

Bestyrelsens beretning 2020

På grund af den særlige situation som verden befinder sig i, har det ikke været muligt at afholde generalforsamlingen i foråret som vi plejer. Denne beretning strækker sig derfor tidsmæssigt længere end normalt.

Vi skal alle vænne os til at der er særlige hensyn vi skal tage til hinanden og til os selv. Der er heldigvis også lyspunkter. Beretninger om naboer der tager sig af hinanden og yder hjælp til dem der har brug for det. Det varmer.

Det har været endnu et travlt år for bestyrelsen med de mange opgaver der er sat i gang og som skal løses, ud over den daglige drift af AB-Jæger.

Det er en stor opgave at drive AB-Jæger. Det kræver meget tid og energi og engagerede andelshavere og bestyrelsesmedlemmer.

Det er nu lang tid siden AB-Jæger tog opgøret med den tidligere bestyrelse og egen-administration. Det var en tid hvor det var næsten umuligt at gennemskue hvordan foreningens drift og økonomi hang sammen og selvom der udkom årsregnskaber, var det ikke til at finde hoved og hale i. Den siddende bestyrelse har derfor arbejdet hårdt for at få gennemsigtighed i disse forhold. Vi glæder os derfor også over at det er lykkedes at få styr på økonomien så både vi selv og andre kan forstå den. Der er også kommet styr på den administrative del, så der ikke kan stilles spørgsmål ved om personlige interesser sammenblandes med foreningen. Vi er også glade for at vi endeligt har fundet kræfter til igen at udsende nyhedsbrevene og referater fra bestyrelsesmøderne, så alle kan følge med i hvad der rør sig i foreningen.

Det har været en lang proces at nå til det sted AB-Jæger er i dag. Det har været en proces, hvor bestyrelsen har trådt meget varsomt, og har været påpasselige med de eksterne partnere AB-Jæger har valgt at samarbejde med. Vi har undervejs måtte skifte lidt ud i rådgivere og samarbejdspartnere for at finde nogen vi mener passer bedst til vores lidt specielle forening. Det har været en stor opgave at rette op på AB-Jægers økonomi, at få ryddet op i mange af de efterladte sager så AB-Jæger nu efterhånden er en næsten almindelig andelsboligforening.

AB-Jæger er en stor forretning, med et driftsbudget på knap 30 mio. kr. Det kræver meget tid og overblik, gode samarbejdspartnere og en aktiv bestyrelse at holde det hele kørende.

Den førnævnte proces har været rigtig og nødvendig. AB-Jæger kan og bør nu drives som andre foreninger, hvor vi igen stoler på hinanden og vores samarbejdspartnere. Dermed er tiden også inde til at gøre op med det overvejende frivillighedsprincip. Derfor fremkommer bestyrelsen med et forslag på denne generalforsamling, om at tilknytte endnu en ansat til foreningen, som er et skridt i

den retning det er at aflaste bestyrelsen i AB-Jæger så bestyrelsesarbejdet kommer til mere at ligne det man kender fra andre bestyrelser i store andelsboligforeninger.

Bestyrelsen har også haft drøftelser om hvordan vi bedst organiserer driften af AB-Jæger. Vi har også set på hvordan andre store andelsboligforeninger har indrettet sig. Det vil vi blive ved med.

Økonomi og omlægning af lån:

Igen i år kan vi glæde os over, at andelsboligforeningen har en god økonomi. Vi har i 2019 afdraget på vores realkreditlån med ca. 5,6 mio. kr.

2019 var endnu et år med rentefald, og det endte med, at bestyrelsen faktisk lykkedes med at gennemføre tre låneomlægninger på de helt rigtige tidspunkter. Den første omlægning vi foretog, var i april, hvor vi havde et flekslån på 38 mio. kr. som krævede omlægning senest i april. Fordi de lange renter var faldet, valgte vi at omlægge til et fastforrentet lån, hvor renten på dette tidspunkt var kommet ned på 2 pct. Den faste rente og en forlængelse af løbetiden, gav foreningen en årlig besparelse i budgettet på 170.000 kr. Da vi nåede til begyndelsen af april, var renterne så faldet yderligere, og vi valgte derfor, at omlægge vores største lån på ca. 172,5 mio. kr. fra et 2 pct. fastforrentet lån til en rente på 1,5 pct.

