

Status på diverse ting...

Nedenfor er et kort resume af status på diverse ting, som AB Jæger er involveret i. Papiret her er ikke tænkt, som udtømmende information om det enkelte emne, men blot til korte status'er. Det er måske lidt nemmere at huske, hvis I har dem på skrift end udelukkende, som en del af formandens mundtlige beretning. God fornøjelse.

Venlig hilsen
AB Jægers bestyrelse og administration

Sammenlægningsprocessen

I forlængelse af de beslutninger, der blev truffet på den ekstraordinære generalforsamling i maj 2009, har A/B Jægers Pengetank A/S nu købt Frederiksstadens boligfinansieringsinstitut (FBI) og Frederiksstadens finansieringsinstitut 1 (FI 1), således at A/B Jægers udlånsaktiviteter udelukkende er rettet mod andelshaverne i A/B Jæger. De eksterne lån er solgt fra i selskabet Frederiksstadens finansieringsinstitut 2 (FI 2). Dvs. pr. årskiftet 2009 findes der ikke flere eksterne låntagere i A/B Jægers bøger. Den 5. maj 2010 blev de endelige overdragelsesdokumenter underskrevet. Det har været en lang og tung proces og vi er glade for, at vi nu er kommet i mål.

Det har kostet et større millionbeløb at komme ud af aftalerne. Dog har AB Jæger haft store indtægter fra finansieringsselskaberne. Vi vurderer, at udgifterne til omstrukturering af selskaberne ikke overstiger indtægterne, der har været fra selskaberne. Når det har kostet så stort et beløb kan det primært tilskrives finanskrisen, der har gjort renterne uforudsigelige.

Væsentligste årsager til ændring af driftsresultat fra 2008 til 2009

Regnskabet for 2008 havde et overskud på 4.138 tkr.

Ekstraordinær indtægt på 12.000 tkr. i forventet momsindbetaling.

Underskud i 2008 herefter 7.862 tkr.

2009 med underskud på 42.323 tkr.

Der har været flere engangsudgifter i 2009:

Ekstraordinære udgifter ift. 2008	2.731 tkr.
Øgede lønudgifter	2.208 tkr.
Strukturomkostninger	11.409 tkr.
Hensættelser til tab	8.000 tkr.
Retsafgift – tagsagen	335 tkr.
Renteswap lukket med tab	3.045 tkr.
Pengetank tab	1.916 tkr.
Renteindtægter faldet med	<u>6.284 tkr.</u>

I alt 35.828 tkr.

Underskud i 2009 herefter 7.495 tkr.

Der indgår naturligvis en del andre poster, som har indvirket på regnskab 2009, men ovennævnte opstilling giver et godt overordnet billede af, den reelle regnskabsudvikling.

Af de 35.828 tkr. er 24.605 tkr. éngangsudgifter. Hertil skal tillægges, at A/B Jæger har betalt en betydelig merrente som følge af finanskrisen. Merrenteudgiften anslås til ca. 8 mio. kr. for 2009.

Tidligere indtægter fra FBI og FI: A/B Jæger har modtaget ekstra indtægter i 2007 og 2008 på ca. 11 mio. kr. fra FI og FBI. I 2009 anslås, at der har været en ekstra indtægt på 2-3 mio. kr. Hertil kommer værdien af andelshavernes skattefradrag af det ekstraordinære indskud, som anslås til ca. 4,5 mio. kr. p.a.

BRF-lån er omlagt

Vores 6%-lån hos BRF Kredit er omlagt i starten af 2010. 90% af lånet er omlagt til et 5% 30-årigt lån, med 10% er omlagt til et F1-lån – dvs. lån med kort rente. Herved sparer foreningen renter for ca. 2 mio. årligt. Da renten på det seneste er faldet yderligere, bliver det måske muligt at omlægge lånet til 4% lån. Vi overvåger renteutviklingen, så vi kan slå til, når/hvis kursen er tilfredsstillende.

DLR-lån hjemtaget

Efter at sammenlægningsprocessen nu er gennemført, har vi ligeledes kunnet hjemtage et 45 mio. kr. lån i DLR Kredit. Provenuet anvendes til nedbringelse af bankgæld og herved sparer vi ca. 1,5 mio. kr. årligt. Det skal bemærkes, at der ikke er personlig hæftelse på dette lån. Det er der alene på vores banklån.

