vejledning ved skybrud**.
- **Ny viceværtsservice ved Lars Vegas og inspektørordning på deltid**.

Endelig oplyste formanden, at alle andelshavere mod forevisning af sygesikringskort (som dokumentation for, at man bor i A/B Haabet) kan få 10 % hos Café Oxford i månederne april, maj og juni 2013.

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

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

Revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik herefter foreningens årsrapport 2012 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapport 2012 er udarbejdet efter Erhvervs- og Byggestyrelsens retningslinjer. Revisors påtegning er blank (uden forbehold), og revisors konklusion er, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter i 2012 – blev gennemgået post for post. Foreningens driftsresultat viser et overskud på kr. 558.324, hvilket er tilfredsstillende.
- På trods af dette driftsoverskud er der i driftsregnskabet afskrevet tab på debitorer. Foreningens udestående i boligafgift og leje er fortsat store beløb, men alle posterne er gennemgået og kun medtaget i balancen i det omfang, det er vurderet, at beløbet realistisk kommer ind. Det samlede beløb udgør kr. 1.974.326.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til anskaffelsessummen inklusiv forbedringer til kr. 330.036.120. Den negative handelsværdi af foreningens renteswap-aftaler er pr. 31. december 2012 opgjort til i alt kr. 54.685.320. Renteswap-aftalerne udløber i 2020, 2021 samt 2015. Værdien af renteswap-aftalerne ved udløb i 2020 og 2021 er 0. Der henvises til regnskabets note 10.
- Foreningens lån og renteswap-aftaler blev indgående gennemgået under henvisning til regnskabets note 9 (egenkapital) og note 10 (prioritetsgæld).

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2012 blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab regnskabets note 14 – 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. 460.787.

På den baggrund indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 0,12.

Andelskronen blev diskuteret.

Formand Lars Ulbæk oplyste, at foreningen p.t. fremlejer 5 lejligheder, som desværre ikke har kunnet sælges. Lejlighederne fremlejes på tidsbestemte lejekontrakter.

En andelshaver udtrykte stor tilfredshed med bestyrelsens store arbejdsindsats for foreningen. Nu viser regnskabet, at det går den rigtige vej. Der er overskud på driften, og en beskedent stigning af andelsværdien, og der er blevet udført løbende vedligeholdelsesarbejder.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget en andelskrone på 0,12. 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.

Samtidig 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, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget for 2013 (regnskabs side 21 og 22) og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen sammen med bestyrelsen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

Budgettet indeholder en boligafgiftsstigning på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2012.

Budgettet indebærer et driftsoverskud på kr. 277.000.

Dirigenten konstaterede, at foreningens budget for 2013 var enstemmigt vedtaget.

oooOOooo

Erhvervs chef Winnie Worsøe, Nordea Bank A/S gennemgik foreningens finansiering og de forskellige lånetyper og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Chef kunderådgiver Jakob Torp Kjærsgård redegjorde tilsvarende for foreningens renteswap.

Regnskabet indeholder i note 10 en gennemgang af foreningens eksisterende lån. Alle lån er afdragsfri i samme periode, som renteswap-aftalerne er gældende. Winnie Worsøe oplyste, at i det omfang lovgivningen ikke sætter en stopper for at forlænge de afdragsfrie perioder, vil Nordea forlænge de afdragsfrie perioder udover 2020 og 2021, idet foreningens økonomi ikke er til at betale afdrag.

Der blev fra forsamlingen fremsat ønske om, at få udarbejdet en kort skriftlig beskrivelse/forklaring på foreningens finansiering og økonomiske stilling, således at denne kan udleveres til købere og fremme salg. Redegørelse bør ligge på foreningens hjemmeside.

Afdelingschef Thomas Vester, DEAS A/S redegjorde for administrators og bestyrelsens tiltag overfor "dårlige betalere" i foreningen. Det være sig andelshavere, beboelseslejere som erhvervslejere.

Selve proceduren blev gennemgået og forklaret.

