

Bestyrelsens beretning for 2023

Indledning

Bestyrelsen har i den seneste periode brugt en del tid på altanprojekt, Karl Poulsen retssagen, intern kompetenceudvikling hos bestyrelsens medlemmer samt foreningens økonomi og langsigtede budgetter. Udover Karl Poulsen-sagen har særligt det sidste fyldt meget, og det afspejles i følgende beretning, hvor vi udover at fortælle om det forgangne bestyrelsesår opridser forskellige fremtidsscenerier for AB Jæger. I det første halve år siden sidste ordinære generalforsamling fyldte Karl Poulsen retssagen stort set al bestyrelsens tid, da sagen endelig efter mange år kom for retten. Til vores store ærgrelse gik dommen som bekendt ikke vores vej. Vi arbejder nu videre med ankesagen, som vi forventer vil være afsluttet inden for de næste 2-3 år. I det forgangne år har vi arbejdet videre med ambitionerne fra sidste års beretning om at blive dygtigere til at være bestyrelse i en forening af AB Jægers størrelse. Formandsgruppen har været på et to dages formandskursus og den samlede bestyrelse har deltaget i et to dages bestyrelseskursus. Det har været meget lærerigt og vil forhåbentlig styrke vores fremadrettede arbejde i AB Jæger.

Økonomi

Vi vil gerne starte med endnu engang at slå fast at vi grundlæggende er en økonomisk sund andelsforening.

I vores årsrapport er der en fornuftig fordeling mellem gæld, reserve (buffer) og andelsværdi.

Vores kursregulerede gæld udgør 27% af vores samlede værdi og vi har en fordelagtig låneportefølje, hvor 77% af gælden ligger i et fastforrentet 0,5% lån med afdrag og en løbetid på 30 år. Resten af gælden ligger som 1% rentetilpasningslån. Desuden afdrager vi fornuftigt på lånene. Det betyder, at de fleste banker er positive over for at yde lån til både foreningen og andelshavere.

Vi har i de seneste mange år genereret et årligt overskud (som vi blandt andet har kunnet bruge til at renovere trappeopgangene) og vores positive driftsøkonomi har gjort, at det indtil sidste år ikke har været nødvendigt at lave stigninger i boligafgiften i 7 år.

I vores driftsbudget for 2023 regnede vi med et resultat på 2.2 mio. kr. Det er desværre blevet 1,6 mio. kr. lavere. Dette skyldes primært, at omkostningerne til hovedforhandlingerne i Karl Poulsen-sagen blev en del højere end vi havde regnet med. De generelle prisstigninger, der har været i samfundet, kan også ses i vores regnskab. Vi er altså kommet ud af 2023 med et resultat på 567.000 kr. på driftsregnskabet (s.8. i årsrapporten). Ud af årets resultat skal der betales afdrag på foreningens gæld. Efter disse afdrag ender vores arbejdskapital på minus 5.8 mio. kr. (s.26 i årsrapporten). Dette er ikke i sig selv katastrofalt, og det er før sket, at vi i et enkelt år er kommet ud med en negativ arbejdskapital. Vi er som sagt grundlæggende en sund forening, men det er selvfølgelig ikke holdbart hvis den udvikling står på i flere år i træk.

Indenfor de næste par år står vi overfor en nødvendig renovering af bygningernes klimaskærm. Som vi også beskrev i sidste års beretning, drejer det sig om en renovering af fugerne i bagfacaderne, kviste og vinduer samt en udskiftning af tagvinduer.

Tilsammen estimeret til ca. 50 mio. kr.

Derudover skal der udføres en 'relining' af faldstammerne for 5 mio. kr. (Det er en slags foring, der gør at faldstammernes levetid forlænges.)

Sammen med risikoen for et endeligt nederlag i Karl Poulsen-sagen, der med renter og advokatudgifter kan løbe op i 53 mio, skal vi i værste tilfælde ud og låne over 80 mio. kr. (hvis vi fratrækker det forventede provenu fra salget af foreningens bygning på Nordre Fasanvej).

Udgifterne til denne finansiering kommer til at være en stor udfordring for foreningen fremover. Vores samlede udgifter kan i værste tilfælde komme til at stige med 6 mio. kr. om året i løbet af de næste 3 år. Det er næsten en tredjedel af hvad vi har i indtægt fra boligafgiften på nuværende tidspunkt.

Med de nye (foreløbige) grundvurderinger ser vi også ind i en gradvis stigning af grundskylden (se afsnittet om grundskyld), som også bidrager til en stigning i AB Jægers fremtidige driftsudgifter.

Derfor har vi kigget grundigt på foreningens økonomiske fremtid og med hjælp fra Cobblestone har vi lavet et 10 års estimat, der tager højde for disse scenarier samt den generelle prisudvikling og den nye ejendomsvurdering.

