
A/B HAABET

REFERAT FRA ORDNIÆR GENERALFORSAMLING 2015

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

11. maj 2015
J.nr. 135157-(d00000001) 000005

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 29. april 2015 kl. 18.30 afholdtes i Den Norske Kirke, Kong Håkons Kirke, Ved Mønten 9, 2300 København S ordinær generalforsamling i A/B Haabet med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2014 (suppleret med input fra foreningens rådgivere om foreningens status og et kort oplæg fra gårdudvalget).
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fremsat af bestyrelsen.
 - A. Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån på 55 millioner kroner, hvis der kan opnås væsentlig besparelse i renten og længere fasrenteperiode.
 - B. Forslag til honorering af bestyrelsen som rammebevilling på 200.000.
 - C. Bemyndigelse til at bruge op til 100.000 kroner på en forundersøgelse om et eventuelt kommende altanprojekt.
6. Valg af bestyrelse.
 - A. Der skal vælges medlemmer til bestyrelsen med en valgperiode på 2 år., jf. vedtægternes § 27, stk. 3.
Der skal vælges et medlem til bestyrelsen på grund af Anette Sylvests fratræden.
 - B. Valg af suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens generalforsamling 2015. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere: revisor Geertje Engholm, Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, erhvervskundedirektør Helene Kelstrup og erhvervsrådgiver Lasse Andersen, Nordea Bank A/S, ejendomsadministrator Monika Øgaard-Nielsen, DEAS Ejendomsadministration, projektleder Lars Madsen, Peter Jahn & Partnere A/s samt advokat Henrik Qvist, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

Herefter gennemgik formanden dagsordenen.

Ad. 1 – Valg af dirigent

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 efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 120 medlemmer var 46 repræsenteret heraf 8 ved fuldmagt. På den baggrund kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen 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 for 2014 med meget mere

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

Formand Bjørn Klinke aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, idet han samtidig oplyste, at beretningen ville blive suppleret af indlæg fra Lars Madsen, Peter Jahn & Parterne A/S om foreningens opgangsprojekt, erhvervsrådgiver Lasse Andersen, Nordea Bank A/S om foreningens økonomiske situation, samt af Helle Joensen fra gårdudvalget om udvalgets arbejde i det forløbne år.

Formand Bjørn Klinke redegjorde i hovedtræk for bestyrelsens arbejde og strategi i det forløbne år. Det er bestemt begyndt at gå bedre for foreningen både økonomisk og socialt. Bestyrelsen har i det forløbne år arbejdet meget på at få en bedre og mere behagelig tone i foreningen, og ved andelshavernes henvendelser til bestyrelsen. Det er mere behageligt, når tonen er positiv. Ofte oplever bestyrelsen et sammenstød af interesser, og specielt fremhævede Bjørn Klinke spørgsmålet om nabostøj. Den ene andelshaver ønsker frihed til at holde fest, mens den anden nabo ønsker nattesøvn.

Andelshavere i A/B Haabet skal generelt tage hensyn til hinanden.

Bjørn Klinke redegjorde for bestyrelsens mål for A/B Haabet: en god økonomi, et godt sted at være og boligerne skal være attraktive set udefra – også på sigt.

Projektleder Lars Madsen, Peter Jahn & Partnere A/S gennemgik herefter status på foreningens trappeprojekt, som blev vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling 8. december 2014. Det samlede trapperenoveringsprojekt er planlagt til at vare ca. 2 år.

Projekteringen er i gang for malerarbejdet. Beskrivelserne er udarbejdet og sendes i udbud i uge 18, således at der vil være priser på malerdelen om ca. 1 måned.

El-arbejder er gennemgået af foreningens elektriker, som prissætter projektet. El-skabene skal lovliggøres og evt. flyttes. Indtil videre har man valgt at benytte foreningens elektriker, som man har vurderet vil være den billigste løsning.

Dørtelefonsystem skal vælges og lamper ligeså.

Farver og gulvbelægning skal vælges indenfor de kommende måneder. Der er enighed om, at der skal vælges klassiske farver.

En prøveopgang vil blive istandsat, og man har valgt opgang nr. 14, idet denne opgang har mange skader, som ofte går igen i de øvrige opgange. Farveprøver sættes af i opgang 14. Prøveopgangen forventes færdig i 2015.

Det vil herefter tage ca. 4-6 uger at udføre arbejderne i hver opgang.