Vi har i efteråret 2019 omlagt yderligere 3 lån, med effekt fra d. 1/1 2020.

Bestyrelsen har accepteret et tilbud om at omlægge 3 lån på samlet 223 mio. Kr., til et nyt samlet fastforrentet 0,5% lån med en løbetid på 30 år. Omlægningen er sket til kurs 98,01. Dette medfører et kurstab på ca. 4,3 mio. Kr., men en samlet besparelse på ca. 25 mio. kr., (ca. 21 mio. kr. netto), svarende til ca. 830.000 kr./året.

Andelskrone:

Det er altid dejligt når foreningens medlemmer med stor interesse kaster sig ud i diskussioner af emner der hører foreningen til. Det har været svært ikke at lægge mærke til den udmærkede og livlige diskussion der har været på Facebook angående andelskronen.

Vi anerkender at det er en smule kompliceret helt præcist at beregne de enkelte dele der indgår i beregningen af andelskronen, men helt overordnet kan man groft opstille den sammenhæng at: **buffer + andelsværdi = vurdering + likvide aktiver - gæld.**

Så det økonomiske råderum "**buffer + andelsværdi**" er altså bestemt af vores værdier minus gæld.

Det er generalforsamlingen, ikke bestyrelsen, der bestemmer hvad forholdet mellem Buffer og andelsværdien skal være. Enhver andelshaver eller gruppe af

andelshavere kan ligesom bestyrelsen komme med sine ønsker, anbefalinger eller holdninger til hvordan forholdet mellem andelsværdi og buffer skal være og det er så generalforsamlingen der ved afstemning fastsætter andelskronen.

Vi kan dog aldrig vælge at værdien af "**buffer + andelsværdi**" overstiger "**vurdering + likvide aktiver - gæld**" og på den måde er vi begrænsede i forhold til ejerforeninger hvor man kan ønske sig en hvilken som helst pris og håbe at nogen er villige til at give den.

Generalforsamlingen kan i teorien vælge at skrue andelsværdien op så den udgør hele det økonomiske råderum, men så har vi ikke mulighed for at optage eller omlægge lån og hvis vurderingen eller de likvide midler falder skal andelskronen sænkes så vi andelshavere risikerer at bliver teknisk insolvente. Det var den situation vi befandt os i, i en årrække, for ikke så længe siden og som vi næppe ønsker at vende tilbage til. Vi har også pga. voldsomme fald i vurderingen, i en periode måtte sænke andelskronen og gøre andelshavere teknisk insolvente samtidigt med at vores buffer var 0 kr.

En relativ stor buffer giver foreningen modstandskraft overfor udsving i vurderingen og giver også mulighed for at optage lån til mere favorable renter. Det er heller ikke så længe siden "Blackstone-loven" trådte i kraft og vi kender stadig ikke den fulde konsekvens af denne. Der har været røster om at det vil få vurderingerne til at falde med 10-20% - vi ved det ikke.

Det er vigtigt her at forstå, at valuarvurderingen er et udtryk for hvad vi vil kunne forvente at en investor (som Blackstone) vil give for ejendommen hvis den var eller konverteres til en udlejningsejendom. En sådan investering vil bero på hvor meget profit der kan vrides ud af investeringen og med Blackstone-loven ser det ud som om man skal vente længere på et afkast og derfor vil en investering ikke være nær så attraktiv og derfor kan værdien være lavere.

Et fald i vurderingen på 10% kunne vi måske godt overleve, men det ville ikke efterlade meget buffer. Et fald på 20% ville nok æde hele bufferen og gøre at vi skulle sænke andelskronen.

I bestyrelsen holder vi jævnligt møder med vores økonomiske rådgivere og forsøger at se lidt ud i fremtiden. Vi overvejer nøje vores nuværende økonomiske situation i forhold til de udfordringer fremtiden kan bringe og kommer frem til vores anbefaling.

