

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Jæger.

Dato: 9. november 2011 kl. 18:00
Sted: Nørrebrohallen, Bragesgade 5, 2200 København N.
Dirigent: Advokat John Lademann
Referent: Astrid Starck
Til stede: Ved generalforsamlingens start, 129 stemmeberettigede inkl. fuldmagter ud af 421 mulige.

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 realkreditlån 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.

1. – 2. Valg af dirigent og referent

Foreningens formand Jonas Steenstrup-Madsen bød velkommen og foreslog advokat John Lademann som dirigent og Astrid Starck som referent. Formandens forslag blev godkendt med applaus.

John Lademann konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hermed var lovlige og beslutningsdygtige.

3. – 5. Orientering om foreningens økonomiske situation, forelæggelse af perioderegnskab samt driftsbudget 2012

Dagsordenens punkter 3, 4 og første halvdel af 5 blev lagt sammen på grund af deres indbyrdes sammenhæng.

Foreningens økonomiske situation

Lars Jensen fortalte om forløbet med Max Bank.

I foråret 2011 bad Max Bank A/B Jæger om at finde en ny bankforbindelse. Banken havde ændret strategi, hvilket betød at den skulle slanke udlånsbalancen med små 2 mia. kr. Dengang kontaktede

A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

Telefon 82300352 Fax 35856382

foreningen alle større danske banker, men ingen af dem var interesserede i at overtage vores engagement. I starten af oktober krakkede Max Bank, og den 31. oktober 2011 fik vi besked om, at vi var blevet kunde hos et datterselskab af Finansiell Stabilitet (FS), som er statens afviklingselskab.

Den 8. november 2011 holdt vi et møde med FS, hvor vi drøftede muligheden for at få et byggelån på 30,8 mio. kr. til vores fugtsikringsprojekt, mulighederne for at finde en ny bank, samt foreningens behov for at få nedsat renten.

På mødet oplyste FS, at de er underlagt strenge regler for, hvor meget de kan tillade sig at udvide et engagement, ligesom der er meget snævre rammer for, hvor lav en rente de må tilbyde. FS skal altid ligge rentemæssigt i den dyre ende for ikke at konkurrere med andre banker. Vi fik dog en tilkendegivelse fra FS, at de gerne ser fugtsikringsprojektet gennemført, og at de gerne vil hjælpe med hertil, i fald det er muligt inden for de givne rammer. Desuden tilkendegav FS, at de måske i nogen grad kunne komme os i møde rentemæssigt. Vi fik dog samtidig oplyst, at vores budgetunderskud på 6 mio. kr. ikke ville kunne dækkes af en eventuel rentesækning, og at vi derfor er nødt til at tage udgangspunkt i, at vi selv skal dække størstedelen af underskuddet enten via besparelser eller stigning i boligafgiften.

På samme møde blev det aftalt, at foreningen skulle kontakte de banker, vi tidligere havde holdt møder med, og undersøge, hvilke krav de ville stille for at overtage vores bankengagement. FS gjorde klart, at man i den forbindelse ikke var indstillet på at give nogen form for akkord, dvs. lade vores gæld indfri til underkurs.

Perioderegnskab

Foreningens budget 2011, som blev vedtaget på den sidste ordinære generalforsamling, viser et driftsunderskud på 2.365.000,- kr. Imidlertid viser perioderegnskabet pr. 30/9 2011 et underskud på 6.516.617,- kr., og vi forventer derfor, forudsat uændrede bankrenter, at komme ud med et underskud for 2011 på ca. 8.500.000,- kr. – dvs. godt 6 mio. kr. dårligere end budget.

Det større underskud skyldes merudgifter til renter, primært bankrenter på 4 mio. kr. Desuden havde vi medregnet en ekstraordinær indtægt på 1 mio. kr. i form af støtte fra Københavns Kommune til et planlagt gårdprojekt. Projektet bliver ikke, som forventet, gennemført i år. Endelig har udgifter til vedligeholdelse mv. været højere end budgettet.

Driftsbudget 2012

Lars Jensen gennemgik udkastet til driftsbudget for 2012. Udgangspunkt for budgettet er en forhøjelse af boligafgiften på 25 kr./m² pr. år, hvilket giver en merindtægt på ca. 750.000,- kr. Desuden forudsætter vi en uændret rente i Max Bank. Budgettet viser herefter et underskud på 6 mio. kr.