Lejlighedssalg

Der er igen kommet gang i ejendomsmarkedet. Det mærker vi også i A/B Jæger, hvor der siden årsskiftet er solgt 5-6 lejligheder pr. måned. Lejlighederne bliver dog ikke solgt til andelskronen med tillæg af forbedringer. Ligesom den øvrige del af boligmarkedet er også foreningens lejligheder blevet ramt af finanskrisen. Der handles til noget under vurderingen. Erfaringen er, at hvis blot lejlighederne er korrekt prissat i forhold til markedet, så er der en pæn efterspørgsel. Det gælder iøvrigt alle størrelser lejligheder.

Der står rigtig mange af vores lejligheder til salg på hjemmesiden. Mange af dem har stået der i lang tid. Salgsopstillingerne er med udgangspunkt i maksimalprisen, dvs. andelskronen + forbedringer, men finanskrisen har medført, at markedspriserne pt. er lavere end maksimalprisen. Dvs. hvis man vil sælge sin lejlighed i disse tider, er det nødvendigt med et nedslag i maksimalprisen.

Det er også vores vurdering, at flere af salgslejlighederne på vores hjemmeside ikke er regulært til salg, fordi sælger har besluttet at afvente et bedre boligmarked og derfor enten fremlejer eller selv bor der. Hvis der står mange salgslejligheder på hjemmesiden, som ikke udbydes til den reelle markedspris, så er det med til at trække markedsprisen på alle vores lejligheder ned. Vi vil derfor anbefale, at man enten trækker salget tilbage, eller udbyder lejligheden til den reelle markedspris. Vi har pga. omstændighederne besluttet, at det ikke koster salgsgebyr på 10.000 kr., hvis man trækker sin lejlighed fra salgslisten.

Problemløjligheder

Der er en række andelshavere, der desværre ikke er i stand til at betale deres husleje og lån til AB Jæger og FBI og FI. Administrationen har ydet en stor indsats overfor de andelshavere, som har været i restance med deres boligydelse mv. Mange er nu kommet på plads, men vi har fortsat ca. 10

lejligheder, som vi fortsat kæmper med. Men alle "problemligheder" er spottet og processen er sat i gang, så AB Jæger ikke taber flere penge end højst nødvendigt på lejlighederne. Bestyrelsen har vurderet, at det bedste er, at AB Jæger hurtigst muligt overtager disse lejligheder, så de enten sættes til salg eller overtages af foreningen.

Foreningen har et ønske om, at kunne overtage et antal af disse lejligheder og udleje dem i en periode, for så på sigt at sælge dem igen, når boligmarkedet igen har rettet sig. Alternativet er en lang process med fogedretten, hvor AB Jæger kun får en lille del af sit tilgodehavende tilbage. Det er vores vurdering, at op mod 10 lejligheder kan komme på tale. Det skal bemærkes, at vi alene ønsker at overtage de bedst beliggende lejligheder, hvor stigningspotentialet er størst. Det skal bemærkes at de lejligheder, som foreningen ønsker at overtage, naturligvis sker til markedspris.

Administrationen er styrket

Som de fleste ved, ansatte vi medio 2009 Lars Jensen som daglig leder af administrationen. I april 2010 har vi yderligere ansat Gert Andrä. Han har hidtil været ansat hos vores revisionsfirma og kender derigennem foreningen. Bestyrelsen har skønnet det nødvendigt at tilføre disse resurser, så vi kan få afviklet både nye og gamle sager (f.eks. afslutning af byggesager). Administrationen har anvendt ca. 1 årsværk, alene på vores momssag (se nedenfor). Det er også baggrunden for, at administrationen fortsat skubber et betydeligt antal sager foran sig. I de kommende måneder bliver der taget fat på dem, og målet er, at vi i løbet af 3-4 måneder er igennem langt hovedparten af de gamle sager.