Det forhold, at det er billigt at komme ind i andelsboligforeningen som andelshavere, giver erfaringsmæssigt flere dårlige betalere og derved flere restancer. Foreningen har derudover ligeledes et stort antal erhvervslejemål, hvilket også giver restancer. Endelig har foreningen i usædvanligt omfang været ramt af dårlige betalere.

Beboere der ikke betaler modtager påkrav i overensstemmelse med reglerne herom. Samtidig går bestyrelsen i dialog med de pågældende skyldnere for at afklare situationen og betalingshorisonten. Først herefter skrives eventuelt til eksklusion, hvilket principielt ikke er ønskværdigt, idet lejlighedernes værdier er begrænsede, og foreningens tilgodehavende ikke kan forventes inddrevet ved salg af andelslejligheder.

Foreningen har i det seneste år ført 13 inkassosager med hjælp fra SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab. Flere af disse sager kører stadig og vil få forskelligt udfald. Mange ender med afdragsordning, men også nogle må afskrives, idet skyldneren erklærer sig insolvent. Rigtigt mange af sagerne har været tunge og langtrukne samt kompliceres af tinglyst pant i lejlighederne.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet tages der stilling til reelle tab og forventede tab. I 2012 udgjorde foreningens reelle tab kr. 594.762. Der er i regnskabet hensat beløb til tab som konkret vedrører 17 sager med restancer fra 10 andelshavere, 5 erhvervslejere, 1 boliglejer og 1 garagelejer. Bestyrelsen kender alle sagerne og er involveret i disse.

Endelig bekræftede Thomas Vester, at administrationen og bestyrelsen følger sagerne tæt, og at der afholdes kvartalsvise møder, hvor restancerne gennemgås.

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 2013, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær, salgsansvarlig og salg samt venteliste, inspektør og kasserer.

Dirigenten præciserede, at forslaget principielt indebærer samme honorering som for 2012, men en omfordeling af beløbene, idet en del af den tidligere viceværts arbejde nu er ændret til bestyrelsen/inspektørløn.

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

C. – Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse af bestyrelsen vedrørende ændring af lån nr. 3 på 55 mio kr. ved forlængelse af afdragsfrihed til 2020 og renteswap ligeledes til 2020.

Foreningens 3. lån er et banklån på 55 mio kr. Til lånet er knyttet en fast renteaftale/renteswapaftale, således at renten frem til 30. juni 2015 er låst fast på 2,342 %. Lånet er afdragsfrit.

Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Nordea Bank om forlængelse af den afdragsfrie periode frem til juni 2020 med en tilsvarende forlængelse af renteswapaftalen.

Det vil, som renten ligger i øjeblikket, medføre en årlig besparelse på mere end kr. 150.000 på dette lån.

Bestyrelsen ønsker at benytte denne årlige besparelse til at gennemføre yderligere vedligeholdelse og forbedring af ejendommen i den nye 10-årige vedligeholdelsesplan.

Det hensigtsmæssige i at forlænge lånet til udløb i 2020, samtidig med at foreningens lån 1 og 2 skal omlægges og forlænges blev drøftet.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at foreningen har udarbejdet et 10-års budget frem til 2020, og at denne omlægning støtter denne plan. Samtidig kan det være hensigtsmæssigt at forlænge låneomlægningen til 2020, således at der skal forhandles samlet med Nordea om alle 3 lån i 2018/2019.

Efter en kort diskussion konstaterede dirigenten, at bemyndigelsen til bestyrelsen var enstemmigt vedtaget.

D. – Forslag fra andelshavere.

Dirigenten konstaterede, at der i alt var indkommet 4 forslag fra andelshaverne. Alle 4 forslag er forslag om ændring af vedtægtens § 8 stk. 5 om en forhøjelse af foreningens gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejde.

Forslag om vedtægtsændring kan jf. vedtægtens § 24 stk. 2 kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af andelshaverne er til stede. Dirigenten konstaterede således, at ingen af forslagene kunne vedtages endeligt. Derimod kan forslagene behandles, og hvis et af forslagene vedtages med flertal på mindst 2/3 flertal, kan der indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt uanset hvor mange andelshavere, der er repræsenteret på denne generalforsamling.