Estimatet er et worst case-scenarie, da det jo er en reel mulighed, at vi vinder Karl Poulsen-sagen, eller at dommen i hvert fald ikke går os imod på alle punkter og derfor ikke bliver så dyr. I så fald vil vores økonomiske udsigter være en del lysere. På samme måde er det en meget realistisk mulighed at renten vil være faldet når vi skal ud og låne disse beløb og så vil udgifterne også blive en del lavere.

Men det ville være uansvarligt hvis vi ikke opererede med muligheden for et worst-case scenarie. Desværre kan vi se at det bliver nødvendigt at hæve boligafgiften for at være forberedt på dette.

Vores forslag til generalforsamlingen i år er derfor at vi hæver boligafgiften med 3 %.

Vi forventer at denne stigning vil blive efterfulgt af stigninger på 2-5 % i nogle år i træk. Den præcise sats vil være afhængig af flere forhold, blandt andet udviklingen af renten.

Vi er meget ærgerlige over at det er nødvendigt, og nervøse for, om det vil betyde, at der er nogle andelshavere, der ikke har råd til at bo her længere. Det er en generel udvikling at København bliver dyrere og dyrere at bo i, og vi har i bestyrelsen ønsket og arbejdet for, at AB Jæger ikke skal følge denne tendens.

Vi har overvejet flere forskellige muligheder for hvordan vi vil kunne spare på udgiftssiden, og dette arbejde vil fortsætte i den kommende periode.

Vi har allerede i 2023 instrueret driften i at spare på udgifterne til løbende vedligehold af bygningerne, så kun det mest nødvendige udbedres, vi undlod at opslå stillingen da vores murer forlod os i foråret 2023 og i budgettet for 2024 har vi skåret endnu en stilling i driften væk.

Herudover har vi i samarbejde med Byens Byggerådgivning ansøgt Københavns Kommunes byfornyelsespulje om midler til renovering af klimaskærmen, hvilket kan komme til at betyde at udgifterne til denne bliver lavere.

Valuarvurdering

Vurderingen af AB Jægers ejendomme er i det seneste regnskabsår steget med 5.450.000 kr. fra 881.750.000,00 kr. til 887.200.000 kr., hvilket svarer til en stigning på ca 0,6 %.

Det er en noget lavere stigning end i de foregående år, men forventningen i 2023 var, at vurderingen ville falde i år, så det kommer ikke som en overraskelse.

Generalforsamlingen skal beslutte, om vurderingen fra 2020 fortsat skal være fastfrosset på værdien 798.550.000,00 kr.

Det er bestyrelsens klare anbefaling, at vi fastholder fastfrysningen af valuarvurderingen.

Det er fortsat bestyrelsens holdning, at AB-Jæger skal have et solidt økonomisk fundament. Det er endnu ikke sikkert, at vurderingen ikke vil falde, hvorfor fastfrysningen fortsat er en fornuftig beslutning ud fra et forsigtighedsprincip.

Fastsættelse af andelsværdien

Vi har opdateret Excel-arket med andelsværdiberegningen med beløbene fra 2023 årsrapporten.

Excel-arket kan du tilgå via administrators online løsning Cobblestone Cloud hvor du skal søge på XXXXXX under dokumenter. Løsningen kan tilgås via administrators hjemmeside www.cobblestone.dk. Beregningen viser, at AB Jægers samlede værdi udgør 817,8 mio.

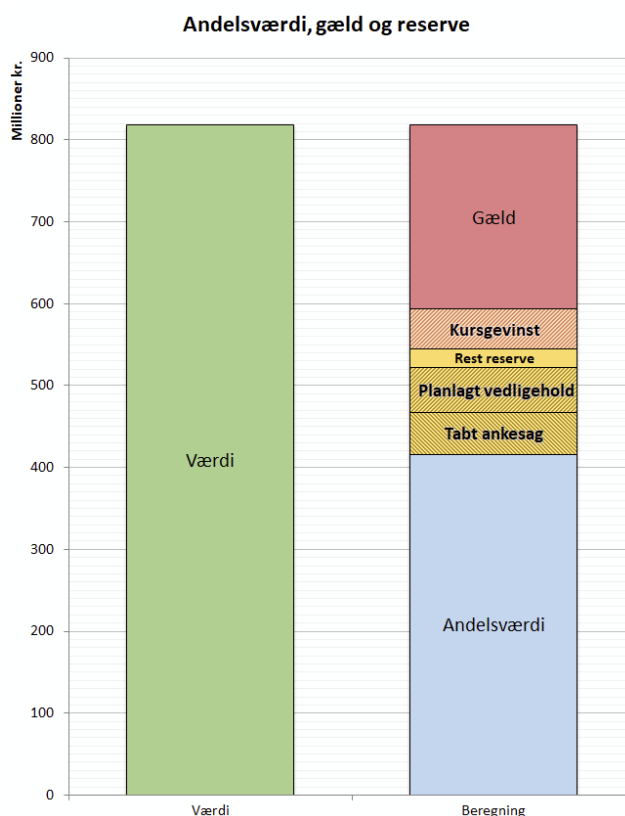
Vores kursregulerede gældsforpligtelse er i år 224,5 mio.

Hvilket svarer til 27% i forhold til vores værdi.

Med den nuværende andelsværdi på 13.500 kr/m² udgør andelsværdien 51% af den samlede værdi. Det efterlader en reserve (buffer) på 177,2 mio. Hvilket svarer til 22% af vores værdi.

Af reserven er det dog vigtigt at man fratrækker kursgevinsten (48,7 mio., 27,5% af reserven), da gevinsten heraf ikke er permanent og kan skifte fra år til år. Vi kan f.eks. ved at sammenligne med sidste års regnskab se at kursværdien til i år er faldet med 12,7 mio. fra 61,4 mio.

Det betyder, at den reelle reserve er 128,5 mio.

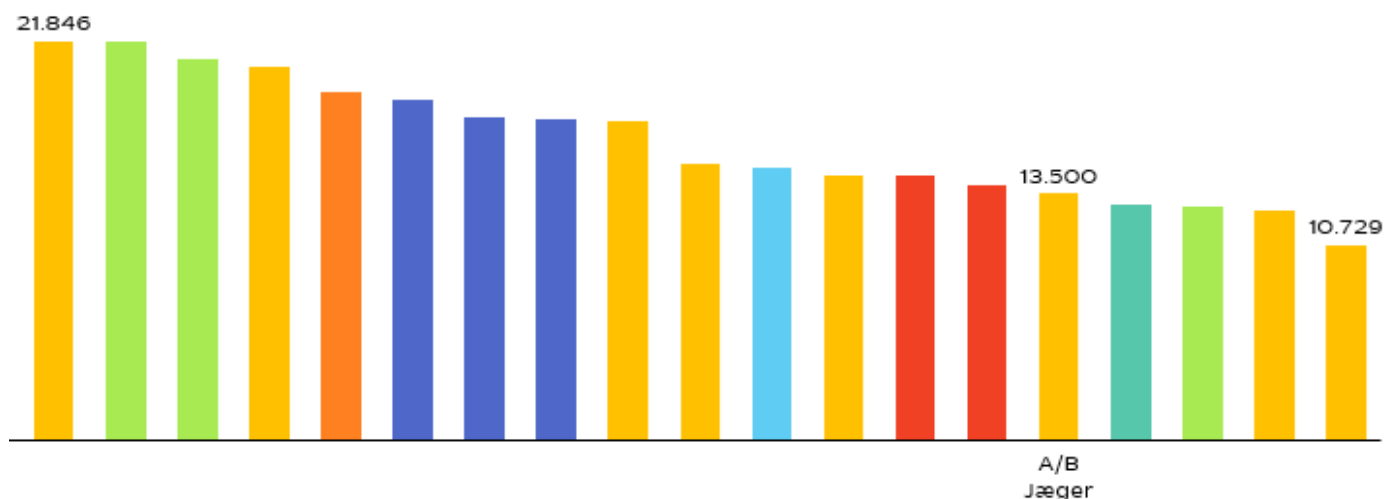


Af den reelle reserve skal man sikre at der er nok frirum til optagelse af lån for planlagte fremtidige vedligeholdelsesudgifter samt den løbende drift der skal være positiv. Derfor er vi nødt til at øremærke lån til planlagt vedligehold på ca. 55 mio. og muligheden for at tabe ankesagen på ca. 53 mio. Det betyder at den resterende reserve herefter vil være på 22,5 mio. kr., til uforudsete udgifter, der kræver at vi skal optage lån

Bestyrelsen mener derfor ikke, at det er forsvarligt at sætte andelsværdien op, og anbefaler dermed at vi fastholder andelsværdien på 13.500 kr. pr. m². De 13.500 kr. pr. m² udgør 95% af den højest mulige andelsværdi, når man har fratrukket kursgevinst og potentielle fremtidige lån fra reserven.

I løbet af 2024 har bestyrelsen haft ekstra fokus på økonomien i AB Jæger. Foruden en konkretisering af et langsigtet budget der arbejder ud fra forskellige scenarier, har vi også foretaget en benchmarkøvelse for at sammenligne os med andre foreninger. Sidstnævnte har betydet at vi nu kan sammenligne AB Jægers økonomiske nøgletal med sammenlignelige (i.e. større, københavnske) andelsforeninger, som også har været ønsket på tidligere generalforsamlinger.

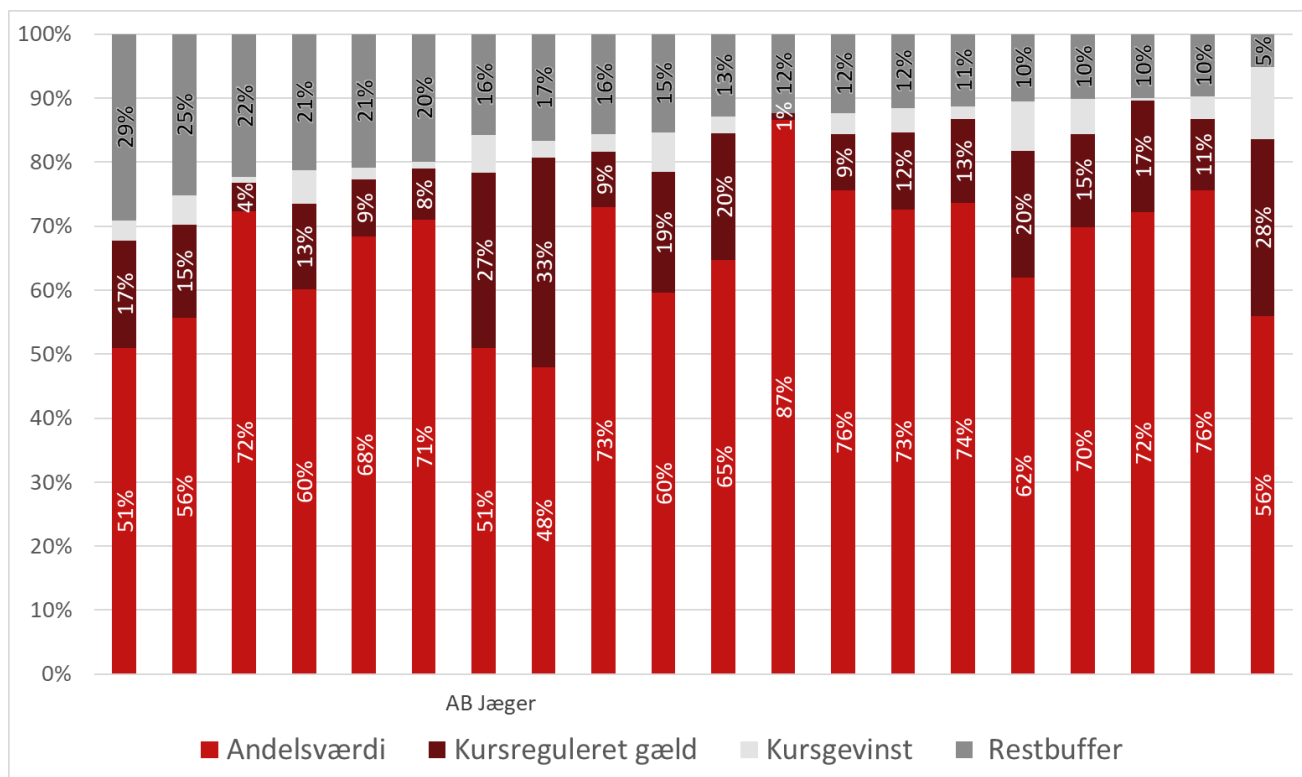
Ud af de nitten foreninger vi har inddraget er den højeste andelsværdi på 21.846 kr/m² og den laveste på 10.729 kr/m². Gennemsnittet er 16.346kr/m². For de otte inddragede Nørrebro-foreninger er gennemsnittet 15.771 kr/m². AB Jæger er derfor i den nedre halvdel.



Gul: KBH N, Grøn: Amager, Orange: KBH V, Blå: Valby, Turkis: Vanløse, Rød: KBH Ø, Opal: KBH NV

Sammenligner man reserve, gæld og andelsværdi relativt ift. andre foreninger, ses det at restbufferen (samlet værdi minus andelsværdi minus gæld minus kursgevinst), som for AB Jæger er på 18%, gennemsnitligt er på 16%. Det er dog vigtigt at understrege at dette ikke viser den reelle buffer, hvor der tages højde for hvilke lån og vedligeholdelse mv. man reserverer til i fremtiden, som vi af naturlige årsager ikke kender for de andre foreninger.

Man kan altså ikke bruge nedenstående som argument for at ændre andelsværdien, men det giver et billede af værdisammensætningen af andelsboligforeninger i KBH.



Den nye ejendomsvurdering for erhvervsejendomme

Vurderingsstyrelsen kom i december ud med de foreløbige grundvurderinger for erhvervsejendomme, hvori andelsforeninger indgår. Disse vurderinger er baseret på et nyt og fundamentalt anderledes vurderingsprincip omkring potentialet for en grund. Alle erhvervsejendomsgrunde bliver således vurderet, som hvis der var placeret ejerboliger/-lejligheder på dem. Dette resulterer i markant højere vurderinger end hidtil set. Samtidigt har man også reguleret grundskyldspromillen for at opveje for de store stigninger i vurderingerne.

Disse nye (foreløbige) vurderinger og den nye grundskyldspromille, kan betyde at AB Jægers årlige grundskyld vil komme til at stige fra 1.4 mio. i 2023 til 5.3 mio. om 30 år. Stigningen indfases gradvist over 30 år, således at grundskylden maksimalt kan stige med 4,75% årligt. Det er altså en meget langsigtet udgiftsstigning.