Momssagen

Vores nuværende revision, gjorde i 2009 opmærksom på, at foreningen havde et større beløb tilgode hos Skat, idet vi ikke havde fået tilbagebetalt moms for vores erhvervslejemål mv. I maj 2010 har vi anmeldt vores krav til Skat. Vi budgetterer med en samlet tilbagebetaling på 15 mio. kr. Heraf er de 12 mio. kr. indtægtsført i 2008-regnskabet, mens de sidste 3 mio. kr. er indlagt i vores 2011 budget. Det beløb, som vi har anmodet tilbagebetalt er dog noget større, end 15 mio. kr., men af forsigtighedsgrunde budgetterer vi med tilbagebetaling på 15 mio. kr. Udregningen, som omfatter samtlige byggebilag i perioden 2002-2009, har været en kæmpeproces, som der er brugt ca. et årsværk på i resurser.

Varmeregnskab 2008 og 2009

Det er fortsat et problem, at Siemens, som har leveret vores varmemålere, endnu ikke har kunnet få systemet til at fungere. Der arbejdes dog seriøst på at løse problemerne. Det er ikke tilfredsstillende, at vi ikke kan levere varmeregnskab til andelshaverne. Vi ved, at det er et alvorligt problem, men forventer at Siemens får systemet til at fungere. Vi tør ikke love, hvornår der kan leveres varmeregnskab, men vi gør alt, hvad der er muligt, for at få tingene til at virke.

Voldgiftsagen mod Karl Poulsen Byggeentreprenør A/S

I 2008 gik et fugtsikringsprojekt i gang i hele gaden med Karl Poulsen som entreprenør. Karl Poulsen leverede ikke det bestilte stykke arbejde, hvorefter AB Jæger nægtede at betale. Herefter forlod Karl Poulsen byggepladsen og efterlod en hullet Jægersborggade. Nu skal sagen afgøres i Voldgiftsnævnet. Karl Poulsen kræver ca. 20 mio. kr. i ekstrabetaling for gravearbejde. Vi mener derimod, at vi skal have penge tilbage for materialer og ikke-udført arbejde. Behandlingen af sagen trækker desværre i langdrag og det er pt. uvist, hvornår, der kan forventes en afgørelse i sagen. Der er ikke kommet nye oplysninger frem, som styrker Karl Poulsens sag. Vi mener, at have en god sag, og at vi nærmere skal have penge tilbage end betale.

Gårdprojekt Jægersborggade/Stefansgade

Vi er gået igang med de indledende arbejder. Kommunen er den 26. marts 2010 ansøgt om godkendelse af projektet, så vi kan få udbetalt de 1,7 mio. kr., som kommunen vil give i støtte hertil. Vi har i skrivende stund endnu hørt fra kommunen.. Efter det oplyste fra kommunens medarbejder, skulle det være en formsag. Det håber vi, er tilfældet.

BT: "Frygtens gade"

B.T. havde den 3. april 2010 en stort opslået dobbeltside artikel om skyderier i Jægersborggade under overskriften "Frygtens gade". Artiklen indeholdt en del forkerte oplysninger om AB Jæger og Jægersborggade. Bestyrelsen er rigtig kede af sådan presseomtale, som bringer Jægersborggade og foreningen i et rigtigt dårligt lys og er med at skræmme kommede købere væk, ligesom det er med til at påvirke, at de lokale banker lukker kassen i til finansiering af vores lejligheder. Det er rigtig ærgeligt. Sagen er sendt i Pressenævnet, da vi mener, at B.T. har tilsidesat god presseskik og etik. Sagen er endnu ikke behandlet, men B.T. har dog den 23.5.2010 bragt en artikel, hvor dagbladet beklager artiklen.

Vi vil gerne appellere til, at man overvejer, hvordan de ting man udtaler til pressen kan blive brugt, og hvilke konsekvenser det kan have for udviklingen af gaden.

Lokale banker vil ikke finansiere lejlighedskøb i Jægersborggade

Mange af de lokale banker siger nej til at finansiere lejlighedskøb i Jægersborggade. Efter at sammenlægningen er gennemført, har vi ingen eksterne lån og finansierer alene lån til egne andelshavere. Det er vores hensigt at besøge de lokale banker og fortælle om, hvad der sker i A/B Jæger, og sandsynliggøre, at A/B Jæger er stærkt på vej til at blive en mere almindelig andelsboligforening. Vi håber på den måde, at medvirke til at løse op for finansieringsmulighederne i de lokale banker.