Forslagene blev diskuteret.

Der var generelt enighed om, at alle andelshavere så vidt muligt bør deltage i arbejdsweekenderne, og at der skal arbejdes for, at skabe et endnu bedre socialt sammenhold i ejendommen.

Dirigenten satte det mest yderligtgående forslag om forøgelse af gebyret for ikke at deltage i arbejdsweekender til kr. 1.000 pr. dag til afstemning med følgende resultat:

For : 32

Imod: 2

Hverken for eller imod: 2

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med et flertal på mere end 2/3 af deltagerne på aftenens generalforsamling. Herefter kan forslaget gå videre til "2. behandling" på en ny generalforsamling. På denne nye generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange andelshavere der er repræsenteret.

Ad. 6 - Valg til bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsesmedlemmerne Bjørn Klinke og Leif Hald var på valg. Begge bestyrelsesmedlemmer er villige til genvalg.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til de to bestyrelsespladser. Der var ikke yderligere kandidater.

Herefter konstaterede dirigenten, at Bjørn Klinke og Leif Hald var genvalgt for en ny 2-årig periode. Som suppleant for 1 år blev Søren Hess genvalgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Lars Ulbæk	Amagerbrogade 16, 1. th.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Svinget 2, 1. tv.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Vagn Lauersen	Ved Linden 13, 1. tv.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Anette Sylvest	Svinget 2, 1. th.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Bjørn Klinke	Ved Linden 9, 2. tv.	(på valg 2015)
Bestyrelsesmedlem	Leif Hald	Ved Linden 7, 4. tv.	(på valg 2015)
Suppleant	Søren Hess	Amagerbrogade 10, 1. tv.	(på valg 2014)

Formand Lars Ulbæk oplyste, at han ikke ønsker at genopstille som formand i 2014, og at næstformand Bjørn Klinke ikke har tid til at påtage sig formandsposten. Interesserede til formandsposten er derfor meget velkomne til at kontakte den nuværende formand for at få mere information om stillingen.

Ad. 7 – Eventuelt.

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

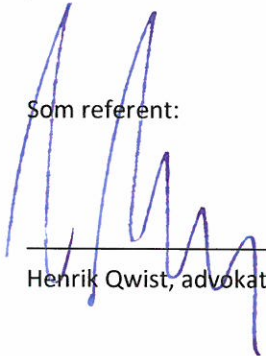
- Forslag om flere sociale arrangementer. Specielt ønskede flere unge nye medlemmer arrangementer rettet mod foreningens mange nye yngre medlemmer. Der var generelt stor tilslutning til dette forslag. På opfordring fra bestyrelsen blev der nedsat et udvalg, som skal stå for disse sociale arrangementer. Flere meldte sig. Dirigenten opfordrede dette udvalg til at meddele bestyrelsen præcis hvem der har meldt sig til dette udvalg, således at arbejdet kan foregå i samarbejde med bestyrelsen.
- Omfanget af pligten til at deltage i fællesarbejde blev drøftet. Flere opfordrede alle til at deltage efter evne. Der er altid arbejde nok til alle.

oooOOoooo

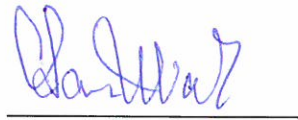
formand Lars Ulbæk sluttede generalforsamlingen af med at takke for den store frivillige indsats i det seneste år. Samtidig oplyste formanden, at foreningens ordinære generalforsamling 2014 vil blive afholdt onsdag den 30. april 2014.

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

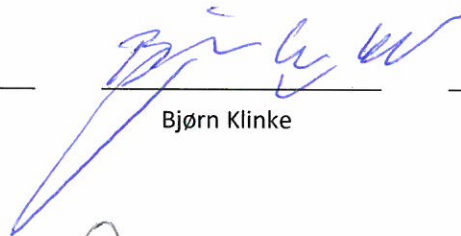
Som referent:



Henrik Qvist, advokat



Lars Ulbæk, formand



Bjørn Klinke



Leif Hald



Gertrud Jessen



Vagn Lauersen



Anette Sylvest