Bestyrelsen er godt tilfredse med den måde vores økonomi er endt med at se ud og en enig bestyrelse anbefaler at vi på denne generalforsamling holder andelskronen i ro og beholde en størrelse på bufferen der kan give os tryghed i:

- 1) AB-Jægers modstandskraft overfor udsving i vurderingen.
- 2) Bufferen giver AB-Jæger mulighed for at optage og omlægge lån.

3) Fremtidig mulighed for at låne til vedligehold af bygningerne, kloakker, tage, vinduer m.m.

Facebook:

Der foregår en del debat på AB-Jægers interne Facebookside "Vi der bor i AB-Jæger".

Der er også mange indslag om nabohjælp og jordisk gods der skifter hjem. Facebook er ikke en officiel kommunikationskanal for AB-Jæger. Hvis du ønsker at bestyrelsen skal behandle en sag, så skal den kontaktes på kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk

Bestyrelsesmedlemmer kan som privatpersoner naturligvis indgå i diskussionen på lige fod med alle andre andelshaver men jeres holdninger er dog ikke et udtryk for bestyrelsens holdninger.

Bestyrelsen opfordrer til at debatter om hvilken retning foreningen skal bevæge sig i, (også) foregår på den årlige generalforsamling. På den måde sikrer vi at alle får mulighed for at deltage i den demokratiske proces.

Samarbejde med Administrator:

AB-Jæger har fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med Cobblestone. Bestyrelsen arbejder sammen med medarbejdere i de fleste af Cobblestones afdelinger som administration, erhverv, salg, drift mv.

Venteliste:

Bestyrelsen arbejder sammen med Cobblestone, på en plan om at administrationen af AB-Jægers ventelister skal foregå via en app fra en ekstern leverandør. Løsningen er bedre og mere brugervenlig, da der vil være flere oplysninger til stede om ventelistenummer, antal af solgte lejligheder, liggetid mv.

Samarbejde med Revisor og Valuar:

AB-Jæger har fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med revisor Jan Nygaard fra revisionsfirmaet Bierholm. AB-Jægers ejendomme bliver fortsat vurderet af STAD Danbolig Erhverv. AB-Jægers ejendomme er det seneste regnskabsår steget med ca. 4,25% så vurderingen nu lyder på 798.550.000 kr. Det er fortsat bestyrelsens holdning at AB-Jæger skal have et solidt økonomisk råderum, så vi kan skabe økonomisk tryghed for alle os andelshavere der bor i foreningen.

Samarbejde med forsikringsmægler:

Bestyrelsen har opsagt samarbejdet med vores tidligere forsikringsmægler, Willis, da de er blevet opkøbt af et udenlandsk firma, der ikke længere tillader dem at rådgive

deres klienter. Dette er en af kerneydelserne hos en forsikringsmægler. Da Willis, på trods flere henvendelser herom fastholdt deres holdning, så vi ingen anden udvej end at opsige samarbejdet.

Bestyrelsen udbød i samarbejde med Cobblestone opgaven til 4 forsikringsmæglere, hvoraf bestyrelsen valgte at mødes med to budgivere. Bestyrelsens valg faldt på Dansk System Assurance A/S da bestyrelsen mente de var de bedste til at forhandle. Det har også medført et fald af den årlige præmie på foreningens bygningsforsikring fra 669.821 kr. til 560.000 kr. Samtidig er forsikringsdækningen bedre og selvrisikoen er nu på 0 kr. Dog for rørskade er selvrisikoen 10.000 kr.

Samarbejde med Byggerådgiver: Plan1

Bestyrelsen har i løbet af året skiftet byggerådgiver. Vi har opsagt samarbejdet med Byens Tegnesteue. Samarbejdet er afsluttet således, at Byen Tegnesteue gør sit arbejde med bl.a. altanprojektet færdigt.

Bestyrelsen har talt med flere mulige rådgivere og valget er faldet på Plan 1, som samarbejder med Cobblestone. Det første store projekt, som vi samarbejder med Plan 1 om, er trapperenoveringen, som vi skriver mere om nedenfor. Derudover er der allerede en del mindre opgaver, hvor bestyrelsen også arbejder sammen med Plan 1.

Bestyrelsen er foreløbig yderst tilfredse med samarbejdet med Plan 1 og deres håndtering af foreningens byggesager. De formår at holde styr på sagerne og rådgive bestyrelsen/byggeudvalget på en god og fagligt begrundet måde, så bestyrelsen føler sig trygge.

5 Års gennemgang af fugtsikringen etape 2:

I beretningen 2019 skrev bestyrelsen at der var en del fejl og mangler på kloakker og dræn. Det viste sig heldigvis ikke at være rigtigt. I stedet var det AB-Jægers rådgivere havde lavet en fejl.

Der er foretaget 5 års gennemgang af fugtsikringens etape 2, og arbejdet er udført tilfredsstillende.

Rottesikring:

Arbejdet med montering af rottesikring i kloakkerne, er blevet udskudt, da vi allerede har sat gang i flere større opgaver. Opgaven vil blive udført når det bedst muligt lader sig gøre planlægningsmæssigt i forhold til de igangværende opgaver og i forhold til økonomien.

Renovering af trappeopgangene:

Bestyrelsen og Byggeudvalget har arbejdet godt et halvt år med projektet: Renovering af trappeopgangene. Vi har et rigtig fint samarbejde med Plan 1 både på det praktiske plan og på det økonomiske område. Det er et projekt, som er anslået til at koste 13.000.000 kr. inkl. moms. Det er et stort beløb.

Den ekstraordinære generalforsamling den 2. marts 2020 gav tilslutning til og accept af, at bestyrelsen færdiggør projektet som fremlagt i bilaget til indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling og redegjort for på generalforsamlingen.

Foreningens medlemmer har været inddraget i det endelige farvevalg til opgangene. Det har været et stort arbejde at finde de endelige farver til de fire modeller, som det har været muligt at vælge imellem. Afstemningen blandt de enkelte opgange sluttede endelig først i maj. Arbejdet med renoveringen startede lige efter påske med opgang 56 som prøveopgang.

Andelshaverne er blevet orienteret om forløbet af renoveringen gennem skrivelse fra Plan 1. Der har i forbindelse med arbejdet været nogle nødvendige gener for andelshaverne i forbindelse med bl.a. nøgler, udgang ad bagtrapper, åbne fordøre pga. af maling af dørene mv. Byggeudvalget synes, at resultatet indtil nu har været meget tilfredsstillende. Bestyrelsen vil gerne takke andelshaverne for deres store imødekommenhed og tålmodighed.

Projektet ventes færdiggjort omkring årsskiftet 20/21.

Udskiftning af dørtelefoner:

Arbejdet med udskiftningen af dørtelefonerne er gået som forventet. Den største udfordring har været at dørene larmede når de blev åbnet. Det kom lige så meget bag på bestyrelsen som resten af foreningen, da problematikken ikke havde været nævnt fra leverandøren. Dette blev heldigvis løst ved en hurtig udskiftning af de elektroniske dørlåse til en anden version.

Cykelparkering:

Der blev godkendt opsætning af cykelstativer i gadens indhak. Med plads til 30 cykelpladser i indhaket 16-18, og 30 pladser i indhaket 38-40, og 40 cykelpladser i passagerne ved 19-21, og 40 pladser ved passagen 41-43. Cykelstativerne blev sat op i uge 37.

Det er desværre kun hakkene vi som forening selv ejer og kan bestemme over og opsætte cykelstativer i, så vi må afvente hvad Københavns Kommune har af planer for vores gade, når de går i gang med at omlægge brostenene.

Drift:

AB-Jægers drift, som omfatter 2 viceværter og 2 servicemedarbejdere løser fortsat mange vigtige opgaver i foreningen. Bestyrelsen bestræber sig på at skabe en god arbejdsplads med glade medarbejdere og ordnede arbejdsforhold. Det mener vi fortsat vi har. Bestyrelsen er glade for AB-Jægers ansatte.

Altanprojektet:

Status på altanprojektet er at der er opsat tagaltaner mod gaden. Der er monteret døre ud mod gaden og radiatorerne er ved at blive flyttet. Der er fortsat en del udfordringer i forhold til statik og de løsninger som entreprenøren har valgt som skal afklares. Altangruppen arbejder på at få aktørerne til at løse disse så en ny tidsplan kan udarbejdes.