Lars Madsen besvarede spørgsmål fra forsamlingen om prissætning, farvevalg, lampe- og gulvvalg, byggetid med meget mere.

Helle Joensen aflagde på gårdudvalgets vegne beretning om udvalgets arbejde i det forløbne år.

Gårdudvalget blev nedsat på møde den 27. maj 2014, og har 8 deltagere fra foreningen. Det er udvalgets opgave at arbejde med gårdens forskønnelse, samt skabe en positiv dialog til løsning af skraldehåndteringen.

Gårdudvalget har haft møde med en konsulent fra Københavns Kommune om skraldekapaciteten i gården. Udvalget har fået konstateret, at skraldekapaciteten er i orden, hvorfor det så kan undre, at der fortsat er problemer med skrald. Udvalget har opsat skilte og delt foldere ud til alle andelshavere om skraldehåndtering.

Udvalget har endvidere sendt ansøgning til Københavns Kommunes "Grønne Gårde" om offentligt tilskud til renovering/forskønnelse af gården. Udvalget har besøgt gården, og det forventes, at man snart får besked om, hvorvidt A/B Haabet får tilskud.

Til forskønnelse af gården har udvalget indkøbt flere blomsterkasser og plantet blomster på foreningens fælles arbejdsdag. Der er bestilt flere cykelstativer, og det er planen, at der den 10. maj skal plantes og sås flere planter og blomster.

Udvalget har igangsat en cykelkampagne for at få fjernet ubenyttede cykler.

Derudover ønsker udvalget at iværksætte en idékonkurrence til forskønnelse af portrummet. Rummet skal gøres personligt, så andelshaverne føler sig velkomne, når man træder ind i dette. Endelig redegjør-

de Helle for, at udvalget arbejder for at arrangere et sommer grillarrangement med musikoptræden af musikere fra A/B Haabet. Det skal være en fælles sommerfest.

På udvalgets vegne anmodede Helle Joensen derfor om, at generalforsamlingen beslutter at tildele udvalget kr. 10.000 til afholdelse af sommerfesten, samt kr. 15.000 til port og yderligere planter i alt kr. 25.000.

Flere andelshavere havde forslag og spørgsmål til skraldehåndteringen og gårdens forskønnelse. Der kom blandt andet forslag om afholdelse af loppemarked. Helle Joensen tilkendegav, at gårdudvalget støtter den idé, og opfordrede til at en udenfor udvalget tager initiativ til afholdelse af loppemarkedet.

Efter indlægget konstaterede dirigenten, at der var tilslutning på generalforsamlingen til afholdelse af fælles sommerfest, og til at bevilde udvalget kr. 25.000 i det kommende regnskabsår.

Erhvervschef Lasse Andersen, Nordea Bank A/S redegjorde herefter for foreningens økonomiske tilstand, som den ser ud vurderet af Nordea.

Lejernes køb af ejendommen i 2006 blev finansieret ved optagelse af lån i Nordea med tilknyttet renteswapaftaler. Nordea har gjort meget ud af at uddanne personale, så de kan forklare foreningens lån og de indgåede renteswapaftaler. Lasse Andersen redegjorde for, at Nordea betragter A/B Haabet som en sund forening med en god drift og fornuftig finansiering. Der er ikke grund til at være nervøs for foreningens renteswapaftaler. Det bør ikke give problemer ved salg, at foreningen har denne lånetype.

Foreningen er ikke en af de gamle klassiske foreninger med stor friværdis, lav boligafgift og store indskud/høj andelsværdi.

A/B Haabet er en finansieret andelsboligforening med små indskud, med en finansiering i andelsboligforenings regi. Foreningen har en sund drift med balance på budget og i regnskab. Der er fokus på ejendommens vedligeholdelse, og foreningen gennemfører vedligeholdelse i det omfang, det er nødvendigt.

Nordea oplever, at beboerne er glade for at bo i A/B Haabet, og at lejlighederne kan omsættes.

