



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 14. december 2015

Udsendt den 29. december 2015

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde mandag den 14. december 2015, kl. 17.00 i Kvartershuset, Roskildevej 63, 1.

Inviterede	Laurits Roikum, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Andreas Røpke, Karsten Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen
Afbud fra	
Fra administrationen	Kundedirektør Margrete Pump, teknisk chef Torben Trampe, projektleder Christian Thorup, økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk, kundechef Kim Geertsen

Indholdsfortegnelse

Sager til orientering.....	2
1. Selskabets økonomiske situation.....	2
2. Orientering om renovering af Søndermarken.....	3
Sager til beslutning.....	4
3. Tartuhus – Indstilling om godkendelse af Skema A.....	4
Bilag 01: oversigt over udviklingen i dispositionsfonden.....	3
Bilag 02: oversigt over udviklingen i selskabets trækingsretsmidler.....	3



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 14. december 2015
Udsendt den 29. december 2015

Sager til orientering

1. Selskabets økonomiske situation

Omfanget af renoveringssager, igangværende såvel som under forberedelse, har et historisk stort omfang i selskabet.

Der er tale om betydelige og meget omkostningstunge projekter, som i større eller mindre grad, belaster selskabets økonomi.

Organisationsbestyrelsen har løbende på sine møder i de enkelte sager truffet beslutning om konkret økonomisk støtte på baggrund af oplæg/ansøgninger og er løbende blevet orienteret om kommende renoveringssagers forventede omfang.

Særligt betydende for selskabets økonomiske situation er finansieringen af de store renoveringssager som fordrer Landsbyggefondens medvirken. Det drejer sig om Solbjerg Have, Tارتuhus og Søndermarken. I disse sager drøftes/forhandles/udmeldes en såkaldt finansieringsskitse af- og med Landsbyggefonden.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt de forhandlede og udmeldt finansieringsskitse for renoveringen af henholdsvis Søndermarken og Solbjerg Have.

For så vidt afdeling Søndermarken har Landsbyggefonden dog imidlertid efterfølgende meddelt, at man med afsæt i, "at helhedsplanens økonomi er vokset betydeligt siden Skema A-tilsagnet nu har genåbnet sagen" og forventer ændringer i den tidligere udmeldte finansieringsskitse.

Denne udmelding foranledigede organisationsbestyrelsen til, på sit møde den 18. november, at efterlyse en nærmere belysning af selskabets samlede økonomiske situation forud for en behandling af en udmeldt finansieringsskitse for den forestående renovering af afdeling Tارتuhus.

Til belysning af selskabets økonomiske situation vedlægges derfor denne dagsorden som bilag 1 en oversigt over udviklingen i dispositionsfonden over en 25-årig periode og som bilag 2 en oversigt over udviklingen i selskabets trækingsretsmidler frem til 2021.

Oversigterne er udarbejdet med afsæt i trufne beslutninger om tildeling af lån og tilskud fra selskabet samt de af Landsbyggefondens udmeldte finansieringsskitser.

På mødet gennemgås de to oversigter og forudsætningerne som disse baser sig på.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 14. december 2015

Udsendt den 29. december 2015

Bilag 01: oversigt over udviklingen i dispositionsfonden

Bilag 02: oversigt over udviklingen i selskabets trækingsretsmidler

Efter grundig drøftelse af selskabets økonomiske situation tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Der vil med afsæt heri på et kommende organisationsbestyrelsesmøde blive lagt op til den tidligere besluttede drøftelse af regler og retningslinier for bevilling af tilskud fra selskabet.

2. Orientering om reovering af Søndermarken

Organisationsbestyrelsen er gennem årene løbende blevet orienteret om sagens indhold og omfang siden Rambøll i 2006 tog de indledende initiativer til den helhedsplan som i dag, knap 10 år og mange justeringer og opgraderinger senere, danner baggrund for den forstående reovering af afdelingen.

På organisationsbestyrelsesmødet gøres rede for sagens aktuelle stad som afsæt for en drøftelse af hvorledes den forsatte fremdrift og momentum i sagen kan sikres således, at et godkendt projektforslag kan foreligge med udgangen af februar 2016.

Der arbejdes ud fra denne hensigt pt. med følgende tidsplan:

- Tilrettet projektforslag godkendes af bygherren i februar 2016
- Afklaring af omfang og økonomi med Landsbyggefonden marts 2016
- Myndighedsbehandling og projektering i marts til juni 2016
- Ekstern projektgranskning gennemføres fra juni til august 2016
- Udbud af byggeopgaven i september 2016
- Licitation i november 2016
- Godkendelse af Skema B-ansøgning i januar/februar 2017
- Byggestart i marts/april 2017
- Byggeperiode, ca. 3½ år frem til ca. oktober 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen gør sig bekendt med sagens aktuelle stade og drøfter hvorledes den forsatte fremdrift og momentum i sagen kan sikres således, at et godkendt projektforslag kan foreligge med udgangen af februar 2016.