Salgsudvalget:

Det går stadig godt med at sælge lejligheder i gaden. Der udbydes mange lejligheder til salg, og der findes en køber til alle lejligheder i løbet af de første otte dage, hvor lejlighederne er udbudt på ventelisten.

Salgsudvalget og Cobblestone oplever stadig, at mange af de andelshavere, som ønsker at sælge deres lejlighed, ikke er klar over, om der foreligger en bygge- eller ibrugtagningstilladelse i forbindelse med tidligere renoveringsarbejder, som er foretaget i deres lejligheder. En sådan SKAL foreligge, for at et salg kan gennemføres i foreningen, og det er andelshaverens eget ansvar at have de rigtige tilladelser på plads. Hvis man går med tanker om at sælge, er det derfor en god ide at gå i gang med at undersøge, om der findes de rette tilladelser på ens lejlighed.

Erhvervsudvalg:

Der er sket en del med erhvervslivet i Jægersborggade siden sidste generalforsamling. Nye butikker er åbnet, nogle er flyttet til større lokaler i gaden og andre butikker er lukket eller flyttet ud af gaden.

I det forgangne år har både de mange byggearbejder i gaden og særligt Corona sat sit præg på butikslivet i gaden. Flere erhverv har været tvunget til at holde lukket i perioder, og mange har oplevet nedgang i omsætningen. Erhvervsudvalget har løbende været i dialog med de erhvervsdrivende og forsøgt at afbøde konsekvenserne af den mindskede gennemstrømning af kunder i gaden, så vi sikrer, at så mange butikker som muligt overlever. Heldigvis er det vores oplevelse, at de erhvervsdrivende er rigtig gode til at tænke kreativt i krisetider, og indtil videre har næsten alle holdt skindet på næsen.

Vi får også stadig mange henvendelser fra folk, som ønsker at åbne butik i gaden. Vi arbejder frem mod ikke at have tomme erhvervslokaler stående. Enkelte

erhvervslokaler er i øjeblikket lejet ud til de forskellige håndværkerfirmaer, som arbejder i gaden. På den måde undgår vi alt for mange generende containere i Jægersborggade. Samtidig giver det os tid og mulighed for at finde de helt rette koncepter til lokalerne, som passer ind i vores erhvervsstrategi.

Bestyrelsen og Erhvervsudvalget arbejder løbende på at finde en god balance mellem det at være både en beboesgade og en handelsgade. Helt overordnet er det vores klare indtryk at langt de fleste beboere er glade for at bo i gaden og sætter pris på det gadeliv, som erhvervene bidrager med. Enkelte beboere føler sig dog generet af visse typer af erhverv, og det er vi selvfølgelig ærgerlige over.

Vi vil gerne opfordre til, at man først og fremmest søger den konstruktive dialog med den/de erhverv, man føler sig generet af. Vi oplever generelt, at de erhvervsdrivende er søde og fornuftige og gør deres bedste for at genere mindst muligt. Går dialogen alligevel i hårdknude, er man velkommen til at henvende sig til Erhvervsudvalget. Bestyrelsen og Erhvervsudvalget barsler med et skriv, der indeholder både vores generelle stillingtagen ift. og retningslinjer omkring håndtering af klager. Dette vil blive sendt ud til alle beboere senere på året.

Afholdt X-GF – forlig 34 mio. kr.

Den 30. september 2019 indkaldte bestyrelsen til en ekstraordinær generalforsamling, fordi vi havde modtaget tilbud om at indgå forlig i retssagen med Karl Poulsen (KPMG). Sagen har kørt i mere end ti år i retten og i sommeren 2019 blev der taget et initiativ - en retsmægling, hvor det blev forsøgt indgået forlig. KPMGs forligsforslag til A/B Jæger var at lukke sagen mod at A/B Jæger betalte KPMG 34 mio. kr. Efter en længere drøftelse af forslaget omkring et forlig, samt bestyrelsens vurdering af sagen, blev forslaget sat til afstemning. En enstemmig generalforsamling takkede nej til tilbuddet om at indgå forlig mod at betale KPMG kr. 34 mio. kr.

Bestyrelsen udbad sig herefter opbakning til at bestyrelsen på baggrund af KPMGs skønstema og sagens oplysninger i øvrigt, at KPMG skal redegøre for bl.a. 57,5 mio. kr., som KPMG endnu ikke har redegjort tilstrækkeligt for. Derudover er det bestyrelsens opfattelse, at A/ B Jæger har betalt minimum 37,5 mio. kr. for meget til KPMG, hvilket KPMG skal tilbagebetale, hvis der ikke kan redegøres herfor. A/ B Jæger betaler derfor ikke KPMG flere penge end der allerede er betalt. Der var fuld opbakning til bestyrelsen ageren i denne sag, blandt alle de tilstedeværende.

Retssag Karl Poulsen:

Men der har faktisk været en markant fremdrift i Karl Poulsen sagen i 2019; Efter flere års tilløb, så blev et nyt Syn og Skøn endeligt indledt i efteråret 2019. Der har været afholdt skønforretning og vi har modtaget skønrapporten som desværre ikke er opløftende læsning. Overordnet siger skønsmændene at de betalte beløb er høje,

men inden for den ramme som skønsmændene har fastsat. Vi mener at rammen er alt for høj og udokumenteret. Derfor har vi indledt en proces hvor vi stiller supplerende spørgsmål til skønserklæringen.

Her er en oversigt over de retssager mm. der er i forbindelse med sagen med Karl Poulsen:

- KPMG - Karl Poulsen har sagsøgt AB-Jæger for ubetalte fakturaer for ca. 18 mio. kr. plus renter fra 2008 (pt. ca. 40 mio. kr.)
- Nyt syn og Skøn – AB-Jæger fik af byretten ret til nyt syn og skøn
- Ansvarssag mod Ole Bernt Hasling – som er tidligere advokat for AB-Jæger og førte KPMG sagen for os.
- Ansvarssag mod Winsløw – som rådgav AB-Jæger vedr. retssagen
- Ansvarssag mod Kontoret 30 v/ Lars Graversen – Kontoret 30 var byggerådgiver for AB-Jæger da KPMG udførte arbejder i Jægersborggade.
- Processtilvarsling af Karl Poulsen personligt
- Processtilvarsling af Karl Poulsen Holding
- Processtilvarsling af Lars Graversen personligt
- Processtilvarsling af Kontoret 30 ApS
- Processtilvarsling af Laya Holding ApS
- Skønsindstævning af Lars Gravesen og Kontoret 30 ApS

Nyhedsmails, kommunikationsudvalg, hjemmeside:

Der er kommet gang i udsendelsen af nyhedsbreve til alle andelshaverne, som bliver skrevet og sendt ud efter hvert bestyrelsesmøde. For at spare papir bliver disse sendt rundt på mail og hængt op i opgangene.

Det nyoprettede kommunikationsudvalg har også stået for en opdatering af AB Jægers hjemmeside, der efterhånden havde brug for en kærlig hånd. Hjemmesiden har fået et nyt look, der også er kompatibelt med mobilvisning samt en generel opstramning af indholdet.

Fastelavn:

Traditionen tro blev der afholdt fastelavn i Jægersborggade. Her var masser af flotte udklædte børn, tøndeslagning, stopdans, fastelavnsboller og god stemning.

Halloween:

Igen i år (2019) inviterede AB Jæger til halloween. Det er super hyggeligt at mødes og skære græskar og hygge med hinanden.

Visioner:

Bestyrelsen udarbejdede i efteråret 2019 et forslag til den retning vi ønsker at AB-Jæger bevæger sig. Desværre har der ikke været tid og kræfter til at arbejde videre med visionerne, men enkelte punkter er allerede ved at blive en del af foreningens DNA. Det handler blandt andet om bæredygtighed. Det forsøger bestyrelsen at have med i vores overvejelser i driften af foreningen. Bestyrelsen arbejder videre med visionerne, som også er lagt på hjemmesiden, sammen med denne beretning.

AB-Jæger

Bestyrelsen