Grundværdierne er som sagt foreløbige, og der kan ikke indgives klager før de endelige vurderinger bliver offentliggjort, hvilket forventes at ske i 2025. Vi forholder os afventende indtil da og vil (fortsat) nøje følge de løbende udmeldinger der kommer fra både Cobblestone og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) om hvordan vi skal forholde os til den tid.

Salg af Nordre Fasanvej

Ejendommen på Nordre Fasanvej er den sidste i en række ejendomme som foreningen i sin tid købte. I bestyrelsen mener vi grundlæggende at det ikke giver mening at vi som en andelsforening på Nørrebro har en ejendom med andelshavere i en helt anden kommune.

Ved generalforsamlingen i 2020 blev det vedtaget at gen-igangsætte processen omkring salg af bygningen på Ndr. Fasanvej 138B med henblik på gennemførelse i 2022. I 2021 blev disse aktiviteter sat på pause i to år, efter aftale med beboerne på Ndr. Fasanvej,

for at give dem bedre muligheder for enten at flytte internt i foreningen til Jægersborggade eller finde en ny bolig uden for AB Jæger.

Dette har flertallet af andelshaverne på Ndr. Fasanvej benyttet sig af, og der er nu kun 3 ud af 12 andelshavere tilbage på Nordre Fasanvej, resten af lejlighederne er ejet af AB-Jæger.

Bestyrelsen har derfor besluttet at genoptage processen med at frasælge ejendommen på Nordre Fasanvej. Derfor fremsætter vi et forslag på generalforsamlingen, hvor vi beder om mandat til at iværksætte denne proces hurtigst muligt med ambitionen om at have afhændet ejendommen inden årets udgang.

Vi har derfor ikke fornyet de senest fraflyttede lejemål, og bestyrelsen er i en positiv dialog med de tilbageværende andelshavere.

Rent økonomisk betyder dette, at vi i år har budgetteret med færre huslejeindtægter fra Nordre Fasanvej. Det er vurderet, at salget af bygningen vil indbringe omkring 22.000.000 kr. Provenuet fra salget kommer til at indgå i finansieringen af renoveringen af bygningernes klimaskærm.

Samarbejde med administrator, revisor og valuar

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

AB-Jæger har ligeledes fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med revisor Jan Nygaard fra revisionsfirmaet Beierholm. AB Jægers ejendomme bliver fortsat vurderet af Danbolig Dyssegård-Vangede.

Bestyrelsens arbejde

Vi bruger fortsat meget tid på at drive foreningen. I år har vi i bestyrelsen (udover vores sædvanlige bestyrelsesopgaver) arbejdet på at strukturere vores arbejdsform, så vi bruger denne tid så effektivt som muligt.

Hele bestyrelsen har været på kursus, som har givet os nogle rigtig brugbare værktøjer. Et andet tiltag har været, at bestyrelsen har overtaget lokalerne i nr. 2, der længe har stået tomme. Det har lettet vores arbejde meget, at simple værktøjer som en printer og en stor skærm er let tilgængelige.

Driften

Driften er i dag bemanded af vores driftskoordinator Michael, vores tømrer Nicolai, vores to servicemedarbejdere Peter og Brian samt vores elev Patrick, der startede i marts 2023 og skal være hos os indtil august måned i år.

Vores murer stoppede i foråret 2023 og hans stilling er ikke blevet genopslået.

Derudover har vi ved indgangen til 2024 opsagt en medarbejder i driften for at skære yderligere ned på udgifterne.

Vi har altså færre hænder til den løbende ren- og vedligeholdelse end vi plejer. Det betyder, at vores ansatte skal løbe ekstra hurtigt, og at de ikke kan nå at løse alle de opgaver, de plejer. Som andelshavere kan vi hjælpe ved at udvise forståelse for, at nogle responstider indimellem bliver lidt længere, og ved at begynde at tage mere ansvar for vores fælles bygninger og arealer. Man kan for eksempel huske at banke sine sko af inden man går ind i opgangen eller indimellem lige svinge kosten eller støvsugeren over sit trapperepos; Hvis man ser en cykel, der er efterladt foran de porte, hvorigennem der afhentes skrald, kan man lige flytte den. Hvis skraldemændene ikke kan komme til, så kører de igen, og det koster både tid og penge at aftale en ny afhentning; Byggeaffald skal selvfølgelig ikke efterlades på fortovet osv.

Byggeudvalget

Det sidste år har været et år, hvor der er sket rigtig meget for Byggeudvalget.

Vi har i år valgt at opsige samarbejdet med vores byggerådgiver Plan 1. Efter en omstrukturering af deres organisation mente vi desværre ikke længere at de kunne leve op til de behov, vi har som en stor andelsforening og vores ønsker til samarbejdsform. Vi har haft et konstruktivt og tilfredsstillende samarbejde i 4 år, og det var ikke en let beslutning.

Byggeudvalget har i løbet af sommeren og efteråret opstartet et nyt samarbejde med Byens Byggerådgivning, der har fået overdraget alle byggesager fra Plan 1, og de er blevet sat grundigt ind i vores arbejdsgange og bygningernes forfatning.

