



HOMANN

AB HAABET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING ONSDAG DEN 23. APRIL 2025

Henrik Qvist
advokat (H), partner

20. maj 2025
J.nr. 10031



Onsdag den 23. april 2025 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Haabet i Den norske Kirke, ved Mønten 9, 2300 København S, med følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2024 (og frem til GF 2025). Beretningen suppleres med input fra foreningens rådgivere.
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag:
 - A) Forslag fremsat af bestyrelsen
 - a) Bemyndigelse til låneomlægning.
 - b) Honorering af bestyrelsen i 2025-26.
 - c) Andenbehandling af forslag om altanprojekt.
6. Valg.
 - A) Valg til bestyrelsen. Der skal vælges medlemmer til bestyrelsen med en valgperiode på 2 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 2 og 3.
 - B) Valg af suppleanter for 1 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 4.
7. Eventuelt.

Formand Bjørn Klinke bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2025. Bestyrelsens medlemmer: Gertrud Jessen (salg), Anders Rafn (kasserer), Jens Mandrup Rasmussen (Ad hoc), Christina Anderskov (beboerdialog og altanprojekt) og Kristian Møllbach (reparation og vedligehold, erhvervslejere) præsenterede sig for forsamlingen og oplyste kort om deres ansvarsopgaver.

Herefter præsenterede formanden aftenens deltagende gæster:

- Advokat Henrik Qwist, Homann Advokater
- Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen, Nordea Bank A/S
- Statsautoriseret ejendomsmægler, valuar Torben Lund, PROAD
- Mikkel Spietz og Mikkel Bruun Jørgensen, Peter Jahn & Partnere A/S og
- Property Manager Søs Hall, DEAS A/S.

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 på opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 142 medlemmer var 56 repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt. På den baggrund var generalforsamlingen beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.



Advokat Henrik Qvist blev tillige valgt som referent og oplyste, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat.

AD 2 – BESTYRELSENS BERETNING FOR 2024 OG FREM TIL GENERALFORSAMLINGEN

Dirigenten konstaterede, at alle andelshavere som sædvanligt sammen med indkaldelsen havde modtaget bestyrelsens meget udførlige skriftlige beretning.

Formand Bjørn Klinke aflagde herefter på bestyrelsens vegne den mundtlige beretning.

AB Haabet er en kæmpestor forening, og bestyrelsen arbejder vedholdende på at udvikle foreningen og ejendommen.

Foreningen indeholder 166 lejligheder, heraf 142 andelslejligheder, 28 erhvervslejemål og 61 parkeringspladser under gården. Det samlede boligareal er på 17.655 m², erhvervsarealet på 2.070 m², og kælderarealet 3.377 m². Derudover har foreningen et uudnyttet tagareal på 2.584 m². Værdien af foreningens ejendom er nu steget til kr. 544.000.000.

Foreningen har vedtaget økonomiske mål, som skal sikre den rigtige retning for foreningens drift fremadrettet. De er opstillet i den økonomiske plan og indeholder følgende 5 punkter:

1. Vi skal have råd til, at renten stiger yderligere til 4,5 % på lånene med rentetilpasning i 2027, hvor der skal fastsættes ny rente (på lån nr. 3).
2. Foreningens økonomi skal altid være solid.
3. Vi skal kunne tåle et fald i ejendommens værdi på minimum 10 %, uden at dette går ud over andelsværdierne. (Valuarvurdering kr. 544.000.000, 10 % = kr. 54.400.000).
4. Vi skal have råd til at vedligeholde og udvikle ejendommen – herunder tilbyde god ejendomsservice.
5. God og sikker drift og udvikling er vigtigere end stigninger i andelsværdierne.

Boligforeningsrådgiver Morten Nielsen, Nordea Bank A/S, har været foreningens rådgiver siden stiftelsen i 2006, og redegjorde for bankens vurdering af foreningens økonomi, finansiering og styring. Fra gennemgangen skal særligt fremhæves:

- Haabet er en veldrevet andelsboligforening.
- Haabet har altid arbejdet med langsigtet drift og budgetter. Det sikrer en stabil udvikling.
- Belåning/gæld er siden stiftelsen blevet omlagt og forbedret. Lånsammensætningen med 4 forskellige lån er fornuftig og sikrer overblik og risikospredning samt en fornuftig afvikling. Foreningen er klædt på til en forventelig rentestigning på foreningens F5-lån i 2027.
- Omsætteligheden af andelslejligheder. Med den styrede drift og økonomi gennemføres handler hurtigt og let.
- Plan for vedligeholdelse har foreningen haft siden stiftelsen, og planerne bliver udført.
- Bestyrelsesopbakning har der været i foreningen siden stiftelsen, og det er vigtigt, for det sikrer et konstruktivt arbejde.
- Foreningens lejere, både boliger og erhverv, bliver der taget hånd om, særligt ved langsigtede planer for ejendommen generelt og facaderne til gavn for erhvervslejerne.
- Salg af lejelejligheder sker løbende, og foreningen har fortsat 24 lejeboliger.

Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund redegjorde for prissætningen af foreningens ejendom til en kontant handelsværdi på kr. 544.000.000. Foreningen har alle årene arbejdet struktureret med en drift- og vedligeholdelsesplan, og derfor fremstår ejendommen i dag meget velvedligeholdt. Foreningen har en god leje fra erhvervslejerne, og blandt andet facadeplanerne vil kunne højne niveauet af lejen fremadrettet. Markedsforholdene for udlejningsejendomme og derved prissætningen for andelsboligforeningers ejendomme i



2025 ser efter en periode med meget få handler på grund af den høje rente, ud til at blive bedre med flere handler generelt i København. Det er vurderingen, at det lysner lidt på markedet.

Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S, har arbejdet på ejendommen i snart 10 år. Mikkel Spietz kan også bekræfte, at ejendommen er velvedligeholdt både inde og ude. Peter Jahn & Partnere A/S har siden foreningens stiftelse udarbejdet vedligeholdelsesplaner, som er blevet brugt til at sikre ejendommens generelle gode vedligeholdelsesstand. Derfor kan foreningen nu se frem til, at der ikke er store vedligeholdelsesprojekter inden for de nærmeste år.

Formand Bjørn Klinke redegjorde endelig for, at bestyrelsen tror på, at foreningen fortsat skal udvikles, og redegjorde for de aktuelle planer herfor.

På trods af usikkerheder i omverdenen med krig i Europa og handelskrig i verden, som gør det svært at forudsige fremtiden, er AB Haabet inde i en god udvikling og med gode prognoser for foreningens økonomi. Det er et godt sted at bo.

Herefter konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning med klapsalver.

AD 3 – FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB OG REVISIONSBERETNING SAMT GODKENDELSE AF ÅRSREGNSKABET

Advokat Henrik Qwist gennemgik det af Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab udarbejdede årsrapport 2024 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 revisor attesterer, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt at foreningens aktiviteter i regnskabsåret er i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægt.
- Resultatopgørelsen blev gennemgået. Resultatet for 2024 viser et overskud efter sidste del af foreningens byggesag i gården på kr. 3.759.265, og efter betaling af afdrag på kr. 2.441.682 et likviditetsoverskud på kr. 1.317.583. Resultatet må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Foreningens balance – aktiver og passiver blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat i driftsregnskabet til ejendommens handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund til kr. 544.000.000, hvilket i forhold til 2024 er en stigning på kr. 22.000.000. Vurderingen svarer til 27.579 kr. pr. m².
- Foreningens egenkapital i driftsregnskabet inkl. reserverer udgør kr. 209.902.054, hvilket i forhold til 2023 er en stigning på kr. 22.770.596. Stigningen skyldes først og fremmest stigningen i valuarvurderingen. I driftsregnskabet er der afsat en samlet reserve på kr. 23.258.554 inkl. en kursregulering på kr. 5.790.691, idet ejendommens prioritetsgæld under passiverne er værdiansat til realkreditlånenes kursværdi og ikke restgæld.
- Foreningens prioritetsgæld i regnskabsnote 9 blev gennemgået. Foreningen har 4 realkreditlån. Lån 1 er et fastforrentet kontantlån med en rente på 3,106597 % og afdragsbetaling. Lånet har en restgæld på kr. 106.087.961. Lån 2 er et fastforrentet obligationslån med en rente på 3,5 %, afdragsfrit indtil 1. april 2032 og med en restgæld på kr. 100.000.000. Lån 3 er et F5 Flexlån med en rente på 1,620682 %, afdragsfrit indtil 2032 og med en restgæld på kr. 100.000.000. Renten på dette lån skal lægges om pr. 1. april 2027, og der er således en risiko for en rentestigning på dette lån. Lån 4 er et Cibo6 lån med en variabel rente for et halvt år ad gangen og afdragsfrit indtil 1. april 2032. Lånet har p.t. en rente på 2,7200 % og en hovedstol på kr. 28.928.000. Renten ændres næste gang 1. juli 2025, og det



forventes, at renten nedsættes. Den samlede realkreditgæld udgør kr. 335.015.961 og med en kursværdi pr. 31.12.2024 på kr. 329.225.270.

- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld, hverken realkreditlån eller banklån.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2024 var enstemmigt vedtaget.

Herefter gennemgik advokat Henrik Qwist regnskabets note 13 – beregning af andelsværdi.

Foreningens egenkapital opgøres i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, jf. § 5, stk. 3. Det betyder, at ejendommens værdi værdiansættes til handelsværdien fastsat i en valuarvurdering udarbejdet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Torben Lund den 30. januar 2020, og denne valuarvurdering er fastfrosset til kr. 475.000.000. Bestyrelsen anbefaler, at denne fastfrysning fastholdes. Foreningens andelskapital er efter denne beregning opgjort til kr. 117.643.500.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at med denne beregning er foreningens reelle reserve dels den i driftsregnskabet opgjorte reserve på kr. 23.258.554, og dels reserven ved fastfrysningen af valuarvurderingen på kr. 69.000.000. Den reelle reserve er således kr. 92.258.554, hvoraf kursværdien udgør kr. 5.790.691.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 26 x det oprindelige indskud på 300 kr. pr. m², eller 7.800 kr. pr. m² boligareal. Det er en stigning i forhold til sidste års andelsværdi på 24. Principperne for fastfrysning af valuarvurdering og opgørelsen af andelskronen blev drøftet.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelsværdi med fastfrysning af valuarvurdering og dermed en andelskrone på 26 x det oprindelige indskud på 300 kr. pr. m² svarende til 7.800 kr. pr. m² boligareal var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 litra A gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling 2026. Prissætningen er bindende for andelshaverne, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

AD 4 – FORELÆGGELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET TIL GODKENDELSE

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2025.

Det blev præciseret, at budgettet er udarbejdet med en stigning i basisboligafgiften på 2,5 %, som trådte i kraft 1. januar 2025.

Bestyrelsen ligger i den samlede økonomiske plan op til, at basisboligafgiften skal stige hver den 1. januar, foreløbigt frem til 2027 med 2,5 %.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at en del af foreningens medlemmer fortsat betaler moderniseringstillæg i henhold til vedtægtens § 8, stk. 4, samt at disse moderniseringstillæg bliver aftrappet hvert år, og helt er udfaset ved udgangen af 2026 således, at alle andelshavere pr. 1. januar 2027 betaler samme boligafgift.

Budgettet blev gennemgået.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til budget 2025 med en stigning i basisboligafgiften på 2,5 % fra 1. januar 2025 var enstemmigt vedtaget.



AD 5 - FORSLAG

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har fremsat 3 forslag, og at der i år ikke er nogen forslag fra foreningens medlemmer.

BESTYRELSENS FORSLAG

a) BEMYNDIGELSE TIL LÅNEOMLÆGNING.

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen som tidligere år stiller forslag om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen en stående bemyndigelse til at omlægge foreningens lån frem til og med 1. maj 2026. Bemyndigelsen har følgende ordlyd:

”Generalforsamlingen giver i perioden fra april 2025 og til 1. maj 2026 bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med foreningens bank, Nordea, og foreningens advokat, Henrik Qwist, at omlægge foreningens eksisterende realkredit- og banklån i Nordea til nye lån – herunder også ændringer i løbetid og afdragsprofil.”

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag A, bemyndigelse til låneomlægning, var enstemmigt vedtaget.

b) HONORERING AF BESTYRELSEN I 2025-26.

Bestyrelsesmedlem Anders Rafn motiverede bestyrelsens forslag om at hæve såvel bestyrelshonoraret fra kr. 360.000 pr. år til kr. 370.000 som det særlige ad hoc honorar fra kr. 80.000 til kr. 85.000. Samtidig redegjorde Anders Rafn for bestyrelsesmedlemmernes store arbejde med mange møder og opgaver, som begrundede en stigning på 3 %. Forslaget blev drøftet, og flere andelshavere roste bestyrelsen for det store arbejde også i det forløbne år.

Dirigenten konstaterede efter afstemning, at bestyrelsens forslag om bestyrelshonorering med en samlet ramme på kr. 370.000 samt særligt ad hoc honorar på yderligere kr. 85.000 var enstemmigt vedtaget.

c) ANDENBEHANDLING AF FORSLAG OM ALTANPROJEKT.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt blev enstemmigt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling tirsdag den 25. februar 2025. Projektet skal i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2 vedtages med kvalificeret flertal og på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af foreningens samtlige mulige stemmer er repræsenteret. Da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret på den ekstraordinære generalforsamling, kan forslaget på aftenens generalforsamling endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nejstemmer.

Formand Bjørn Klinker orienterede om, at altanprojektet primært er blevet behandlet af bestyrelsens altangruppe, som har bestået af formanden selv, Jens Mandrup Rasmussen og Christina Anderskov. I det videre arbejde udtræder Christina Anderskov af gruppen, og i stedet er et af foreningens nye medlemmer, Rasmus, som har erfaring fra andre boligforeninger, indtrådt i altangruppen.

Mikkel Spietz, Peter Jahn & Partnere A/S, redegjorde kort for processen i altanprojektet, samt at der nu er planlagt opsat i alt 77 altaner, herunder 9 tagaltaner. De sidste få forbehold er alle ved at være på plads. Plantegninger og tidsforløb blev gennemgået.



Der er fortsat mulighed for, at flere andelshavere kan tilmelde sig, men det kræver hurtig tilmelding. Ved udgangen af uge 19 vil der blive udarbejdet tegningsmateriale med angivelse af samtlige altaner, som bliver opsat i projektet.

Bliver altanprojektet godkendt i aften, skal der indgås kontrakt med altanfirma, og projektet skal indleveres til myndighedsbehandling i Københavns Kommune.

Advokat Henrik Qwist gennemgik herefter bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt med altanmuligheder, priser og finansiering, herunder at altanerne opsættes som individuel forbedring, reglerne for vedligeholdelse, vedtægtsændringer samt tillægget til husorden. Særligt blev ændringerne af husorden, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling, i husordenens punkt 7 og 20 præciseret.

På foreningens ekstraordinære generalforsamling 25. februar 2025 var antallet af altaner ikke endeligt opgjort, ligesom foreningens medlemmer efter generalforsamlingen endnu havde mulighed for at tilmelde sig projektet. Af den årsag er den finansielle ramme og generalforsamlingens bemyndigelse til bestyrelsen om at optage lån opgjort til kr. 28.000.000, men det kan i dag konstateres, at denne ramme med et altanprojekt med 77 altaner med sikkerhed ikke vil blive brugt. Alligevel fastholdes forslaget, som det blev fremsat og vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 25. februar.

Dirigenten præciserede, at bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt med prissætning på altanerne, finansieringsmuligheden, vedtægtsændring med ny § 10A samt tillæg til gældende husorden for altaner vil blive sat til afstemning som et samlet forslag. Samtidig stiller bestyrelsen forslag om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at optage lån i Nordea Kredit på op til kr. 28.000.000 for at sikre andelshavernes mulighed for at låne penge af foreningen til betaling af altaner. Det samlede lånebeløb vil blive fordelt med 50 % fastforrentet lån med afdrag, og 50 % fastforrentet lån, afdragsfrit i 10 år. Det forventes, at foreningens lån først skal optages i 2026.

Dirigenten satte bestyrelsens samlede forslag til altanprojekt med lånebemyndigelse til afstemning med følgende resultat:

For: 55

Imod: 0

Hverken for eller imod: 1

Dirigenten konstaterede, at det samlede altanprojekt med bemyndigelse til bestyrelsen om optagelse af lån var vedtaget med kvalificeret flertal og derfor nu var endeligt vedtaget. Vedtægtsændringen og tillægget til husorden for altaner er dermed trådt i kraft.

Foreningens medlemmer og særligt de medlemmer, som har tilmeldt sig altanprojektet, vil løbende få orientering om den videre proces.

AD 6 – VALG TIL BESTYRELSEN

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsesmedlemmerne Christina Anderskov, Jens Mandrup Rasmussen og Kristian Møllbach var på valg, og at alle 3 var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til bestyrelsen. Herefter konstaterede dirigenten, at alle 3 bestyrelsesmedlemmer var genvalgt for nye 2-årige perioder med klapsalver.

Som suppleanter blev Cecilie Goll og Jesper Møllbach genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:



Formand	Bjørn Klinke	Ved Linden 5, 4. th	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Ved Linden 13, 2.tv.	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Anders Rafn	Amagerbrogade 6, 3.th.	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jens Mandrup Rasmussen	Amagerbrogade 16, 3. th.	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Kristian Møllbach	Amagerbrogade 4, 5. th.	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Christina Anderskov	Ved Linden 7, st. tv.	På valg i 2027
1. suppleant	Cecilie Goll	Amagerbrogade 8, 4. tv.	På valg i 2026
2. suppleant	Jesper Møllbach	Ved Amagerport 3, 4.tv	På valg i 2026

AD 7 - EVENTUELT

Under eventuelt blev følgende punkter drøftet:

- En andelshaver foreslog, at der gennemføres et projekt i foreningen med udskiftning af alle gamle elinstallationer med stofledninger i lejlighederne. Dette af hensyn til brandfaren ved disse ledninger. Advokat Henrik Qvist bemærkede, at el i lejlighederne ikke er foreningens men hver enkelt andelshavers ansvar. Endvidere blev det oplyst, at gamle stofledninger er lovlige og ikke umiddelbart medfører brandfare. En andelshaver oplyste, at han ved køb af lejlighed i foreningen har fået renoveret lejlighedens el med nye kontakter mv. for i alt kr. 55.000, hvoraf udskiftning af lejlighedens stofledninger kostede kr. 12.000.
- Muligheden for at udvide grupperne i opgangene med etablering af nye el-stigeledninger blev drøftet for at udvide lejlighederne kapacitet generelt. Det er dyrt og kan vedtages som et projekt i hver enkelt opgang.
- En andelshaver foreslog en plan for fælles brandalarmer i lejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at der er installeret brandalarmer på opgangene og opfordrede generelt beboerne til privat også at installere brandalarmer.
- Bestyrelsesmedlem Kristian Møllbach orienterede om, at foreningens arbejdsweekender gennemføres **den 24./25. maj 2025 og den 20./21. september 2025**. Andelshaverne blev opfordret til at tilmelde sig arbejdsweekenderne.
- Til slut orienterede formand Bjørn Klinke om, at foreningens ordinære generalforsamling 2026 afholdes:

Onsdag den 22. april 2026.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.50 og takkede for en god og positiv debat om foreningens forhold.



UNDERSKRIFTER - DIGITALE

Som dirigent og referent:

Advokat Henrik Qwist

Som bestyrelse:

Formand Bjørn Klinke

Gertrud Jessen

Anders Rafn

Jens Mandrup Rasmussen

Kristian Møllbach

Christina Anderskov