

A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N
Telefon 82300352 Fax 35856382

Til alle andelshavere i A/B Jæger

København, den 31. oktober 2011

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

Hermed indkaldes til ekstraordinær generalforsamling:

onsdag, den 9. november 2011 kl. 18,00

Generalforsamlingen afholdes i Nørrebrohallen, Bragesgade 5, 2200 København med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Orientering om foreningens økonomiske situation efter Max Bank er krakket.
4. Forelæggelse af perioderegnskab pr. 30.9.2011, samt orientering om forventet driftsresultat for hele året.
5. Forelæggelse af driftsbudget 2012 til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften.
6. Mandat til bestyrelsen til at optage nye realkredit lån og nye banklån, eventuelt med personlig hæftelse af andelshaverne, forudsat, at låneprovenuet anvendes til indfrielse af nuværende Max Bank lån, med personlig hæftelse.
7. Forslag om vedtægtsændring. Beboerlokalet nedlægges og udlejes til erhverv.
8. Indkomne forslag.
9. Eventuelt.

Senest 3 dage inden mødet bliver relevante bilag lagt på foreningens hjemmeside www.ab-jaeger.dk ligesom de kan afhentes på andelskontoret, som det er fastsat i vedtægterne.

Eventuelle forslag, som ønskes behandlet skal være bestyrelsen i hænde senest 5 dage inden generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

PERIODEREGNSKAB

1. januar - 30. september 2011



RESULTAT	2011	Budget 2011	2010
	30/9	31/12	31/12
		tkr	tkr
Boligafgift	4.624.427	6.438	5.966
Erhvervsleje	1.625.725	2.275	1.790
Beboelsesleje	1.471.460	2.211	1.520
Øvrige indtægter	925.213	2.395	3.962
INDTÆGTER I ALT	8.646.825	13.319	13.238
Offentlige afgifter	1.775.699	1.900	2.002
Forsikringer/alarmabonn.	594.515	485	471
Ei	282.747	275	323
Personaleudgifter	2.492.490	2.925	2.791
Administrationsudgifter	271.016	675	288
Vedligeholdelse	1.649.598	1.550	2.447
Vaskeri	-170.834	-50	-174
Foreningsudgifter	89.709	35	145
Øvrige driftsudgifter	842.205	1.135	1.006
Afskrivninger	350.000	425	464
UDGIFTER I ALT	8.177.147	9.355	9.763
RESULTAT FØR RENTER	469.678	3.964	3.475
Renteindtægter ABJFI	10.800.000	13.855	11.483
Prioritetsrenter/tilskud	-7.327.247	-9.314	-15.707
Bankrenter	-10.622.415	-11.220	-13.592
Øvrige renter	163.046	350	-46
RENTER I ALT	-6.986.617	-6.329	-17.862
PERIODENS RESULTAT	-6.516.938	-2.365	-14.387
Forventet driftsunderskud i 4. kvartal	-2.000.000		
Forventet resultat 2011	-8.516.938		

AKTIVER	2011	2010
	30/9	31/12
		tkr
Ejendomme	640.000.000	640.000
Midlertidigt ejede lejligheder	13.450.653	12.385
ABJFI	210.560.421	186.440
Øvrige anlægsaktiver	<u>3.062.168</u>	<u>2.158</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>867.073.241</u>	<u>840.983</u>
Igangværende byggesager	4.637.075	0
Tilgodehavender m.v.	7.432.188	8.795
Værdipapirer	54.970	55
Likvide midler	<u>891.590</u>	<u>840</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>13.015.823</u>	<u>9.690</u>
AKTIVER I ALT	<u>880.089.064</u>	<u>850.673</u>
 PASSIVER		
Andelsindskud	239.660.626	239.660
Opskrivningsfond	179.864.605	179.865
Overført resultat primo	-17.263.655	-2.876
Periodens resultat	<u>-6.516.938</u>	<u>-14.387</u>
EGENKAPITAL	395.744.638	402.262
Prioritetsgæld, nom.	258.061.216	261.830
Deposita	<u>2.763.156</u>	<u>2.630</u>
LANGFRISTET GÆLD	260.824.372	264.460
Leverandørgæld m.v.	11.789.740	2.988
Varmeregnskab	764.842	19
Bankgæld	<u>210.965.472</u>	<u>180.944</u>
KORTFRISTET GÆLD	223.520.054	183.951
PASSIVER I ALT	<u>880.089.064</u>	<u>850.673</u>

Budget 2011

A/B Jæger - Jægersborggade 34 - 2200 København N CVR-nr.: 18190591

Kontonavn	Beløb
Boligafgift indtægt	6.438.000,00
Boligafgift	6.438.000,00
Lejeindtægt lejere	1.275.000,00
Lejeindtægt fra andel ejet af ABJ	686.000,00
Beboelsesleje	1.961.000,00
Lejeindtægt pulterrum	250.000,00
Lejeindtægt erhverv, momspligtig	2.275.000,00
Erhvervsleje	2.525.000,00
Lejeindtægt beboerrum	10.000,00
Dørtelefoner andelshavere	290.000,00
Kabel	100.000,00
Porto- og omdelingsindtægter	30.000,00
Provision på fremleje	10.000,00
Rykkergebyr	25.000,00
Ventelistegebyr	30.000,00
Venteliste - udgifter	-30.000,00
Gebyr andelsbevis/salg	500.000,00
Vurdering ved overdragelse	50.000,00
Gebyr lejekontrakter	30.000,00
Ekstra ordinære indtægter	1.350.000,00
Øvrige indtægter	2.395.000,00
Ejendomsskatter	-1.900.000,00
Offentlige afgifter	-1.900.000,00
Elforbrug	-275.000,00
Elafgift	-275.000,00
Forsikringer	-460.000,00
Abonnement alarmcentral	-25.000,00
Forsikringer og kontingenter	-485.000,00
Lønudgifter i alt	-4.000.000,00
Løn til specielle opgaver	1.200.000,00
Løn Pension	-100.000,00
Div personaleudg.	-25.000,00
Personaleudgifter	-2.925.000,00
Adm.fast honorar iht. kontrakten	-360.000,00
Revision	-85.000,00
Porto	-25.000,00
Telefon, Telefax etc.	-20.000,00
Kontorartikler/Papir	-60.000,00

Kontonavn	Beløb
Juridisk rådgivning	-25.000,00
Møder, Generalforsamling samt Andre foreningsudgifter	-100.000,00
Gadefester/Arrangementer	-5.000,00
Småanskaffelser og inventar	-30.000,00
Foreningsudgifter/Administration/Ejendomskontoret	-710.000,00
Diverse vedligeholdelse	-800.000,00
Indvendig vedligeholdelse	-100.000,00
Fjernvarmerep. inkl. centr.	-200.000,00
Gårdanlæg - drift	-450.000,00
Rengøring	-600.000,00
Vedligeholdelsesudgifter	-2.150.000,00
salær advokat	-75.000,00
Tab på lejere/andelshavere	-250.000,00
Varme (fjern) - drift og foreningens varmekonsum	-200.000,00
Beboerrum - drift	-10.000,00
Øvrige driftsudgifter	-535.000,00
Salg vaskekort	500.000,00
Vaskeri - drift	-450.000,00
Vaskeriregnskab	50.000,00
Afskrivninger, driftsmidler mv.	-425.000,00
Afskrivninger	-425.000,00
Renteindtægter Pengetank FI FBI	13.850.000,00
Renteindt. G.I.	5.000,00
Gebyr - bank/giro	-20.000,00
Renter Max Bank	-11.200.000,00
Prioritetsrenter	-10.306.000,00
Tilskud byfornyelse/boligforbedring	910.000,00
Ydelsesbidrag fra kommunen	82.000,00
Renteindtægter i øvrigt	350.000,00
Renteudgifter mv netto	-6.329.000,00
Total	-2.365.000,00

NKT

Vejledende budget 2012/2

A/B Jæger - Jægersborggade 34 - 2200 København N CVR-nr.: 18190591

Kontonavn	Beløb
Boligafgift indtægt	7.400.000,00
Boligafgift	7.400.000,00
Lejeindtægt lejere	540.000,00
Lejeindtægt fra andel ejet af ABJ	500.000,00
Bøboelsesleje	1.040.000,00
Lejeindtægt pulterrum	360.000,00
Lejeindtægt erhverv, momspligtig	3.250.000,00
Erhvervsleje	3.610.000,00
Dørtelofoner andelshavere	280.000,00
Porto- og omdelingsindtægter	20.000,00
Provision på fremleje	10.000,00
Rykkergebyr	20.000,00
Ventelistegebyr	10.000,00
Gebyr andelsbevis/salg	600.000,00
Vurdering ved overdragelse	50.000,00
Gebyr lejekontrakter	30.000,00
Øvrige indtægter	1.020.000,00
Ejendomsskatter	-1.800.000,00
Offentlige afgifter	-1.800.000,00
Elforbrug	-275.000,00
Elafgift	-275.000,00
Forsikringer	-450.000,00
Abonnement alarmcentral	-11.000,00
Forsikringer og kontingenter	-461.000,00
Lønudgifter i alt	-3.950.000,00
Løn til specielle opgaver	1.300.000,00
Løn Pension	-262.000,00
Div personaleudg.	-25.000,00
Personaleudgifter	-2.937.000,00
Revision	-125.000,00
Porto	-10.000,00
Telefon, Telefax etc.	-20.000,00
Gebyrer Dataløn	-25.000,00
Kontorartikler/Papir	-60.000,00
Juridisk rådgivning	-75.000,00
Møder, Generalforsamling samt Andre foreningsudgifter	-20.000,00
Gadefester/Arrangementer	-15.000,00
Småanskaffelser og inventar	-20.000,00

Kontonavn	Beløb
Foreningsudgifter/Administration/Ejendomskontoret	-370.000,00
Diverse vedligeholdelse	-1.300.000,00
Indvendig vedligeholdelse	-100.000,00
Fjernvarmep. inkl. centr.	-200.000,00
Gårdanlæg - drift	-425.000,00
Rengøring	-600.000,00
Vedligeholdelsesudgifter	-2.625.000,00
salær advokat	-125.000,00
Tab på lejere/andelshavere	-250.000,00
Varme (fjern) - drift og foreningens varmeforbrug	-150.000,00
Beboerrum - drift	10.000,00
Øvrige driftsudgifter	-515.000,00
Salg vaskekort	450.000,00
Vaskeri - drift	-450.000,00
Vaskeriregnskab	0,00
Afskrivninger, driftsmidler mv.	-405.000,00
Afskrivninger	-405.000,00
Renteindtægter Pengetank FI FBI	13.000.000,00
Renteindt. G.I.	5.000,00
Gebyr - bank/giro	-20.000,00
Renter Max Bank	-13.175.000,00
Prioritetsrenter	-10.615.000,00
Tilskud byfornyelse/boligforbedring	825.000,00
Ydelsesbidrag fra kommunen	82.000,00
Renteindtægter i øvrigt	250.000,00
Renteudgifter mv netto	-9.648.000,00
Total	-5.966.000,00

Budget 2012

Bemærkninger/forklaring:

Der er indtægter i budgettet på i alt	14.232 tkr.
Driftsudgifter ex renter er på	<u>9.408 tkr.</u>
Overskud før renter	4.824 tkr.
Prioritetsrenter	<u>10.615 tkr.</u>
Underskud efter prioritetsrenter	5.791 tkr.

Det er dette underskud, som indtægterne fra finansieringsselskabet gerne skulle dække, men som ikke er tilfældet pt.

FI's regnestykke ser således i nuværende budget:

Indtægter netto	13.000 tkr.
Renteudgifter Max Bank v/ rente 7,75%	<u>13.175 tkr.</u>
Negativt driftstilskud netto	175 tkr.
Budgetunderskud i alt	5.966 tkr.

Jeg har i budgettet regnet med et gennemsnitligt træk i Max Bank på 170 mio. kr. Hvis renten ændrer sig 1% vil det påvirke budgettet med 1.700 tkr. i den retning, som renten ændrer sig.

Dvs. hvis renten falder med 1%, så sparer vi 1.700 tkr. Og modsat hvis renten stiger, så bliver budgettet 1.700 tkr. dårligere.