Vi har også udskiftet vores årelange samarbejde med John Jensen over til VVS- og malerfirmaet Alltec. Det samarbejde ser vi meget frem til.

Vi har i løbet af 2024 fået afsluttet kloakprojektet, der indebar at få renoveret de steder der var skader på kloaksystemet og sat rottespærre på strategisk udvalgte steder. På bygningen på Nordre Fasanvej er sålbænkene blevet muret og facaden pudset op. For at bringe driftsudgifterne ned har vi, som nævnt tidligere i beretningen, kun fået udført den mest nødvendige løbende vedligehold på bygningerne.

På grund af de uforholdsmæssigt mange vandskader i foreningen, fik vi i 2022 installeret DANTAET-systemet for at beskytte bygningerne samt holde forsikringspræmien nede. Det er lykkedes at nedbringe mængden af vandskader og spild, men der har i perioder været rigtig mange alarmer med lukning af vandet i flere opgange til følge, hvilket selvfølgelig har været til stor gene i foreningen.

Driften og byggeudvalget har samarbejdet med både vores forbrugsafregningsudbyder og udbyderen af sivningsalarmerne for at optimere funktionaliteten af systemet. Sideløbende har driften samarbejdet med beboere og erhvervslejere om hurtigt at identificere årsagen til alarmer og nedlukninger.

Herigennem er vores driftsmedarbejdere blevet rigtig effektive til at opspore spild, skader og fejl, og både andelshavere og erhvervslejere er blevet hurtige til at reagere på nedlukninger og tjekke deres installationer. Det ser ud til at mængden af alarmer og nedlukninger nu er blevet til at leve med for os alle.

Som mange nok har bemærket, har der været problemer med røgalarmer, der er gået af i en række opgange. Røgalarmerne går af som de skal, men fordi nogle af dem har nulstillet sig selv, sandsynligvis på grund af en strømafbrydelse el.lign. udløser de hinanden på tværs af gaden (via trådløse signaler), og ikke kun fra fortrappe til bagtrappe eller omvendt, som ellers er meningen.

I starten af april er en række af røgalarmerne blevet nulstillet for at komme problemet til livs.

Det næste store projekt vi står overfor er en nødvendig renovering af kviste og vinduer, udskiftning af tagvinduer samt udskiftning/reparation af fuger i bagfacaderne. Disse arbejder er tilsammen estimeret til en samlet udgift på ca. 50 mio. kr. Derudover skal der udføres 'relining' af faldstammerne for 5 mio. kr. (Det er en slags foring, der gør at faldstammernes levetid forlænges).

Der har for nylig vist sig en mulighed for at få støtte fra Københavns Kommunes byfornyelsespulje til noget af dette arbejde, hvorfor Byens Byggerådgivning har udarbejdet en ansøgning til byfornyelsespuljen.

Vi har i skrivende stund netop fået svar på at vi er kommet med i den første udvælgelse og skal indsende et detaljeret projekt. Vi har sat 400.000 kr. af i budgettet for 2024 til udarbejdelsen af dette projekt.

Da ansøgningsfristen er i august, vil der inden sommerferien blive afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger hhv. d. 11/6 2024 og d. 26/6 2024. På den første X-GF vil projektet blive præsenteret af bestyrelsen, og vores byggerådgiver og generalforsamlingen skal her beslutte om vi vil gå videre med projektet. Bestyrelsen vil komme med indledende bemærkninger på den kommende ordinære generalforsamling.

Hvis vi modtager støtte fra byfornyelsen, skal foreningen selv finansiere en del af arbejdet. Uanset om vi kommer til at modtage støtte eller ej, kigger vi altså frem imod en stor udgift til renovering af bygningernes klimaskærm. Men med byfornyelsesmidler vil udgiften for foreningen blive lavere.

Altanprojekt 2.0

I starten af 2023 var der næsten 100 andelshavere, der forhåndstilmeldte sig det nye altanprojekt, som efterfølgende blev godkendt på generalforsamlingen.

Der blev dernæst udarbejdet et projekt, som blev forhåndsgodkendt af kommunen, og projektet blev sendt ud til de interesserede andelshavere.

Desværre var der kun 31 af de oprindelige næstren 100 der endte med at underskrive en kontrakt om en altan, og altangruppen besluttede derfor at nedlægge projektet, da det så ville blive for dyrt for den enkelte andelshaver at gennemføre.

Hele udarbejdelsen af projektet kostede foreningen ca. 500.000 kr., og det er vi rigtig ærgerlige over.

Betalingen af de 500.000 skulle have været dækket gennem betalingerne af altanerne. (Ved opsættelse af 50 altaner ville denne udgift have været 10.000 pr. altan.)

Vi havde slet ikke forestillet os, at næsten tre fjerdedele af de forhåndstilmeldte ville springe fra. Hvis vi ved projektets opstart havde set dette som en mulighed, ville vi have anset det som alt for risikabelt at opstarte projektet.

Vi har naturligvis materialet, som kan genbruges hvis/når tiderne er mere gunstige og projektet kan genoptages.

Retssagen med Karl Poulsen og den ekstraordinære generalforsamling d.11.12.2023

Den 29.11.2023 faldt der dom i Karl Poulsen-sagen. Byretten tilbageviste samtlige AB Jægers modkrav – både modkrav til støtte for frifindelse og selvstændige tilbagebetalingskrav over for KPMG.

Vi er dømt til at skulle betale de fulde beløb på alle de tre fakturaer, plus procesrenter og sagsomkostninger – i alt ca. 43,8 mio kr.

D.11.12. afholdtes der ekstraordinær generalforsamling på det Fri Gymnasium, hvor foreningen skulle beslutte, om vi ville anke eller acceptere dommen. Bestyrelsens anbefaling efter samråd med foreningens advokat, var at vi skulle anke. Efter gennemgang af retssagen og afklaring af spørgsmål i relation hertil, blev der afholdt en skriftlig afstemning, hvor bestyrelsens anbefaling blev vedtaget.

Stemmerne fordelte sig således: For: 133, Blankt: 3 og imod: 14.

I bestyrelsen var vi glade for at se det store fremmøde til den ekstraordinære generalforsamling og vi satte pris på den gode tone der blev holdt hele vejen igennem og på alle de relevante spørgsmål der blev stillet. Det store flertal for vores anbefaling giver os tryghed ved at vi ved at vi handler på jeres mandat.

Vores advokat har anslået, at der vil gå 2-3 år før ankesagen kommer for retten og udgifterne til at køre ankesagen med er indregnet i vores langsigtede budget.

Hvis man er andelshaver og gerne vil læse mere om selve sagen eller om baggrunden for bestyrelsens anbefaling, er det relevant at læse beretningen fra de sidste år samt i dokumentet "QA vedrørende retssagen", der blev udsendt sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling i december 2023.

Salgsudvalget

Siden sidste ordinære generalforsamling har der været 68 salg i foreningen. 25 af disse er købt af interne købere. Alle lejligheder sælges via ventelisterne. Generelt er det sådan, at når en lejlighed har været udbudt på ventelisten i de otte dage, som er reglen, har interesserede købere meldt sig.

Den eksterne ventelisten er nu så lang, at bestyrelsen har besluttet at lukke den, indtil den er nede på 1300 personer.

I løbet af året annoncerede Waitly indførelsen af et årligt gebyr på 60 kr. for at stå som aktiv på foreningens interne venteliste. I denne forbindelse vil vi gerne afklare at alle andelshavere står på foreningens interne venteliste og dette er gratis hvis man er inaktiv.

Det er kun hvis man vil gøre brug af sin placering og modtage salgsopslag, at man skal stå som aktiv på listen og betale de 60 kr. om året.

Som det fremgår af andelsforeningens vedtægter, paragraf 14, stk.2, følger AB-Jæger ABF's (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations) retningslinjer for afskrivninger, der kan ses her: <https://www.abf-rep.dk/media/uvofbuzq/afskrivningskurve.pdf>

Erhvervsudvalget

Vores erhvervslejere udgør foreningens næststørste indtægt, kun overgået af boligafgiften fra andelshaverne. Indtægten fra vores erhvervslejere udgør ca.20% af vores samlede indtægter, selvom de arealmæssigt kun udgør 12,5%. Uden vores

erhvervslejere ville vores økonomi se helt anderledes ud. Det er derfor vigtigt at vi værner om den handelsgade, vi med succes gennem årene har opbygget. Der er ingen tvivl om at handelslivet i Jægersborggade har gjort gaden til et attraktivt sted at købe lejlighed og også været med til at give et løft af hele kvarteret.

Efterdønningerne fra Corona og den buldrende inflation betød desværre at en del af gadens erhvervsdrivende ikke kunne få de økonomiske ender til at hænge sammen og måtte opsige deres lejemål.

Af samme årsager stod der heller ikke ligefrem nye lejere på spring. Vi havde derfor i en periode 7 lejemål, der stod tomme.

Tomgangen i erhvervslokalerne har betydet 145.000 kr. mindre i indtægt i 2023 end budgetteret.

Økonomien i Danmark er under bedring og det betyder at vi igen får henvendelser fra interesserede erhvervslejere, men ikke i samme omfang som i "gamle dage". Vi går ud fra at det stadig hænger sammen med en tilbageholdenhed hos forbrugerne efter energikrise, rentestigninger og inflation.

Vi har siden sidste generalforsamling igen fået udlejet de fleste butikslokaler til spændende nye koncepter. Siden sidste generalforsamling er der blandt andet åbnet en miljøbevidst neglesalon "She Naildid" JBG nr. 10, kunstgalleriet "Minor Gallery" JBG nr.49, pop up butik "Habiba" JBG nr.51 og endelig er det igen muligt at købe hash i Jægersborggade (dog uden THC) i "Raske planter" JBG nr.6.