Den helt store udfordring i foreningens regnskab og budget er måden, som finansieringen i A/B Jægers Finansieringsselskab er skruet sammen på. En stor del af de lån (p.t. ca. 200 mio. kr.), som selskabet har ydet, er udlånt i fast rente, mens vi har finansieret os i kort bankrente. Nu, hvor der er bank- og likviditetskrise, betaler vi en særdeles høj bankrente, som betyder, at vi ikke får noget driftstilskud fra finansieringsselskabet. Dette scenarie burde Max Bank have set, da engagementet blev aftalt, men sket er sket og står ikke til at ændre. Vores strategi er, at finansieringsselskabet afvikles bedst muligt over en passende årrække. Der ydes derfor ikke nye lån i selskabet og

A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

Telefon 82300352 Fax 35856382

lånebalancen forventes derfor at falde ganske hurtigt i takt med, at foreningens lejligheder handles, og sælgerne indfrier deres lån i selskabet.

Lars Jensen oplyste i den forbindelse, at alle de andelshavere, som har lån i finansieringsselskabet, ville gøre foreningen en stor tjeneste ved at gå i deres bank, og få deres finansiering flyttet. Flere af de fremmødte gjorde opmærksom på, at det kostede mange penge til finansieringsselskabet, når man skulle flytte et lån, og foreslog, at disse omkostninger blev sænket. Bestyrelsen lovede at kigge nærmere på dette forhold.

Lars Jensen pointerede, at foreningen ikke kunne fortsætte med at have driftsunderskud, og at det er vigtigt, at der nu bliver gjort de nødvendige tiltag, som sikrer, at budget 2012 kommer i balance. Vi håber på, at vi får en rentenedsættelse hos Finansiell Stabilitet, som vil give os en vis budgetforbedring. Resten er imidlertid op til os selv, så nu vil budgettet blive gennemgået med tættekam for besparelser og budgetforbedringer i øvrigt, så vi kan nå målet – et budget, hvor indtægter og udgifter er i balance.

Et medlem der mente, at en tidligere bestyrelse havde snydt for et større beløb, blev opfordret til at anmelde til politiet. Da medlemmet mente at der skulle udtrykkes mistillid til administrator, der var dirigent i aften, veg dirigenten sædet, men der var ingen debat om sagen.

Efter en kort spørgerunde blev orienteringen om foreningens økonomiske situation taget til efterretning Perioderegnskabet pr. 30/9 2011 og det forventede årsresultat (et underskud på kr. 8.516.938,00) samt det foreløbige budget for 2012 med et underskud på 5.966.000,00 kr. kr., blev godkendt.

5. (anden halvdel) Forslag om ændring af boligafgift

Astrid Starck præsenterede bestyrelsens forslag om at hæve boligafgiften med 25 kr./m² pr. år med virkning fra 1. januar 2012. En boligafgiftsstigning i den størrelse vil godt nok ikke lukke budgethullet på 6 mio. kr., men foreslås alligevel, for at dække de almindelige stigninger i de løbende driftsudgifter, samt for at sende det signal til bankerne, at vi er bevidste om nødvendigheden af at hæve boligafgiften af hensyn til foreningens regnskab og budget.

Af samme årsag skal budgettet gennemgås på ny, og nødvendige tiltag skal gennemføres, således at budgettet kan bringes i balance. I den forbindelse vil en yderligere stigning i boligafgiften komme på tale, men bestyrelsen vil naturligvis tilstræbe en mindst mulig stigning. Der vil derfor blive indkaldt til en ny ekstraordinær generalforsamling i løbet af kort tid, hvor det nye budget 2012 samt en ny stigning i boligafgiften, vil blive forelagt til endelig godkendelse.

Efter en del debat blev forslaget vedtaget med overvældende flertal.

6. Mandat til bestyrelsen til at optage nye realkredit- og banklån

Anne Houmann præsenterede bestyrelsens forslag om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at optage nye realkreditlån og banklån, eventuelt med personlig hæftelse af andelshaverne, forudsat at låneprovenuene blev anvendt til nedbringelse af nuværende lån i Max Bank med personlig hæftelse.

A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

Telefon 82300352 Fax 35856382

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

7. Forslag om vedtægtsændring. Beboerlokalet nedlægges og udlejes til erhverv.

Ilan Scheftelowitz præsenterede bestyrelsens forslag om vedtægtsændring af formålsparagraffen, således at foreningen nedlægger beboerlokalet og udlejer det til erhverv. Det var ikke et forslag som bestyrelsen fremsatte med stor lyst, men dels bliver beboerlokalet kun anvendt få gange på et år, dels vil det gøre en økonomisk forskel på ca. 100.000,- kr. pr. år. Krisen kradser og når beboerlokalet ikke bliver brugt mere end tilfældet er, foreslår bestyrelsen altså beboerlokalet nedlagt.

Efter en kort debat blev forslaget vedtaget med et overvældende flertal – flere end 2/3 af de fremmødte. Da der imidlertid ikke var nok stemmeberettigede til stede, skal forslaget vedtages på ny generalforsamling, for at være endeligt vedtaget.

8. Indkomne forslag

a. Afskaffelse af pulterumsgebyr.

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren, og da ingen andre fastholdt forslaget, udgik det af dagsordenen.

b. Nedsættelse af boligafgiften på Frederiksberg.

Andelshaverne på Ndr. Fasanvej 138 B havde stillet forslag om, at deres boligafgift skulle sænkes til samme niveau, som andelshaverne betaler for at bo i foreningens andelslejligheder på Nørrebro. Man betaler 350 kr. pr. m² pr. år på Ndr. Fasanvej, mens man i Jægersborggade mv. kun betaler 225 kr.

Lars Jensen oplyste, at baggrunden for, at boligafgiften er højere på Ndr. Fasanvej end Jægersborggade er, at beboerne selv skal betale og forrente ejendommens købesum, samt betale alle de forbedringer, som efterfølgende er afholdt på ejendommen. I alt er der anvendt 6,5 mio. kr. til forbedringer.

Der var en del spørgsmål og debat med andelshaverne fra Ndr. Fasanvej, men forsamlingen vedtog med overvældende flertal, at forskellen i boligafgiften skulle fastholdes. Det blev foreslået, at bestyrelsen udarbejder en skriftlig forklaring til beboerne på Ndr. Fasanvej, der forklarer forskellen i boligafgiften. Bestyrelsen svarede, at beboerne på Ndr. Fasanvej får skriftligt svar inden 32 dage.

c. Opløsning af foreningen.

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren, og da ingen andre fastholdt forslaget, udgik det af dagsordenen.

d. Ændring af vedtægternes formålsparagraf om ejerskab af aktier i finansiel virksomhed og ejerskab af obligationer.

Claus Pan Petersens og Ninna Thomsens fremlagde forslag om, at formålsparagraffen blev ændret, så foreningen ikke længere måtte eje aktier i finansiel virksomhed og ikke længere måtte eje obligationer.

A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

Telefon 82300352 Fax 35856382

Der var meget livlig debat omkring dette punkt, og stort set alle kunne tilslutte sig, at foreningen ikke skulle kunne spekulere i aktier og obligationer. Det blev dog fremført, bl.a. af advokat John Lademann, at hvis forslaget blev vedtaget, som det her var foreslået, så ville det medføre, at vi heller ikke måtte eje A/B Jægers Finansieringsselskab A/S, og at selskabet i så fald skulle afvikles straks.

Bestyrelsen understregede, at den arbejder for at afvikle A/B Jægers Finansieringsselskab A/S, men at AB Jæger, inden selskabet afvikles, fortsat skal kunne eje det inden for formålsparagraffen. Det blev foreslået, at der udarbejdes et nyt forslag til formålsparagraf, der imødekommer Claus og Ninnas ønsker, men som sikrer at AB Jæger fortsat kan eje A/B Jægers Finansieringsselskab, inden det er afviklet.

Debatten sluttede med en skriftlig afstemning. For det fremsatte forslag stemte 62, imod stemte 38, og 19 stemte hverken for eller imod. Da forslaget ikke opnåede 2/3 af de fremmødte stemmer, faldt forslaget.

9. Eventuelt

Ingen ønskede ordet.

John Lademann konstaterede herefter at dagsordnen var udtømt og afsluttede den ekstraordinære generalforsamling. Klokken var da 21:00.

København,

Den ^{28/11-11} John Lademann, som dirigent:

Den ^{29/11-11} Astrid Starck, som referent:

Den ^{29/11-11} Jonas Steenstrup-Madsen, som formand:

