

# Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Jæger

Dato: 25. maj 2011 kl. 19,00  
Sted: Korsgadehallen, Korsgade 29, 2200 København N  
Dirigent: Karin Modin Sørensen  
Referenter: Astrid Starck og Martin Jørgensen

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

### 1. Valg af dirigent

Karin Modin blev valgt til dirigent. Karin konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt jf. vedtægterne og hermed lovlig og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev godkendt med den ændring, at punkt 7 og 8 blev slået sammen.  
Astrid Starck og Martin Jørgensen blev valgt til referenter.

Der blev udpeget en stemmetæller på hvert bord og advokat John Lademann blev udpeget som overstemmetæller.

Stemmer til stede ved start: 64

### 2. Godkendelse af bestyrelsens beretning

Formand Jonas Steenstrup-Madsen fremlagde bestyrelsens beretning.  
Der henvises til medfølgende dokument "Årsberetning 2011".  
Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens beretning.

### 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning

Lars Jensen fremlagde årsregnskab for 2010. Hovedbudskabet var, at den ordinære drift var lidt bedre end budget, men at éngangsudgifter til bl.a. låneomlægning af realkreditlån bevirkede, at underskuddet blev ca. 6 mio. kr. større end budget. Foreningens økonomi er i kraftig bedring, primært som følge af store varige rentebesparelser.

Regnskabet blev godkendt. 63 stemte for, 1 undlod at stemme..

Generalforsamlingen fastsatte andelskronen til 13.500 kr.  
63 stemte for, 1 undlod at stemme.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget**

Lars Jensen fremlagde drifts- og likviditetsbudget for 2011. Der budgetteres med et underskud på godt 2 mio. kr. i 2011, mens driften i 2012 skulle komme i balance.

Bestyrelsen indstillede, at boligafgiften pr. år stiger med 25 kr. pr kvadrat meter gældende pr. 1. juni 2011.

Generalforsamlingen godkendte drifts- og likviditetsbudget, samt forhøjelse af boligafgiften med 25 kr. kvadratmeter. 6 stemmer imod, 2 undlod at stemme, 56 stemte for.

#### **5. Indkomne forslag**

- a. Bestyrelsen beder om fuldmagt til at sælge foreningens ejendomme Taastrup Hovedgade 132 A-C, 2630 Taastrup, matr.nr. 2a Taastrup-Valby by, Rønnevang og Vesterkøb 23-27, 2640 Hedehusene, matr.nr. 1 hh, Kallerup gde., Hedehusene på bedst mulig vilkår.

- b. Forslaget blev vedtaget af generalforsamlingen. Forslaget blev vedtaget med håndsoprækning. Én stemte imod, to undlod at stemme.

Det er anden gang forslaget vedtages. Forslaget er derfor gældende.

- c. Bestyrelsesforslag om at banker etc. får indtrædelsesret ved tvangsauktion. Den foreslåede vedtægtsændring lyder således:

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 15. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 18.

Forslaget blev vedtaget med håndsoprækning. En stemte imod, tre undlod at stemme. Øvrige 60 stemte for.

Forslaget skal vedtages igen på ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var to tredjedele af andelshaverne tilstede.

- d. Forslag til at optage kollektivforeninger som medlemmer.  
Forslagsstiller Katrine, Jægersborggade 45 fremlagde forslaget.  
Generalforsamlingen forkastede forslaget. To stemte for, 13 undlod og stemme.

Resten stemte mod.

- e. Forslag om principiel ret til opsætning af altaner.  
Kim, Jægersborggade 56 fremlagde udvalgets forslag.

Generalforsamlingen drøftede forslaget. Der blev spurgt til om, altanudvalget på nuværende tidspunkt, uden at spørge generalforsamlingen kan undersøge konkrete forslag til opsætning af altaner, bl.a. indhente oplysninger fra Københavns Kommune. Altanudvalget har allerede ret til at undersøge det, der skal til for at komme med et konkret forslag.

Forslaget blev forkastet. 12 stemte for, 7 undlod at stemme og 39 stemte imod.

Bestyrelsen gav altanudvalget lov til at bruge 6000 kr. på at undersøge konkrete forslag.

58 tilstedeværende.

#### **6. Valg af formand for bestyrelsen**

Jonas Steenstrup-Madsen blev genvalgt som formand ved applaus. Der var ingen modkandidater.

#### **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Valgt til bestyrelsen for 2 år: Ilan Scheftelowitz, Astrid Starck, Snorre Näsman, Lothar Wiese, Greta Jimenez. For 1 år: Sine Jørgensen.

#### **8. Valg af suppleanter**

Suppleanter: Helene Boesgaard, Jeannette Schmidt og Anne Hørsted Nielsen.

#### **9. Valg af revisor**

Bestyrelsen anbefalede at fortsætte med Revision København som revisor.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens forslag. 57 stemte for, 1 undlader at stemme.

#### **10. Eventuelt**

Kim, JBG 10 takker bestyrelsen for god information og nyhedsbreve. Ønsker info om, hvornår vi kommer på PBS, samt info om planlagte byggesager. Lars Jensen oplyste, at PBS-ordning prioriteres højt, og vi forventer at komme på engang efter sommerferien. Vores gårdprojekt afventer kommunens godkendelse af tegninger. Vores fugtsikringsprojekt på 30,7 mio. kr., hvor kommunen betale hele beløbet, afventer at vi kan opnå byggelån hertil. Vi er i gang med at undersøge mulighederne for at skifte bank, så fugtsikringsprojektet kan først igangsættes, når en ny bank er fundet, og som vil bevilge byggelånet. Håber at vi kan sætte projektet i udbud i i indeværende år, og komme i gang til næste forår.

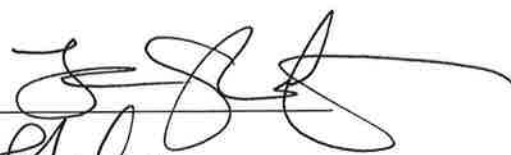
Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København,

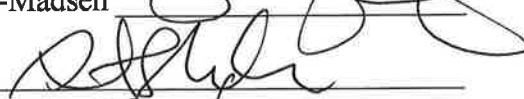
Den 2011 Dirigent Karin Modin Sørensen:



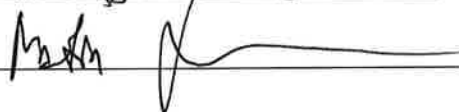
Den 22/6 - 2011 Formand Jonas Steenstrup-Madsen



Den 21/6 - 2011 Referent Astrid Starck



Den 23/6 - 2011 Referent Martin Jørgensen



## Årsberetning 2011

Driftsunderskud på 14,4 mio. kr. mod budget på 8,7 mio. kr. I 2010.

Store engangsudgifter til låneomlægning af realkreditlån, samt tab på Max Bank aktier

-Uafklaret tvist omkring ej effektueret ordre på salg af vores aktier i Max Bank fra december 2007. Søges afsluttet i indeværende år.

-Årlig rentebesparelse på ca. 4 mio. kr. Ved omlægning

Ordinær drift giver et underskud på 8,1 mio. kr., - lidt bedre end budget.

Budget 2011 viser et driftsunderskud på knap 2,5 mio kr., som primært skyldes en dyr finansieringsrente i vores bank

Et foreløbigt budget 2012 viser balance i driften.

Budgettet indeholder en forhøjelse af boligafgiften med 25 kr. pr. kvm.pr. år, som skal dække stigningen i de løbende udgifter.

Vi forventer altså at have genoprettet foreningens økonomi næste år.

Momssag blev i 2010 delvist afsluttet med en tilbagebetaling på 14,2 mio. kr., for 2007-2009.

-Heraf var 12 mio. kr. allerede indtægtsført i 2008.

Vores rådgivere mener, at vi har et lignende mio. beløb tilgode fra årene 2002-2006. Sagen behandles i Landsskatteretten og forventes afsluttet i år.

Vores finansieringsselskaber er som planlagt fusioneret til ét selskab i 2010.

-Vi har nu udelukkende boliglån og de er alle til egne andelshavere på ca. 225 mio. kr.

-Pt. yder vi ikke nye lån da vi ønsker at reducere tabsrisikoen.

Lejlighedssalget har under finanskrisen været dårligt. I 2010 har vi mærket en stigende interesse.

-Alene de tre første måneder i 2011 er der handlet 15 lejligheder.

Flere banker vil nu igen gerne vil finansiere vores lejligheder. Vi forventer at flere kommer til i løbet af 2011.

Det sidste år er vores gade for alvor ved at blive bæredygtig som handelsgade.

-Hele 3 af vores erhvervslejere er blevet præmieret med prisen "årets bedste".

-Kommunen har vist stor interesse i at lære fra os.

Denne udvikling har ikke været helt problemfri.

- Og det har nogen steder skabt større gener end vi havde forudset.

-Det arbejder vi fortsat på at løse på bedst mulig vis, så både vi beboere og erhvervslejere kan være her.

Udviklingen af handelslivet er med til at brande os på en positiv måde.

-Især tilgangen af anerkendte navne samt de nye caféer og restauranter har gjort, at vi har lettere ved at udleje vores erhvervslokaler.

Det har også været medvirkende til at bankerne er blevet mere positive.

-At vores lejligheder ikke er faldet yderligere i pris

-og at boligudgiften stadig kan holdes på et lavt niveau.

Der skal fortsat inversteres og arbejdes for at gaden kan fastholde sin position som erhvervsgade.

Vi har stadig to store byggesager kørende.

-Voldgiftssag mod Karl Poulsen A/S omhandlende 20 mio

-og en anket sag i Højesteret omhandlende renoveringen vores tage.

Det er fortsat vurderingen, at der ikke er nogen økonomisk risiko på nogen af sagerne, som i øvrigt forventes afsluttet sidst på året.

Tilsagnet fra kommunen på 30,8 mio. kr. til fugtsikring er fortsat gældende.

-Vi håber og satser på, at projektet igangsættes i indeværende år

Max Bank har som følge af finanskrisen været inde i en svær periode, ligesom mange andre banker.

Banken har derfor besluttet at slanke udlånsbalancen, og vi er blevet bedt om at finde en ny bankforbindelse.

Vi har en fortsat OK dialog med Max Bank og har fået god tid til at finde en ny bank.

Vi har allerede haft møde med to større banker, og afventer svar herfra. Selv om vores 2010 regnskab ikke er optimalt, er vi fortrøstningsfulde omkring at finde en ny bank, da vores finansielle struktur er blevet strømlinet og vores image er væsentligt forbedret med den stigende gode presseomtale.

At finde en ny bank er vores vigtigste udfordring her og nu.

-Andre ting vigtige udfordringer her og nu er at komme i gang med fugtsikringsprojektet.

-Løst varmeregnskab

-Løst PBS

-Styrke og effektivisere interne arbejdsgange og så administrationen får endnu flere værktøjer til at løse opgaver.

-Få afsluttet gårdprojekt i Stefansgade enden, som ligger til godkendelse hos kommunen

-At fastholde erhvervslivets positive udvikling samtidig med at hensynet til os beboere varetages

I løbet af året har vi:

-Vi fået åbnet vores nye vaskeri hvilket også gør os mere attraktive.

-Sat skilte op ved alle foreningens funktioner.

-Fået et par nye ansatte i administrationen

På programsiden har vi haft et vellykket gadekunsts projekt

-Farmers Maket

-Fælles eventdage for butikkerne

-et kæmpe loppemarkeder med besøgende fra nær og fjern

-samt en arbejdsweekend med rigtig mange deltagende.

Det er ting vi mener gir fællesskab og livskvalitet til gaden, og ting som

vi håber på fortsat at have kapaciteter til at kunne udføre.

I den forbindelse vil jeg gerne takke alle de kræfter, der har ydet frivilligt for foreningen, og håbe på at mindst ligeså mange har mod på at hjælpe til næste år, med at gøre vores gade til et bedre sted at bo.

Og jeg vil samtidig takke alle dem som er ansat i foreningen, for at yde en professionel og helhjertet indsats