Organisationsbestyrelsen gjorde sig bekendt med sagens stade og understregede behovet for og forventningen om, at der inden udgangen af februar 2016 foreligger et godkendt projektforslag.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 14. december 2015
Udsendt den 29. december 2015

Sager til beslutning

3. Tartuhus – Indstilling om godkendelse af Skema A

På mødet i november 2015 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at helhedsplanen i Tartuhus' tiltag var defineret og at der forelå en finansiering fra Landsbyggefonden.

Med afsæt i finansieringen og helhedsplanens tiltag er der udarbejdet et forslag til Skema A-ansøgning, der fremsendes til Frederiksberg Kommune.

Skema A-ansøgningen indeholder en beskrivelse af tiltagene, finansieringen, huslejestigningen og den forventede tidsplan for udvikling og gennemførelse af helhedsplanen.

Tiltagene

Den samlede helhedsplan vil dreje sig om følgende indsatsområder:

- Tilgængelighed
- Renovering af badeværelser og ventilation
- Renovering af VVS-installationer og sanitet
- Renovering/udskiftning af facadepartier, ekskl. glaslukninger
- Udskiftning af indgangsdøre til trappeopgange
- Etablering af adgangskontrol

Efter dialog med Landsbyggefonden skal helhedsplanens økonomi sammensættes på følgende måde:

Udgifter

Støttede arbejder med en samlet anskaffelsessum til i alt ca. 26.488.639 kr.

Ustøttede ekstraordinære renoveringsarbejder inkl. private moderniserings- eller forbedringsarbejder til i alt 13.263.734 kr.

Finansieringskilder

Trækningsretsmidler på 500.000 kr.

Fritagelse for indbetaling på egen dispositionsfond på 600.000 kr. om året.

Driftsbesparelser på 175.000 kr. om året.

Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond på 735.000 kr. om året.

Budget og finansiering

Budget:

Det samlede anlægsbudget udgør 40.252.373 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 14. december 2015

Udsendt den 29. december 2015

Støttede tiltag udgør	26.488.639 kr.
Ustøttede tiltag udgør	13.763.734 kr.

Finansiering:

Trækningsretsmidler:	500.000 kr.
Støttet finansiering:	26.488.639 kr.
Ustøttet finansiering:	<u>13.263.734 kr.</u>
I alt:	40.252.373 kr.

Årlige låneydelser:

30-årigt LBF-støttet realkreditlån støtte lån:	1.059.546 kr.
30-årigt annuitetslån ustøttet lån:	<u>795.824 kr.</u>
Samlet årlig ydelse på	<u>1.855.370 kr.</u>

Huslejestigning

Huslejberegning:

Driftsbesparelse	175.000 kr.
Fritagelse for udamortiserede lån, årligt	600.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden, årligt på	735.000 kr.
Huslejestigning, årligt	<u>345.370 kr.</u>
Samlet finansiering	<u>1.855.370 kr.</u>

Gennemsnitslig huslejestigning på 5,57 % eller svarende til 51,08 kr./m²/år.

Ny gennemsnitslig husleje bliver på ca. 968 kr./m²/år.

Overordnet tidsplan

Godkendelse af Skema A i organisationen	14. december 2015
Godkendelse af følgegruppen i Tartuhus	15. december 2015
Fremsendelse til Frederiksberg Kommune og LFB ultimo dec.	2015
Godkendelse af Skema A-ansøgning	ultimo januar 2016
Igangsættelse af projektering	marts 2016
Afslutning på projektering	april 2017
Licitation	maj 2017
Ansøgning om Skema B-tilsagn	juni 2017
Skema B-tilsagn	august/september 2017
Byggestart	november 2017
Byggeperiode i ca. 21 måneder til	august 2019
Skema C-ansøgning	december 2019

Det indstilles

at organisationsbestyrelsen godkender:

- Helhedsplanens tiltag og huslejestigning
- Boligorganisationens bidrag til form af tilskud fra egen trækningsret på 500.000 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 14. december 2015

Udsendt den 29. december 2015

- Boligafdelingens dispensation for indbetaling på egen dispositionsfond på 600.000 kr. pr. år.
- Tilskud på 735.000 kr. pr. år fra boligorganisationens dispositionsfond

Organisationsbestyrelsen tiltrådte med stemmerne otte for og én imod indstillingen. Andreas Røpke har ønsket ført til protokols, at han stemte imod på grund af det årlige bidrag på 735.000 kr. fra dispositionsfonden, men at han iøvrigt går helt ind for projektet og den øvrige finansiering.