

Kære andelshavere

Vedhæftet fremsendes årsrapport 2019 og budget 2020 til jeres information forud for den reducerede generalforsamling onsdag den 20. maj.

Information om forslaget om udskiftning af vvs-installationer (radiatorer og vandrør) tilgår i starten af næste uge, men her er dog en kort præsentation.

Forslag om udskiftning af vvs-installationer

I korte træk kan det allerede nu nævnes, at forslaget går på, foreningen bruger penge af vores kontante beholdning (altså penge, vi allerede har sparet op) på at skifte alle radiatorer i samtlige lejligheder til et nyt og mere effektivt anlæg, skifter de 50 år gamle rør på loftet og flytter disse i kælderen, så risikoen for vandskader i ejendommen mindskes og ændrer i rørføringen på det varme brugsvand, så der opnåes en bedre cirkulation.

Derudover stiller bestyrelsen et tillæggsforslag om at montere en ekstra radiator i stuen på væggen mod trappeopgangen til højre/venstre for altandøren, da selv det nye anlæg ikke vil kunne levere nok varme til at levere en ordentlig komforttemperatur, når der er en kold vinter, og mange beboere forståeligt nok ikke skruer helt op for radiatoren i soveværelset, da man jo gerne ønsker det lidt køligere i det rum, hvori man sover.

Som sagt tilgår der en mere udførlig beskrivelse samt budget til dette forslag i starten af næste uge, men som udgangspunkt er det vigtigste at huske, at vi kun bruger penge på dette, som vi allerede har, og det medfører derfor ikke nogen stigning i boligafgiften eller andet, og vi håber derfor, at alle andelshavere også vil stemme for dette forslag og være med til at øge kvaliteten af vores ejendom.

Årsrapport og budget

I mellemtiden finder I vedhæftet en forklaring af de vigtigste punkter i regnskabet. Hvis der måtte være yderligere spørgsmål, kan disse stilles pr. mail til bestyrelsesmedlem Bjørn Amdi Sloth (bas@haraldsted.net) eller skriftligt i hans postkasse i HG 43, 3. tv., hvorefter disse vil blive samlet sammen og sendt et samlet svarark ud til alle før generalforsamlingen.

Med venlig hilsen og på bestyrelsens vegne,

Bjørn Amdi Sloth
Bestyrelsesmedlem
A/B Haraldsted

Afholdelse af generalforsamling onsdag den 20. maj

Kære andelshavere

Som I allerede har modtaget varsling om, har bestyrelsen indkaldt til en *reduceret* ordinær generalforsamling onsdag den 20. maj.

Da regeringen har indført forsamlingsforbud som led i at forebygge coronasmitten i at sprede sig, er bestyrelsen derfor nødt til at afholde denne generalforsamling under lidt ekstraordinære forhold, hvilket på ingen måde er en optimal situation, men vi er nødsaget til det, da vi - som skrevet i indkaldelsen - skal stemme om godkendelsen af foreningens årsrapport og budget samt vedtagelsen af vvs-projektet, som bestyrelsen i et år har arbejdet med at forberede, og nu skal til at eksekvere på.

Derfor følger her en gennemgang af både proceduren for gennemførelsen af generalforsamlingen samt en beskrivelse af årsrapport, budget og vvs-projektet inklusiv tillægsforslag, så alle andelshavere forhåbentligt føler sig ordentligt informeret og klædt på til at stemme om disse på den reducerede generalforsamling.

For at kunne overholde regeringens anvisninger vil der ikke blive mulighed for diskussion omkring punkterne på aftenen.

Alle bedes derfor læse vedhæftede materiale grundigt igennem, og har man spørgsmål, stilles disse til bestyrelsen på forhånd på kontakt@haraldsted.net.

Det formelle omkring generalforsamlingen

Foreningens vedtægter giver ikke mulighed for, at beslutninger der skal vedtages på en generalforsamling, kan blive vedtaget via brevstemmer.

Dette skyldes, at *under normale omstændigheder* vil diskussionen på selve aftenen være vigtig for den demokratiske proces. Det er derfor *kun* andelshavere, der er repræsenteret på generalforsamlingen - ved fremmøde eller ved fuldmagt - der kan afgive sin stemme.

Bemærk, at hver andelshaver *kun* kan medbringe én fuldmagt udover sin egen - se næste afsnit!

Specialfuldmagt

Som skrevet ovenfor, kan der ikke brevstemmes *på forhånd* til generalforsamlingen.

Dog har bestyrelsen besluttet, at der skal ske skriftlig afstemning om de fire punkter der er til afstemning, for at kunne gennemføre generalforsamlingen bedst muligt.

Alle andelshavere bedes derfor medbringe den omdelte specialfuldmagt til generalforsamlingen udfyldt med sine valg, så denne kan afleveres til dirigenten i forbindelse med afstemningen.

Hvis man stemmer på egne vegne, skal man naturligvis *ikke* udfylde den nederste firkant med "fuldmagtshaver" - denne skal *kun* udfyldes, hvis sedlen bruges som fuldmagt og gives til en anden andelshaver.

Gennemførelsen i praksis

Generalforsamlingen afholdes kl. 18.00 - 18.30 på vendepladsen ved Haraldsgade 45.

Bestyrelsen byder velkommen til generalforsamlingen, hvorefter alle andelshavere én efter én kommer op til bordet, hvor dirigenten sidder og noterer de fremmødte og tager imod medbragte specialfuldmagter - både egne og eventuelt én anden andelshavers.

Når alle har afgivet deres stemmer, bliver stemmerne talt op af dirigenten og Mikael Sorth Andersen, der er foreningens interne revisor og uvildig i forhold til bestyrelsen.

Det er vigtigt, at alle holder god køkultur, når man skal aflevere sin stemmeseddel, og at man generelt holder god afstand til hinanden. Det er helt i orden, at man opholder sig på god afstand af de andre i de nærliggende haver, og vi skal nok sørge for at få råbt højt og hørt om alle har afleveret, før vi lukker afstemningen.

Når man har været oppe ved bordet, må man også gerne sørge for at trække væk, så der er plads til at andre kan komme til. Hvis man ønsker at forlade gården, er dette naturligvis også helt i orden.

Når alle stemmerne er talt op, vil resultatet blive annonceret til de deltagere, der er blevet og afvente resultatet. Derudover vil resultatet blive rundsendt pr. e-mail eller omdelt senest dagen efter, torsdag den 21. maj.

Naturligvis håber bestyrelsen på at alle deltagende andelshavere vil holde rigtig god afstand. Ønsker man ikke at deltage under de nuværende omstændigheder, opfordrer bestyrelsen til at man afleverer en fuldmagt til en nabo.

Bestyrelsen glæder sig til, at vi senere på året kan afholde en almindelig generalforsamling, hvor alle kan mødes i hyggeligt lag.

Årsrapport 2019

Generelt set har vi ændret lidt i opstillingen af regnskabet nogle steder, så der er nogle tal, der er væsentligt anderledes end året før. Det ændrer intet på resultat eller selve regnskabet, men sammenligningstallene kan være meget anderledes. Dette nævnes nedenfor.

Resultatopgørelse, side 13:

- Vaskeri: Indtægterne blev ikke opført som særskilt indtægt sidste år, så derfor er der kun 600 kr. til sammenligning med i år. Tallet fra 2018 kan ses i note 13 på side 18.
- Finansieringsudgifter er omkostninger og kurstab i forbindelse med omlægning af vores realkreditlån. Vi omlagde to gange i løbet af 2019 (se note 9 og 14), da renten faldt rigtigt meget i løbet af det år. Vi er endt med at have vores lån nede på 0,5 % hvilket er det billigste, renten nåede at blive og er det laveste den har været i mange år, så det kommer til at spare os for mange penge i lånenes løbetid.
- Stigningen i renholdelse kan ses i note 4 og skyldes hovedrengøring af trapperne i 2019, der ikke blev udført i 2018. Dette bliver udført igen i 2020 snarest muligt.

Passiver, side 15:

- Ændringerne til Blackstoneparagraffen (Boligreguleringslovens § 5.2) forventes vedtaget i løbet af få måneder, og alle med mere viden end os gætter på, at dette kan betyde fald på alt fra 5 og 30 % i valuarvurderingerne (med et vægtet gennemsnit på 13 - 18 %). Derfor har bestyrelsen besluttet at øge hensættelsen til 15 % af ejendommens værdi, der ligger lige omkring det gennemsnitligt forventede tab, til vi kender konsekvenserne af dette lovindgreb.

Note 1, side 16:

- Renhold af fortov: Københavns Kommune har ulovligt opkrævet for mange penge for renholdelse af fortov, og vi har derfor fået penge tilbage for de år, hvor beløbet har været for højt.
- Hensættelse til vaskeri: Dette reguleres nu i stedet i resultatdisponeringen (side 13) og i note 16.

Note 5, side 17:

- Udgiften til valuarvurdering er steget som følge af ændringer i måden, valuarvurderinger laves på og kravene til dem. Det har betydet mere arbejde fra valuarens side, hvorfor udgiften dertil er steget.

Note 6, side 17:

- Vaskeriudgifter blev tidligere reguleret i note 13, men er nu udgiftsført af regnskabstekniske årsager.
- Værktøj er 30.000 højere end sidste år primært grundet indkøbet af den elektriske, trappegående sækkevogn, foreningen nu råder over. Denne kan fortsat lånes ved henvendelse til varmemesteren.
- Vedligehold af maskiner er service på vores havetraktor.

Note 13, side 18:

- Heri blev indtægter og udgifter til vaskeri tidligere reguleret, men dette bliver nu i stedet reguleret direkte i indtægter (side 13) og udgifter (vedligehold, note 6). Der er oprettet en ny note med vaskeriregnskabet særskilt, der kan ses i note 16.

Værdisættelse af andele, note 19, side 23:

- Her står det mest interessante for langt de fleste andelshavere, nemlig hvad andele maksimalt er værd. Bestyrelsen foreslår en marginal stigning i andelsværdien for en almindelig 2-værelses på 61 m² fra kr. 870.989 til **kr. 871.973**.
- Grunden til den beskedne stigning er dels, at vi afventer konsekvenserne af ændringen til "Blackstoneparagraffen" og dels, at vi ved, at vi kommer til at tage et mindre fald i vores egenkapital til næste år, når vi (forhåbentlig) har brugt en stor del af vores kontante beholdning til at skifte radiator- og vandinstallationer. For at dette ikke skal betyde et fald i andelsværdien i 2021, hensætter vi pengene i år, så vi (forhåbentlig) kan undgå et fald efterfølgende.

Budget 2020

Bemærk først og fremmest, at budgettet i år er på to sider. Tidligere har vi kørt det på kun én side, hvilket har medført, at tallene er blevet for små til at læse ordentligt.

Derudover fremgår vvs-projektet ikke af dette budget, da dette er et driftsbudget, og budgettet for vvs-projektet (forhåbentligt) vedtages særskilt på generalforsamlingen med særskilt finansiering (via vores likvide beholdning).

Boligafgift (se nederst på budgettet)

Bestyrelsen foreslår en almindelig regulering af boligafgiften for at følge inflationen og den almindelige prisudvikling. Denne er på 1,5 %, hvilket svarer til kr. 61 om måneden for en almindelig 61 m² lejlighed.

Vaskeri

Dette følger ændringen i regnskabsopstillingen, og indtægterne fra vaskeriet skal derfor også indsættes i budgettet fremadrettet.

Andre indtægter

Vi har i 2019 fået en del penge tilbage fra Københavns Kommune (se ovenfor), men alligevel kan vi budgettere med en stor post under "Andre indtægter", da vi allerede her i januar 2020 har solgt loftrum i Haraldsgade 45 fra til en 4. sals lejlighed, der er gået i gang med at bygge op. Derfor har vi allerede fået en del penge ind på vores konto, og vi kan derfor trygt medtage dem i budgettet. Normalt vil denne post dog være af begrænset størrelse.

Skatter og afgifter + Forsikringer og abonnement

De fleste poster her er allerede kendte, og budgettallene er derfor lagt ud fra disse.

Vicevært og renholdelse

Disse tal er for størstedelen også allerede kendte, og resten er blot reserver til tømning af loftrum, ekstraordinær håndtering af affald og lignende, som vi aldrig kan vide, hvorvidt bliver nødvendige.

Administration

De fleste tal er indekseringer af eksisterende udgifter, men kort kan nævnes et par stykker, som generalforsamlingen ofte spørger til.

- **Gebyrer:** Dette er primært gebyrer til Nets (PBS) og banken for vores opkrævninger, kontoadgange m.m.
- **Kontorhold:** Dette er telefonabonnement og Internet til kontoret, papir, printer, computer m.m. til kontoret samt abonnementer på diverse til bestyrelsen (Dropbox, Google og lignende).
- **Honorar særskilte opgaver:** Dette er penge reserveret til, hvis vi har behov for at indhente ekstra hjælp fra byggeteknisk rådgivning (arkitekt/ingeniør) eller advokat til at assistere med sager, der måtte opstå i driften af foreningen og ejendommen.
- **"Usynlige Stier":** Dette er et kunstprojekt omkring Krakas Plads og Sigynsgade, som vi er gået sammen med ejerforeningen "i baghaven" og de to almennyttige boligforeninger om at støtte økonomisk op om. Kunstprojektet går ud på at vi som lokale beboere vil "generhverve" retten til Krakas Plads, der jo desværre i perioder tit er overtaget af nogle personer, som påvirker freden og roen i området - i perioder til langt ud på natten, hvilket især beboere fra omkring HG 39 til 51 kan bevidne, kan give problemer på lune sommeraftener. Bestyrelsen har besluttet at bidrage med i alt 75.000,- over de næste tre år til et projekt, der samlet har et budget på omkring 2 millioner, så vi er klart den mindste spiller, men vi har besluttet at støtte op for at signalere sammenhold imellem de fire boligforeninger, der har søgt om tilskud til projektet.
- **Beboerarrangementer:** Bestyrelsen håber på, at vi efter sommerferien får muligheden for at holde en større havefest. Dels for at samles ovenpå al denne isolering, vi har været igennem, men også for at fejre, at andelsboligforeningen *netop har fejret 60 års fødselsdag her pr. 1. januar 2020*. Dette er naturligvis forudsat, at det bliver muligt og lovligt, og ellers sparer vi blot pengene til næste år.

- **Bestyrelsesgodtgørelse:** Honoraret pr. bestyrelsesmedlem er som udgangspunkt kr. 3.850,- pr. år. Der er dog lagt flere penge i denne budgetpost, da vi senere på året håber at kunne vælge et par ekstra bestyrelsesmedlemmer til i alt syv, og vi har derfor foreslået at udvide budgettet til samlet bestyrelsesgodtgørelse.
- **Generalforsamling:** Selvom denne første generalforsamling ikke kommer til at koste det store, så skal der jo afholdes en almindelig generalforsamling senere på året, og budgetposten fastholdes derfor.

Reparation og vedligeholdelse

Bestyrelsen fastholder budgettet på 1 million til diverse drift og vedligehold. Eneste forskel er derfor, at der afsættes kr. 60.000 særskilt til vaskeriet som følge af den ændrede regnskabsopstilling.

Henlæggelse til projektvedligehold

Denne post er flyttet lidt længere ned og fremgår nu under "forslag til resultatdisponering".

Finansiering

- **Renteindtægter:** Der er indført negative indlånsrenter i vores bank, og derfor kan vi ikke forvente at få nogen renteindtægt i år.
- **Renteudgifter:** Til gengæld kommer vi til at skulle betale negative renter af de penge, vi har stående i banken. I den forbindelse kan bestyrelsen tilføje, at vi jo naturligvis håber, at vvs-projektet bliver vedtaget, så vi kan få brugt pengene på noget, der skaber værdi for andelshaverne i stedet for at stå og trække negative renter i banken.
- **Prioritetsrenter:** Her ses det tydeligt, hvilken besparelse, vi opnår på omlægningen af vores realkreditlån, der blev nævnt under "Årsrapport", da vi står til at spare omkring en million i forhold til 2019.

