

ORDINÆR GENERELFORSAMLING 2014, BESTYRELSENS BERETNING

BESTYRELSENS ARBEJDE I 2013/14

INDLEDNING

Bestyrelsens arbejde i løbet af det seneste år har igen været meget præget af vores økonomiske og organisatoriske udfordringer.

Med den model, vi sidste år besluttede med vores økonomiske helhedsplan - hvor vores bogholderi mm. bliver varetaget eksternt af Administrationshuset, og hvor den daglige og længerevarende vedligeholdelse fortsat sker ved egne ansatte i gaden, er der i løbet af det seneste år sket store forandringer i måden AB-Jæger fungerer og drives på.

ØKONOMI

Jeg vil ikke gå i detaljer med vores økonomi nu - det kommer som et selvstændigt punkt på dagsorden efter denne bestyrelsesberetning. Men det er selvfølgelig ikke tilfredsstillende at præsentere et regnskab med et underskud på ca. 31 mio. kr. Og slet ikke i lyset af, at vores seneste budget, som det blev præsenteret i vores økonomiske helhedsplan, annoncerede et forventet underskud på 8,5 mio. kr. At underskuddet er blevet større end forventet, er der flere årsager til. Men primært handler det om, at vi efter overgangen til Administrationshuset, har fået et betydeligt bedre indblik i AB-Jægers økonomi. Her vil jeg blot nævne, at vi har valgt at afskrive over 7,7 mio. kr., som udgjordes af en post omhandlende en byggesag på vores ejendom på Ndr. Fasanvej. Men efter vi har fået mere indblik i sagerne, har vi ikke kunne finde dokumentation, der gør, at vi mener, at det er holdbart at fastholde dette som afskrivninger.

Vi har også valgt at afskrive posten lejlighedsstandsættelser, som var på ca. 6,7 mio. kr., og som var en post der henviste til ikke-inddreven gæld fra uspecificerede andelshavere - En post, der har stået i regnskaberne i gennem årene. Der har simpelthen ikke i vores tidligere administration været styr på hvem og hvad forskellige andelshaver skyldte. Beløbene er dog ikke fuldt ud tabt, i og med at vi i bestyrelsen gør et stykke arbejde for at kunne placere beløbene på de andelshavere, de vedrører. Og i det omfang vi får opkrævet pengene, vil det fremadrettet påvirke foreningens drift positivt.

At vi har truffet disse valg, skal ses i forlængelse af denne bestyrelses ambition om, at AB-Jæger skal være en gennemsigtig og gennemskuelig andelsforening. Det gælder også vores regnskaber og budgetter.

Der har i mange år været ubalance mellem indtægter og udgifter, hvilket har medført, at gælden er vokset. En af de mærkbare konsekvenser er, at boligafgiften i løbet af de sidste 3-4 år, er blevet fordoblet. Vi har, sammen med vores nye administration,

arbejdet på først og fremmest at få et reelt overblik på vores nuværende økonomiske situation. Noget som aldrig tidligere er lykkedes, da det har vist sig, at vores tidligere administration holdt kortene meget tæt ind til kroppen. Nu kender vi det reelle billede og kan derfor også - på en helt anden måde - gøre noget ved det.

Derfor har vi med tættekam gennemgået vores udgifter for at finde besparelser - og det vil vi blive ved med. Og vi i bestyrelsen vil også opfordrer jer andre andelshavere til at komme med forslag til, hvordan vi kan finde yderligere besparelser.

Der har selvfølgelig været omkostninger i forbindelse med overgangen til den nye eksterne administration, men på den lidt længere bane, regner vi med besparelser på vores administration. På den kortere bane kan f.eks. nævnes, at vi har indgået en aftale med et nyt firma om alt trappevask mm.. Vi forventer, at dette ikke kun medfører en økonomisk besparelse på ca. 200.000 kr. om året, men faktisk også giver os renere trapper.

ANSATTE

På grund af vores trængte økonomi har vi også været nødt til at skære i vores lønudgifter. Vi har derfor reduceret vores ansatte fra tre til to mand. Vores varmemester Steffen har selv sagt op og bliver ikke erstattet. Vores to øvrige ansatte, Jørn og Nikolaj, overtager Steffens opgaver.

Vores ansatte har tidligere været villige til, i begrænset omfang, at hjælpe andelshavere med private opgaver. Det er naturligvis en sympatisk tanke, og det har været rart for andelshavere ikke at skulle bruge tid og penge på at hyre håndværkere til småting. I den nuværende situation har hverken Jørn eller Nikolaj dog tid til at bistå i sådanne situationer, og vi har derfor krævet, at de afviser at påtage sig opgaver, der ligger uden for deres arbejdsopgaver for foreningen. Vi vil gerne bede jer om at respektere dette!

Lige for at runde det økonomiske af, vil jeg gerne sige, at vores aktuelle økonomiske situation er heldigvis ikke sådan, at bestyrelsen indstiller til højere huslejestigninger end de, der allerede er annonceret i den økonomiske helhedsplan. Bestyrelsen indstiller også til, at vi bevarer vores andelskrone på de 11.445 kr./m². Og glædeligt er det også, at vi i år er kommet helt ud af Finansiell Stabilitet, og at vi derfor også er sluppet helt af med den solidariske hæftelse, som vi tidligere havde i AB-Jæger.

ADMINISTRATION

Den 1. september 2013 var dagen hvor Administrationshuset overtog vores administration. Vores egne administrative medarbejdere fortsatte i nogle måneder herefter. I forbindelse med, at vi fik den nye eksterne administration, fik vi i bestyrelsen også muligheden for at ændre en del ting. F.eks. har vi besluttet at ændre den måde AB-Jæger håndterer andelshavernes restancer på. Hvor det tidligere, under den gamle administration, ikke var ualmindeligt at tillade, både at oparbejde stor gæld til foreningen og at få eftergivet stor gæld - hvilke ikke i alle tilfælde skete med bestyrelsens viden og accept - så har bestyrelsen nu ændret den måde at administrere

AB-Jæger på. Nu har vi valgt ens regler og procedurer for alle, og af hensynet til foreningens økonomi er disse blevet skrappe end før.

Det har for bestyrelsen været en stor udfordring og en meget omfattende opgave at få overblik over og indsigt i, den gamle administration. Og det er et arbejde, der sådan set stadig foregår. F.eks. er det stadig ikke lykket os, at få udleveret alle AB-Jægers økonomiske og driftsmæssige data og databaser fra den tidligere formand Michael Bosnak, som har dette liggende i sin egen private virksomhed.

I det hele taget er noget af det, der er blevet den nuværende bestyrelse meget mere bekendt i forbindelse med afviklingen af vores egen administration, at nogle tidligere bestyrelsesmedlemmer - mens de sad i bestyrelsen - i stort omfang, lavede forretninger mellem AB-Jæger og selskaber/virksomheder, som de privat selv ejede. Den slags sammenblanding af AB-Jægers interesser og bestyrelsesmedlemmers private økonomiske interesser hører nu fortiden til. Og det er noget, vi i den nuværende bestyrelse tager stærkt afstand fra.

RETSSAGER

Så er der sket noget så usædvanligt, at vi i AB-Jæger har vundet en retssag. Det er så faktisk heller ikke helt sandt. Det er den såkaldte Karl Poulsen retssag det drejer sig om. Den aktuelle situation er, at vi i sidste måned vandt i Byretten - dog ikke på sagens reelle substans, men på at sagen er forældet. Men Karl Poulsen nu har anket sagen til Landsretten, hvor den endnu ikke er berammet.

Entreprenøren Karl Poulsen har tidligere arbejdet for og sammen med AB-Jæger i en årrække med byggesager for over 100 mio. kr. Den igangværende retssag rækker tilbage til 2008, hvor AB-Jægers samarbejde med Karl Poulsen sluttede. Efterfølgende har Karl Poulsen så sagsøgt AB-Jæger, fordi han mener at vi skylder ham ca. 25 mio. kr.. AB-Jæger undlod rigtignok at betale alle sine fakturaer til Karl Poulsen i 2008, men det var fordi man mente, at AB-Jæger allerede havde betalt mere end rigeligt for det arbejde, der var udført.

Det er i dag den nuværende bestyrelses vurdering, at AB-Jæger har betalt mere end 60 mio. kr. for meget til Karl Poulsen. Hvorfor AB-Jæger i sin tid har gjort det, er der ingen af de nuværende bestyrelsesmedlemmer der ved eller forstår.....

Det er en kompliceret sag, men det positive er, at vi i første omgang vandt i Byretten. Og nu må vi så se hvad Landsretten siger.

BYGGESAGER

Vi har i det seneste år haft en del byggesager, hvor andelshavere har ønsket at lave ombygninger i deres lejligheder. Det har taget lidt tid at finde frem til en god og hurtig forretningsgang. Vi synes efterhånden, at vi fundet den rette løsning og har indgået et samarbejde med byggerådgivningsfirmaet ARI. Der er nu indført tvunget tilsyn ved ombygninger, der indebærer indgriben i de eksisterende konstruktioner. Vi arbejder pt. på at finde en procedure for henvendelser vedr. vandskader.

Fugtsikringsprojektets 1. etape startede op i efteråret 2013. Desværre skete det uden, at alle berørte andelshavere var blevet adviseret om tidsplanen og placeringen af alle skurene. I takt med at vi blev opmærksomme på det, rettede vi op på den manglende information. Etape 1 er nu stort set afsluttet og etape 2 er startet op i de lavere numre af Jægersborggade. Etape 2 forventes afsluttet i august/september 2014.

Gårdene Jægersborggade 40 til Stefansgade 41 og Jægersborggade 30-36 er blevet renoveret og afleveringen har fundet sted. AB-Jæger har gjort opmærksom på at løsningen vedr. porten i nummer 46, ikke er udført iht. projektet. Porten bliver lavet om, så der bliver en bredere indgangsdør og trappe ud mod gaden.

ERHVERSUDVIKLINGEN

Foreningens mange erhvervslejemål – gadens erhvervsliv - udvikler sig fortsat. Jægersborggade er også på dette område stadig en enestående gade – med sin helt egen identitet.

Vores erhvervslejemål giver årligt næsten 2,8 mio. kr. i indtægter til foreningen, hvilket er med til at styrke foreningens økonomi. Det er vores opfattelse, at vi kan øge erhvervslejeindtægten - både ved at justere erhvervslejen op på et niveau som vores værdi berettiger til, og ved at fortsætte vores strategi med at klargøre endnu flere af de ubenyttede eller uhensigtsmæssigt anvendte lokaler, som vi er i besiddelse af.

Vi forsøger, uden først at skulle finansiere dyre istandsættelser, at være visionære, så vi fortsat har et erhvervsliv, der bidrager positivt til gadens udvikling. Og lykkeligvis oplever vi til stadighed, en meget stor interesse fra nye erhvervsvirksomheder, der gerne vil slå sig ned i Jægersborggade og være en del af vores miljø.

FÆLLES ANSVAR OG KLAGER

Vi modtager i bestyrelsen en del henvendelser fra andelshavere, der på forskellige måder føler sig generet af deres naboer. Det gælder bl.a. rygning i opgangene og på bagtrapperne, opbevaring af ting og sager på fællesarealer - og i stigende grad støj.

Vi vil gerne bede jer alle sammen om at vise respekt og hensyn over for hinanden. Vi er en stor forening, og i bestyrelsen ser vi meget gerne, at vi fortsat er en forening for alle slags mennesker - Børn og unge, ældre og endnu ældre skal have lyst til at bo i AB-Jæger. Men det er en udfordring. For vi har alle forskellige vaner og måder at leve på. Så vær opmærksom på om din egen adfærd kan være generende for andre og accepter til en vis grad, at andres adfærd kan være generende for dig.

Vi vil meget gerne opfordre jer til at tale sammen og forsøge selv at løse evt. problemer med hinanden. Tag det i opløbet og tænk på, at din nabo måske slet ikke er klar over, at en bestemt adfærd er generende for dig.

Det er ofte svært for os som bestyrelse, at skride ind og vurdere, hvem der er urimelig – klageren eller den, der klages over. Men hvis I har behov for det, vil vi selvfølgelig gerne prøve at hjælpe med at løse evt. konflikter.

Med næsten 450 andelshavere er vi en af Danmarks største andelsboligforeninger. Det er selvfølgelig noget helt andet end at være en forening på en enkelt opgang med 12 andelshavere, hvor alle kender hinanden. Følelsen af samhørighed og fællesskab kan godt forsvinde lidt i mængden. Men vi må ikke glemme, at vi er en andelsforening - at vi alle sammen har et ansvar for, at AB Jæger er en god andelsforening at bo i.

Så hvis du oplever, at noget kunne gøres bedre eller anderledes, så overvej, om du selv kan gøre en indsats. Hvis man f.eks. synes opgangene trænger til en kærlig behandling, kunne man arrangere en arbejdsdag, hvor netop det var temaet. Initiativerne skal ikke nødvendigvis komme fra os i bestyrelsen.

BESTYRELSE OG ORGANISERING

I bestyrelsen, har vi i det forløbne år decentraliseret vores struktur. Vi arbejder nu i højere grad i udvalg, der hver især har større ansvar og beslutningskompetencer. Større og mere overordnede diskussioner og beslutninger bliver dog stadig taget af hele bestyrelsen. Men med vores mere decentrale struktur, håber vi også, at flere andelshavere, der ikke sidder i bestyrelsen, vil være med til at løfte noget konkret andelsforeningsarbejde.

- Vi håber, at nogen vil melde sig til at gå ind i det allerede eksisterende kommunikationsudvalg, så flere aktive er med til at løfte den vigtige opgave.
- Eller at nogen vil tage initiativ til at etablere en cykelparkeringsgruppe. Vi mangler en god løsning til gavn for alle, der bor og kommer i Jægersborggade.
- Vi håber også, at nogen vil etablere en vejbelægningsgruppe. Når fugtsikringsprojektet er færdigt, står vi tilbage med en temmelig ramponeret gadebelægning, og vi har ikke de økonomiske midler til at gøre noget ved det. Det ville være super, hvis en gruppe af andelshavere dannede en arbejdsgruppe med det formål, at søge midler til at få lagt brostenene om. Det bliver der helt sikkert stærkt brug for.

De af jer, som kunne have interesse i, at medvirke til nogle af disse ting, kan melde jer på banen, når vi er færdige med generalforsamlingen. Og man kan jo også altid skrive til bestyrelsesmailen eller komme ned på kontoret i bestyrelsens åbningstid.

Inden jeg helt slutter årets bestyrelsesberetning, og vi åbner op for spørgsmål og kommentarer, så er der lige en ting til, som I måske har bemærket, at jeg har driblet udenom – vores varmeregnskab. Men det er fordi, at det er Marc fra bestyrelsen, som har været den store tovholder på det område, der her afslutningsvis vil sige noget om dette...