Restaurant Calma er åbnet i Gonzos gamle lokaler og Paesano er åbnet i nr.41, hvor Relæ og Topical lå før.

I skrivende stund er der 4 erhvervslokaler, der står tomme i gaden. Reelt er der kun et af dem der kan lejes ud (JBG nr.12). De to tomme lokaler i nr.54+56 skyldes en genhusning af Noaburo, mens der sker en renovering af nogle bærende bjælker i lejemålet.

Det store lokale i JBG nr.17 står tomt grundet en række uheldige sagsforløb med Københavns Kommune.

KK har slået ned på en række erhvervslejemål hvor de ikke mener at der er overensstemmelse mellem konceptet der er i lejemålet og det erhverv der er beskrevet i BBR. Det har betydet lange sagsforløb hvor der skal laves fulde byggeandragender med brandprojekter for at omdefinere den korrekte anvendelse. En del af sagsbehandlingen har KK udliciteret til eksterne konsulenter i provinsen der ikke mener at man overhovedet kan have et erhvervslejemål der ligger 40 cm under terræn. Så det har vi brugt mange ressourcer på at få på plads.

Vi regner med at de sidste forhold vil blive godkendt iden sommeren, så vi igen kan udleje JBG nr. 17.

I erhvervsudvalget arbejder vi stadig for at tiltrække skæve, unikke og mere nicheprægede koncepter til gaden så Jægersborggade stadig er en relevant spiller på markedet og sikre, at Jægersborggade fortsat er en handelsgade, som kan tiltrække en bred vifte af kunder.

Vi er desuden gået i gang med at organisere/strukturere vores arbejde på en måde der afspejler hele den proces bestyrelsen er i gang med i forhold til at gøre bestyrelsen mere professionel i sin måde at arbejde på.

Kommunikationsudvalget

Kommunikationsudvalgets primære opgave er stadig nyhedsbrevet, der oplyser andelshaverne om hvad der foregår i foreningen. Der er i løbet af det sidste år udgivet 6 nyhedsbreve.

I kommunikationsudvalget har vi et stort ønske om at komme tættere på andelshaverne med hensyn til vores fællesskab. Derfor efterlyser vi andelshavere, der kunne have interesse i at være med til denne formidlingsopgave. Det kan både være information til eksisterende andelshavere (e.g. hjemmeside, nyhedsbreve) og til kommende/nye andelshavere, som vi ønsker at give indsigt i hvad for en andelsforening AB Jæger er.

Gårdudvalg

Gårdudvalget har arbejdet med at sammenlægge gårdene på den lige side af Jægersborggade fra nr. 30 og op til Stefansgade med en stor naboejendom på Bjelkes Allé. I den forbindelse har vi fået udarbejdet materiale om hvordan det kan komme til at se ud, men grundet den nuværende økonomiske situation i foreningen har vi sat projektet på pause. Vi regner med at et sammenlægningsprojekt vil koste foreningen i omegnen af 2 millioner kroner.

Aktiviteter i gaden

I sommers genopstod gadens loppemarked takket være Jægersborggades Handelsstandsforening. En succes, der gentages d.12.maj i år.

Halloween: Vi blev desværre nødt til at aflyse græskarskæringen i år, da der ikke var ledige hænder i bestyrelsen. Heldigvis holdt butikkerne fast i traditionen og havde pyntet (u)hyggeligt op og delte slik ud til de mange børn der kom forbi.

Julelystænding d.18. november blev julelysene tændt over gaden for andet år i træk. Der blev langet tusind æbleskiver over disken, kæmpe gryder med risengrød blev tømt og der blev serveret gløgg i stride strømme til de fine toner af julekoret. Tak til de mange andelshavere, der dukkede op til arrangementet og især tak til Jer, der tilbød jeres hjælp i løbet af aftenen, det var guld værd.

Nytår: Igen i år lykkedes det at mødes og skåle nytåret ind. Der blev skålet med naboer og fyret fyrværkeri af. På trods af regnen var der et flot fremmøde.

Fastelavn: Det var dejligt at se alle de udklædte børn og voksne. Som altid var det en dejlig dag, som vi i fællesskab fik til at blive rigtig hyggelig. Alle er søde til at hjælpe til.

Vi i bestyrelsen mener, at det er en vigtig del af vores forening, at vi mødes til forskellige aktiviteter. Det er også her vi har mulighed for at møde vores naboer (både beboere og erhvervene) og få en god sludder.

For fortsat at kunne afholde gadens arrangementer, har bestyrelsen startet det nye arrangementsudvalg, der er åbent for alle andelshavere.

I udvalget vil man både kunne deltage i afvikling af de "traditionelle" arrangementer, men også komme med egne idéer og udvikle nye arrangementer samt måske genoplive gamle koncepter som fx. loppemarkedet.

Vi håber at arrangementsudvalget vil føre til at vi kommer hinanden mere ved og udvikler vores fællesskab.

Med ønsket om en god generalforsamling.

Bestyrelsen AB Jæger