Hvis andelshavere eller bestyrelsen oplever, at det kan være svært at få finansieret køb af andelsbolig i A/B Haabet, vil Lasse Andersen meget gerne høre om det, idet det ikke bør være sådan. Også Lasse Andersen besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Efter disse mange indlæg konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab

Revisor Geertje Engholm, Redmarks Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, gennemgik foreningens årsrapport 2014 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Revisionspåtegningen er blank, hvilket betyder at revisionen ikke har givet anledning til forbehold, samt at statsautoriseret revisor Søren K. Bønker i regnskabet konkluderer, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter i 2014 – blev gennemgået post for post. Som noget nyt er foreningens indbetaling til Grundejernes Investeringsfond modregnet i lejeindtægten med kr. 509.763. Dette er sket på trods af, at indestående på foreningens konto i Grundejernes Investeringsfond naturligvis tilhører foreningen og kan blive frigivet løbende i takt med, at foreningen udfører vedligeholdsarbejder på ejendommen. Foreningens driftsresultat viser et ualmindeligt flot overskud på kr. 1.397.707, hvilket er meget tilfredsstillende.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver - blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til anskaffelsestallet inklusiv forbedringer på kr. 331.743.521. Den negative handelsværdi af foreningens renteswapaftaler er pr. 31. december 2014 opgjort til i alt kr. 54.935.820, hvilket er væsentligt mere end sidste år. Foreningens renteswapaftaler udløber i 2024.
- Foreningens lån og renteswapaftaler blev indgående gennemgået under henvisning til regnskabsnote 11 og 12. Revisor Geertje Engholm besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2014 var enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik revisor Geertje Engholm regnskabsnote 16 - beregning af andelsværdi.

Foreningens andelsværdi opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra A. Det betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til anskaffelsestallet med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter overtagelsen, samt at foreningens lån optages til restgæld. Derved skal foreningens prioritetsgæld ikke opgøres til kursværdi, ligesom den negative handelsværdi af foreningens renteswapaftaler ikke skal medregnes. Derved kan der opgøres en positiv egenkapital på et beskedent beløb på kr. 2.352.268. Det er en stigning i forhold til 2013.

På den baggrund indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 0,62242.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt havde vedtaget en andelskrone på 0,62242.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 A gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling 2016. Prissætningen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt vil kunne fastsættes 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

Formand Bjørn Klinker redegjorde kort for, at foreningens CIBOR6 obligationer skal refinansieres pr. 1. juli 2015. Det kan betyde, at foreningen får enten et kurstab på ca. kr. 1.400.000 eller en forøget driftsudgift på ca. kr. 400.000 om året. Det vil blive afklaret indenfor de nærmeste dage. Advokat Henrik Qwist orienterede om, at foreningens medlemmer vil blive orienteret herom i en følgeskrivelse til referatet, når det er på plads.

Revisor Geertje Engholm, Redmark Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, gennemgik bestyrelsens forslag til drift- og likviditetsbudget 2015 (regnskabs side 25-26).

Boligafgiften er pr. 1. januar 2015 steget med 2,5 %. Budgettet indebærer en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2016 på 1 %, svarende til inflationen. Budgettet viser et overskud på driften på kr. 2.765.000.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens budgetforslag 2015 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5 – Forslag

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen har fremsat 3 forslag, mens der ikke er fremsat forslag fra foreningens medlemmer.

A – Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån på 55.000.000 millioner kroner, hvis der kan opnås en væsentlig besparelse i renten og længere fastrenteperiode.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for forslaget i forlængelse af foreningens 2 seneste ekstraordinære generalforsamlinger. Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

B – Forslag til honorering af bestyrelsen som rammebevilling på kr. 200.000.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at generalforsamlingen 2014 havde godkendt honorar til bestyrelsen på kr. 124.500.

Formand Bjørn Klinke redgjorde for omfanget af bestyrelsens arbejde i de forløbne år. Bestyrelsen har brugt meget tid på vurdering af muligheden for omlægning af lån, opgangsprojekt, salg af lejligheder med meget mere. Advokat Henrik Qwist kunne tilføje, at foreningen sparer mange udgifter til eksterne rådgivere ved bestyrelsens store arbejdsindsats.

Flere andelshavere udtrykte stor ros til bestyrelsens store arbejdsindsats, og tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget om honorering til bestyrelsen var enstemmigt vedtaget.

C – Bemyndigelse til at bruge op til kr., 100.000 på en forundersøgelse om et eventuelt kommende altanprojekt.

Bestyrelsesmedlem Vagn Lauersen redegjorde på bestyrelsens vegne for forslaget.

Der er kun tale om forundersøgelser til et kommende muligt altanprojekt. Senere vil selve altanprojektet med den endelige finansiering eventuelt skulle beslattes på en generalforsamling.

I 2009 fik foreningens et projekt fra Altan.dk med altaner både mod gade og gård. Lejligheder mod Amagerbrogade kunne ikke dengang få altaner mod gaden med mod gården, mens de resterende lejligheder kan få altaner mod gaden.

Vagn Lauersen redegjorde for, at han vil kontakte Altan.dk og andre storleverandører af altaner på markedet. Der er sket meget indenfor de seneste år. Samtidig kan kommunens holdning til, hvor altanerne kan placeres have ændret sig. Det er givet, at altaner vil give andelshaverne dels en stor forøget brugsværdi, dels kan sikre lettere og bedre salg af foreningens andelslejligheder. Det er foreløbigt vurderet, at hver altan vil koste ca. kr. 100.000.

Forslaget blev drøftet, herunder kommunens forventede behandling af dette, økonomien samt gener for underboer i form af skærmende lysforhold.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 36

Imod: 8

Hverken for eller imod: 2

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget, således at bestyrelsen har fået bemyndigelse til at iværksætte en forundersøgelse om et muligt altanprojekt til en maksimal udgift på kr. 100.000.

Ad. 6 – Valg af bestyrelse

Dirigenten oplyste, at bestyrelsesmedlem Leif Hald var på valg, og at han er villig til genvalg. Samtidig oplyste dirigenten, at Anette Sylvest udtræder af bestyrelsen, idet hun er fraflyttet foreningen.

Formand Bjørn Klinke takkede Anette Sylvest for hendes store indsats i bestyrelsen igennem en lang år-række. Hun vil blive savnet.

For at sikre kontinuitet i bestyrelsen oplyste dirigenten, at aftenens to ledige bestyrelsesposter begge er for en 2-årig periode.

Til den ledige bestyrelsespost stillede Christina Anderskov, som tidligere har været suppleant, op for en 2-årig periode. Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var yderligere kandidater til de to bestyrelsesposter. Der var ikke andre kandidater. Herefter konstaterede dirigenten, at Leif Hald og Christina Anderskov var valgt for en 2-årig periode.

Som suppleant for 1 år blev Jens Mandrup-Rasmussen valgt.

Suppleanternes rolle i bestyrelsesarbejdet blev kort diskuteret på baggrund af bestyrelsen tilkendegivelse om, at man ønskede på sigt at gennemføre et generationsskifte i bestyrelsen. Der har ikke været kulturelle for, at suppleanterne deltager i bestyrelsesarbejdet. Ønsker en suppleant imidlertid aktivt at deltage i alle bestyrelsesmøder meddelte bestyrelsen, at man bestemt vil se velvilligt herpå.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand Bjørn Klinke	Ved Linden 9, 3. tv.	På valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Gertrud Jessen	Svinget 2, 1. tv.	På valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Vagn Lauersen	Ved Linden 13, 1. tv.	På valg i 2016
Bestyrelsesmedlem Leif Hald	Ved Linden 7, 4. tv.	På valg i 2017
Bestyrelsesmedlem Christina Anderskov	Ved Linden 7, st. tv.	På valg i 2017
Suppleant Jens Mandrup-Rasmussen	Ved Linden 9, 4. tv.	På valg i 2016

Ad. 7 – Eventuelt

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kan alt diskuteres, men intet vedtages.

Følgende punkter blev diskuteret:

- Forslag om fjernelse af graffiti på døre, el-kasser og porten. Bestyrelsen oplyste, at dette arbejde kun kan ske ved at graffitien males over. Graffiti-firma kan ikke antages til at gøre arbejdet ordentligt.
- Bestyrelsesmedlem Leif Hald opfordrede de andelshavere, som har håndværksmæssig flair, til at give en hånd med på diverse småopgaver på ejendommen og i gården. Flere meldte sig til disse opgaver.
- Helle Joensen orienterede om, at der er etableret en Facebook gruppe for foreningen.
- En andelshaver opfordrede til, at det indskræpes overfor erhvervslejerne, at de skal holde areaerne ud for erhvervslejemålene rent.

Herefter hævdede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2015 kl. ca. 22.00, idet han samtidig takkede for en god og positiv samt åben debat.

Som dirigent og referent


Advokat Henrik Qwist

Bestyrelsen:


Bjørn Klinke
(formand)


Leif Hald


Vagn Lauersen


Gertrud Jessen


Christina Anderskov