Hvis der er yderligere spørgsmål til dette, bedes de som sagt stillet til bestyrelsesmedlem Bjørn Amdi Sloth pr. mail til bas@haraldsted.net eller skriftligt i hans postkasse i HG 43, 3. tv.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Haraldsted

Forslag om VVS-projekt

Dagsordenens punkt 4a og 4b

Alle, der har været til stede på en generalforsamling i løbet af de sidste tre år ved, at der hvert år har været en diskussion omkring, hvad man kunne gøre for at få bedre varme i lejlighederne om vinteren.

Ligeledes har der hvert år også været flere, der har nævnt, at de oplever problemer med cirkulationen på det varme vand, der ikke altid blev varmt så hurtigt, som man kunne håbe.

Bestyrelsen har på de samme generalforsamlinger også lovet, at det var noget, bestyrelsen arbejdede på, og at det var noget, der ville blive prioriteret snarest muligt. Det er der, hvor vi er nu.

Bestyrelsen har i trekvart år arbejdet på at få klargjort dette projekt, og havde håbet på, at vi kunne have gennemført en generalforsamling lidt tidligere end normalt, så dette kunne have været vedtaget og sat i gang omkring netop disse dage.

Men bestyrelsen håber, at der er så bred opbakning til nedenstående projekt, at det kan stemmes igennem på en reduceret generalforsamling, så vi kan komme videre med dette projekt, hvor entreprenørerne står i kulissen og tripper og afventer, at bestyrelsen kan skrive under på kontrakten, så vi kan komme i gang snarest muligt.

Her følger en gennemgang af de væsentligste ting i punktform. Hvis der er nogen, der har yderligere spørgsmål, bedes de stillet til bestyrelsesmedlem Bjørn Amdi Sloth, der er tovholder på projektet på bas@haraldsted.net.

Udskiftning af vandrør og nuværende radiatorer

- **Bestyrelsen stiller forslag (4a) om, at vores nuværende meget gamle vandrør på loftet og eksisterende centralvarmeanlæg (radiatorer og tilhørende vandrør) bliver udskiftet**
- Alle nye radiatorer bliver med "glat" overflade i stedet for riller som nu
- Cirkulationen på det varme brugsvand vil også blive forbedret ved, at der monteres et nyt vandrør under loftet på 3. sal.
- Alle vandrør der løber på loftet bliver fjernet og flyttet i kælderen.
 - Beboerne i HG 33 til venstre, der har måttet leve med et stort rør (Ø 40 cm) i deres køkken, får pladsen tilbage.
 - Dette mindsker risikoen for helt store vandskader som den, vi oplevede i Haraldsgade 27 tilbage i februar måned.
 - Derudover bliver det også lettere for 4. sals lejligheder at bygge op på tørreloftet, da der ikke vil være store rør at tage hensyn til.
 - De sidste af de gamle rør i ejendommen, der er isoleret med asbest bliver fjernet.
- Der bliver efterisoleret i brystningen under vinduet bag radiatoren, så ejendommen får bedre klimaskærm
 - Dette betyder at radiatoren kommer omtrent 10 cm længere ud i rummet, hvis ikke forslag 4b også stemmes igennem.
- Skulle det blive nødvendigt at flytte eventuelle stikkontakter ifm. montering af nye radiatorer, er dette inkluderet i arbejdet.

Ekstra radiator

- **Bestyrelsen stiller et tillægforslag (4b) om at montere en ekstra radiator i stuen, så vi får bedre varmfordeling ind i lejlighederne, og mere varme i det primære opholdsrum.**
- Forslag 4b om ekstra radiator er en forudsætning for at kunne vælge højprofilradiator i værelset ved den nye altandør, da denne højprofilradiator yder lidt mindre varme end den almindelige radiator på 90 x 50 cm, og med kun én radiator i stuen + en højprofilradiator, vil der simpelthen ikke være varme nok i en lejlighed.
- Hvis der vedtages en ekstra radiator vil radiatorerne i tillæg kunne blive tyndere end de nuværende, og ikke fylde så meget, da to 2-lags radiatorer giver mere varme end én tre lags radiator.
- Hvis forslag 4b bliver vedtaget, er det *alle* andelshavere, der skal have radiatoren monteret for at sikre, at der er balance i ejendommens varmesystem, at der ikke opstår for store temperaturforskelle lejlighederne imellem, og at alle lejlighederne fortsat er på samme tekniske niveau.
- Lejlighederne i gavlen HG 51 til højre får dog *ikke* denne ekstra radiator, da de allerede har tre radiatorer i lejligheden.

Montering og reparationer

- Som udgangspunkt starter monteringen fra HG 51 og slutter i HG 19.
- Håndværkerne vil være tage en opgang af gangen, men forskellige processer tages separat i løbet af cirka to uger, som det forventes at tage pr. opgang. Håndværkerne skal derfor have adgang uhindret i almindelig arbejdstid i disse cirka to uger.
- Som udgangspunkt skal der være ryddet 1-1,5 meter omkring de områder, hvor der skal arbejdes, men der vil blive udført besigtigelse af lejlighederne omkring 1,5 uge før arbejdet påbegyndes, hvor det afklares individuelt, hvad og hvilke møbler, der eventuelt skal flyttes.
- Der vil blive behov for enkelte malerreparationer af andelshaver selv efterfølgende. Dette er primært omkring nye gennemføringer af de nye varmerør i lofter, men også fx ved montering af ekstra radiator, flytning af stikkontakt m.m.
- Der vil også være en mindre risiko for, at gulvbrædder ikke nødvendigvis kan retableres helt magen til nu, så der kan altså blive risiko for mindre nuanceforskelle og andet, som kan ordnes ved efterfølgende slibning eller lakering. Der vil være tale om ting af kosmetisk betydning.

Økonomi

- Forslag 4a koster 7,8 mio. og forslag 4b koster 1,4 mio. Vedtages forslag 4b dog ikke i forbindelse med dette projekt, vil det blive væsentligt dyrere at gennemføre efterfølgende.
- Vi har pengene til begge forslag stående på vores bankkonto, så det er *ikke* noget, der vil medføre en huslejestigning.
- Skulle projektet mod forventning blive dyrere end der er budgetteret med, har vi råd til at optage et mindre lån inden for vores nuværende driftsbudget.
- Der vil altså *ikke* blive behov for finansiering via huslejestigning.

Bilag

- **UDKAST til tidsplan for vvs-projekt.** Det er vigtigt at understrege, at dette kun er en skitse på nuværende tidspunkt
- **Tegninger af nye radiatorer.** Grafiske illustrationer af, hvordan de tre radiatorer, der skal stemmes om (eller tilvælges ifm. altanprojektet) kommer til at se ud i lejlighederne. Bemærk også, hvordan rørføringen forventes at komme til at løbe i rummene.
- **Oversigtsbillede af en etage.** Et overblik over, hvordan radiatorerne og rør kommer til at være placeret i de enkelte rum.
- **Projektbudget.** Budgettet for det overordnede byggeprojekt med og uden tilvalg af den ekstra radiator.
- **Afkrydsningsseddel** vedr. radiatorvalg. Alle, der har valgt altan med udgang fra soveværelset skal udfylde og aflevere en seddel med deres valg af radiatorstype. Selvom du tidligere har meddelt ønske om dette, skal du stadig udfylde og aflevere denne seddel. Den kan afleveres i bestyrelsens postkasse i HG 35 eller på generalforsamlingen onsdag den 20. maj.
- **Denne skrivelse med gennemgang af projektet.**

Hvis du har yderligere spørgsmål til noget af materialet eller til projektet som helhed, må I endelig skrive til bestyrelsen på kontakt@haraldsted.net eller direkte til bestyrelsesmedlem Bjørn Amdi Sloth, der er tovholder på projektet på bas@haraldsted.net.