Tagsagen

I 1993 fik AB Jæger lagt nyt tag. Efterfølgende opdagede man, at tagene ikke blev etableret korrekt og at der ikke er den nødvendige ventilation. AB Jæger har derfor ført sag mod entreprenøren. Som tidligere oplyst tabte AB Jæger første slag mod Byggeskadefonden i Landsretten. Vi tabte sagen, fordi vi havde reklameret for sent overfor entreprenøren. Landsretten tog dog ikke stilling til vores sekundære påstand i sagen. Vores sekundære påstand er, at Byggeskadefonden skulle betale en del af beløbet, hvis vi tabte mod entreprenøren.

Sagen er nu sendt til Højesteret, med krav om, at sagen om vores sekundære påstand, sendes retur til Landsretten. Foreningens risiko er alene at blive dømt til at betale sagens omkostninger. Hvis vi vinder kan få et større mio. beløb i erstatning fra Byggeskadefonden.

Pulterrum

Foreningen skal stille pulterrum til rådighed for andelshaverne. Det kræver at vi både for flere pulterrum og at der kommer ordnede forhold for dem der er. Målet er, at alle lejligheder skal have tilbudt et pulterrum. Første fase er, at få overblik over, hvor vi råder over hvilke pulterrum. Den del er ved at være på plads, og lejeopkrævning på kr. 100 kr. pr. måned vil med tilbagevirkende kraft pr. 1.4.2010, blive påført huslejeopkrævningen for enten juli eller senest august opkrævningen. Herudover ønsker vi at opsætte et større antal pulterrum i løbet af 2010 og 2011, så alle de, som som er skrevet på venteliste, kan få et pulterrum.

PBS-betaling

Det har længe været manges ønske, at boligafgiften kunne betales via PBS. Administrationen har længe haft samme ønske. Nu, hvor A/B Jæger har overtaget ejerskabet af finansieringsselskaberne behøver der kun at blive lavet én aftale med PBS, og det bliver derfor gennemført. Vi ønsker at tilmelde os ordningen, så hurtigt som muligt – et kvalificeret gæt vil være pr. 1.10.2010.

Affald på gaden og trappeopgange

Vi vil henstille til alle, at man ikke smider affald på gaden. Brug de opstillede affaldskurve eller aflever jeres skrald i nærmeste skaldespand. Ligeså henstilles det, at man holder sin egen trappeopgang ryddet for reklamer og øvrige ejendele, som ikke hører til her. Det er fjollet, hvis foreningens ansatte skal bruge tid og penge på at rydde op efter foreningens andelshavere. Så hermed en appel til alle om at medvirke til, at gaden og trappeopgangene holdes rene og ryddede.

Vaskeri

Vores maskiner i vaskeriet er nedslidte og trænger til udskiftning. Ligeledes trænger lokalet til en teknisk renovering, så der kan etableres bedre ventilation mv. Vi er igang med flere forskellige løsningsmodeller, men dem vi har har fået hidtil, har været meget kostbare – mere kostbare, end vi vil acceptere. Vi håber at finde en acceptabel løsning, så vi forhåbentlig kan komme igang med at renovere vaskeriet inden årets udgang, men det er en stor økonomisk udfordring. Vi opfordrer til, at interesserede melder sig til vaskeri-udvalget, så vi kan få bedre vaskemuligheder. Skriv til kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk.

Vores hjem - Vores klima

AB Jæger har meldt sig ind i miljønetværket Vores hjem - Vores klima. Der har allerede været afholdt energi-home parties og senere vil foreningen gøre brug af Vores hjem - Vores klima's konsulenter til at gennemgå ejendommene, så vi kan få det lovpåkrævede miljømærke. Det er netværkets vurdering af at kontingentet tjenes hjem på et år via energibesparende tiltag. Hvis der er interesserede andelshavere, der vil gøre en indsats for at foreningen bliver mere miljøvenlig og sparer nogen energikroner, så meld dig under fanerne ved at skrive til kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk.