

Referat

Udvalg	31 Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB Mødeværrelset
Dato og tid	15.05.2025 17.00 - 21.00
Deltagere	<p>Pernille Neergaard Vesterager (Kundechef) (Til stede)</p> <p>Jørgen Blond (Formand) (Til stede)</p> <p>Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) (Til stede)</p> <p>Niels Lau Christensen (Medlem) (Til stede)</p> <p>John Bøgelund Sørensen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Mark Ditlev Watson (Medlem) (Til stede)</p> <p>Louise Clarke (Medlem) (Til stede)</p> <p>Thomas Jean Nielsen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Birgitte Rasmussen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Hannibal Immer Silva (Medlem) (Til stede)</p> <p>Dorthe Brandt Andersen (Revisor, Gæst) (Til stede)</p> <p>Rasmus Jessing (Byggedirektør) (Til stede)</p> <p>Karen Holm Schultz (Byggechef) (Til stede)</p> <p>Ane Gerken (Chefkonsulent) (Til stede)</p>

INDHOLD

- [1. Godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)
- [3. Halvårsstatus på FFB's byggesager v Center for Byggeri og Byomdannelse](#)
- [4. Skolevænget – nye skraldeskure.](#)
- [5. Udlæg til 5 års eftersyn Delehusene](#)
- [6. Status på byggeskadesag Solbjerg Have](#)
- [7. Lukket punkt](#)
- [8. Lukket punkt](#)
- [9. Revisionsprotokol for 2024](#)
- [10. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2024](#)
- [11. Repræsentantskabsmøde og udkast til årsberetning](#)
- [12. Budget og strategisk ramme for FFB's kommende boligsociale helhedsplan](#)
- [13. Godkendelse selskabets budget 2026](#)
- [14. Ny strategi for FFB](#)
- [15. Godkendelse af ansøgninger til arbejdskapital fra afdelinger](#)
- [16. Ændringer til organisationsbestyrelsens følgegrupper](#)
- [17. Nyt fra formand og kundecenter](#)
- [18. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet](#)
- [19. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne](#)
- [20. Orientering om udlejningstal 2024](#)
- [21. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsorden

2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 20. marts 2025 er blevet digitalt underskrevet af formanden. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet

3. Halvårsstatus på FFB's byggesager v Center for Byggeri og Byomdannelse

FFB's organisationsbestyrelse har i november 2024 truffet beslutning om at man fremover ønsker en halvårlig status på de byggesager som håndteres for FFB i KAB.

På mødet vil byggedirektør Rasmus Jessing og byggechef Karen Holm Schultz gennemgå status for FFB's portefølje af byggesager.

Indstilling

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen tager gennemgang af FFB's byggesager til efterretning.

Sagsfremstilling

Hvert halve år fremlægger KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse (Cfbb) et overblik over porteføljen af byggesager, som FFB er ansvarlig for. FFB er en stor bygherre med ansvar for mange byggerier, og Cfbb er forretningsfører for FFB på byggesagerne.

Byggesagerne kan deles op i følgende kategorier

- Aktive byggesager
- Afsluttede byggesager
- 1 og 5 års eftersyn på afsluttede byggesager
- Byggeskadesager og reklamationer
- udviklingsager

Cfbb arbejder løbende med risikostyring af FFB's projektportefølje. Dette udføres i porteføljeoverblikket, som er en database, hvor samtlige byggesager er registreret. Følgende er et udtræk af databasen. Hver sag er markeret med farven grøn, gul og rød. Farven angiver Cfbb's vurdering af den enkelte byggesag.

Økonomi

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser. De enkelte byggesagers økonomi håndteres enkeltvis.

Kommunikation

Listen offentliggøres på FFB's hjemmeside, sammen med mødematerialet fra organisationsbestyrelsens møde.

Videre forløb

Næste halvårsstatus forelægges organisationsbestyrelsen i oktober 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog gennemgang af FFB's byggesager til efterretning.

I forhold til de to LAR-sager for hhv. Broagerhus og Stjernen indskærpede organisationsbestyrelsen over for KAB, at der er behov for konkret fremdrift. FFB forventer, at KAB løbende holder organisationsbestyrelsen orienteret om sagerne, og at følgegrupperne for begge projekter også orienteres herom.

Organisationsbestyrelsen indskærpede desuden overfor KAB, at alle konkrete spor forfølges i begge sager.

Bilag

Navn

20250506 Porteføljeoverblik FFB

4. Skolevænget – nye skraldeskure.

Organisationsbestyrelsens oplæg til FFB's møde den 15. maj 2025

Indstilling

Der indstilles at organisationsbestyrelsen

- Godkender opstart af etablering af nye skraldeskure
- Godkender, at der indgås en forretningsfører aftale med KAB på sagen.
- Godkender et risikovilligt udlæg på 175.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.
- Nedsætter en følgegruppe, udpeger to medlemmer fra organisationsbestyrelsen til følgegruppen og godkender afdelingsbestyrelsens forslag til medlemmer.

Sagsfremstilling

Afdelingen har længe haft et stort ønske om at etablere nye skraldeskure. I forlængelse af den netop gennemførte, midlertidige nedlæggelse af skakte på tværs af FFB, er det oplagt at igangsætte et projekt for etablering af nye skure til skrald, med henblik på at gøre affaldssorteringen nemmere og mere brugervenligt i afdelingen.

Der er i afdelingsbestyrelsen et ønske om at arbejde med firmaet Næste, som både skal være rådgiver og en af de to tilbudsgivere på projektet. Forslaget blev vedtaget på et afdelingsmøde den 19. september 2024. Der er blevet indhentet økonomisk overslag på rådgiverhonorar og entreprisudgifter.

Der pågår dialog med kommunen vedrørende placering af skraldeskure.

Det er endnu ikke afklaret med afdelingen, hvordan projektet skal finansieres.

Den videre dialog om projektet tages løbende med følgegruppen, som nedsættes på nærværende organisationsbestyrelsesmøde. Afdelingsbestyrelsens forslag til medlemmer præsenteres på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Risikovilligt kapital udlæg på 175.000 kr. bevilges fra selskabets dispositionsfond. Hvis sagen gennemføres, vil midlerne blive indfinansieret i budgettet for byggesagen, og hvis sagen ikke gennemføres som planlagt, dækker afdelingen de risikovillige udlæg med egne henlæggelser.

Nuværende estimat er et forventet budget på ca. 3.600.000 kr. Projektet forventes primært at blive

finansieret via lånoptagelse.

Det videre forløb

Efter afklaring af præcis økonomi og huslejestigning skal sagen godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, som forventeligt kan afholdes maj/juni 2025.

Endelig huslejestigning og projekt vil blive fremlagt til godkendelse hos organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Kommunikation til beboere aftales løbende med følgegruppen.

Organisationsbestyrelsen etablerer en følgegruppe, udpeger to medlemmer samt godkender de medlemmer som afdelingsbestyrelsen stiller med.

Beslutning

Organisationsbestyrelse godkendte

- *at der indgås en forretningsføreraftale med KAB på sagen.*
- *at bevilge et risikovilligt udlæg på 175.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.*
- *at nedsatte en følgegruppe, samt udpegede Thomas Jean Nielsen og Tina Agerskov som organisationsbestyrelsens medlemmer.*
- *at bede afdelingen om at udpege op til tre medlemmer af følgegruppen*

5. Udlæg til 5 års eftersyn Delehusene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 200.000 kr. til byggesagen fra selskabets dispositionsfond.

Sagsfremstilling

Baggrund

Det er 5 år siden, at afdelingen blev opført, og Byggeskadefonden har derfor afholdt deres 5-års eftersyn, som udføres for at finde eventuelle skjulte fejl og mangler, der potentielt kan skabe problemer for afdelingen på et senere tidspunkt. Det er derfor vigtigt, at de ting, som påpeges i eftersynsrapporten bliver udbedret jf. Byggeskadefondens anbefalinger.

Der er ikke flere midler i sagen, da den tidligere entreprenør på sagen er gået konkurs, og de penge, som blev udbetalt af garantien, er brugt til udbedring af skader jf. Byggeskadefondens 1-års eftersynsrapport. Der er derfor behov for, at der tilføres 200.000 kr. til byggesagen, så vi har mulighed for at undersøge de punkter nærmere, som er blevet nævnt i Byggeskadefondens 5-års eftersynsrapport.

KAB har modtaget Byggeskadefondens 5-års eftersynsrapport, og i den rapport fremgik det, som i rapporten fra 1-års eftersynet, at der var spørgsmål til statikken, herunder den bærende konstruktion.

Der er derfor lavet en aftale med Ølgaard Rådgivende Ingeniører A/S om, at de holder bygningen under observation i de kommende 5 år. Det er dog vigtigt at påpege, at der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret noget galt med bygningerne.

De øvrige uafklarede punkter i rapporten omhandler manglende dokumentation for fugt i konstruktionen og statik, og dette er pt. ikke noget som der er midler til at fremskaffe, da alt økonomi på sagen er tømt. Der har derfor været dialog med driften for at undersøge, om det var muligt at de afholdte udgiften til supplerende undersøgelser, hvilket dog ikke viste sig muligt, da der ikke er henlæggelser i afdelinger hertil.

Det mest kritiske punkt, som vi har været i dialog med Byggeskadefonden om, er det punkt i rapporten, der berører **42464 Dobbelt dampspærre og fugtfølsomme materialer**.

Hvis der ikke udarbejdes korrekt opfølgning over for Byggeskadefonden, er der risiko for, at hvis afdelingen på et senere tidspunkt skulle have behov for hjælp vedrørende eventuelle problemer, som kan føres tilbage til nogle af de nævnte punkter, vil Byggeskadefonden ikke yde dækning.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der blive disponeret 200.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

Hvis indstillingen godkendes, har sagen umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Det videre forløb

Hvis indstillingen godkendes, vil projektlederen gå i gang med at få undersøgt de punkter, som er nævnt i Byggeskedefondens 5-års eftersynsrapport.

Kommunikation

Bestyrelsen blev underrettet omkring 5-års eftersynsrapporten i december og vil løbende blive holdt underrettet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede 200.000 kr. til byggesagen fra selskabets dispositionsfond.

Bilag**Navn**

5-års eftersynsrapporten - BSF

6. Status på byggeskadesag Solbjerg Have

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager status på byggeskadesag til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagens stade i januar 2025.

Den 19. marts 2025 har KAB modtaget partshøring fra Byggeskadefonden på sagen.

Byggeskadefonden anerkender at dække skaderne, dog med en dækning på 60 % af omkostningerne. Afdelingen skal således dække 40 %, hvilket er en forøgelse på 35 % i forhold til normal praksis.

KAB vil samarbejde med KAB's jurister for at udfordre Byggeskadefonden på deres argumentation for den reducerede dækning.

Det er aftalt med Byggeskadefonden, at denne dialog skal være afsluttet senest den 1. juli 2025.

Siden januar 2025 har der kun været en indberetning på skadet gulv.

Den samlede liste over indmeldte boliger opdateres løbende, og indberetninger videregives også løbende til Byggeskadefonden, så de er orienteret.

Økonomiske konsekvenser

Indtil der foreligger afklaring fra Byggeskadefonden af den tidligere modtagne parthøring, er det ikke muligt at forudsige de økonomiske konsekvenser, da følgende udestår:

- Omfanget, som ønskes udbedret, kendes ikke.
- Dækningsgraden fra Byggeskadefondens side skal afklares.
- Om udgifter til midlertidig afhjælpning kan medindregnes i budgettet.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr., som blandt andet vil dække de midlertidige afhjælpningsforanstaltninger.

Det videre forløb

Når drøftelserne med Byggeskadefonden om partshøringen er afsluttet, anerkendes sagen som en byggeskadesag af Byggeskadefonden. KAB vil herefter behandle sagen som en ny selvstændig sag i Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB. Der vil derved også blive udarbejdet og fremsendt en

forretningsføreraftale til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog status på byggeskadesagen til efterretning

7. Lukket punkt

8. Lukket punkt

9. Revisionsprotokol for 2024

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver revisionsprotokollen.

Udskrift af Albjergs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som bilag. og revisor deltager i mødet under behandling af punktet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen. Protokollen underskrives digitalt af selskabets formandskab efter mødet.

Bilag

Navn

2024_31000_Protokol_Frederiksberg_Foreneede_Boligselskaber

10. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2024, som sammen med revisionsmateriale m.v. indsendes til kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

FFB's organisationsbestyrelse forelægges regnskab for både selskabet og alle FFB's afdelinger. Repræsentantskabet har i 2024 delegeret den endelige godkendelse af afdelingernes regnskaber til selskabet, hvorfor det alene er selskabets regnskab, der skal forelægges FFB's repræsentantskab til endelig godkendelse, mens regnskaber for afdelingerne godkendes af organisationsbestyrelsen.

Da organisationsbestyrelsens maj-møde i 2025 ligger ganske tidligt i måneden, er der, ved dagsordne udsendes, fortsat en række regnskaber for FFB's afdelinger, som ikke er endeligt godkendt. Administrationen vil på mødet den 15. maj 2025 give organisationsbestyrelsen en opdateret liste over eventuelle udeståenden godkendelser.

Selskabets regnskab

Organisationsbestyrelsen har forbehandlet selskabets regnskab på separat møde den 29. april 2025, og regnskabet forelægges på dette møde til godkendelse forud for den endelige godkendelse i repræsentantskabet.

Selskabets regnskab for 2024 balancerer med 66.463.718 kr. og slutter med et overskud på 561.018 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 11.541.468 kr. heraf udgør den disponible andel 11.463.468 kr. svarende til 3.349 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 81.961.672 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 9.932.114 kr., hvilket svarer til 2.902 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne:

Afdelingernes regnskaber pr. den 31. december 2024 vedhæftes som bilag og indeholder de komprimerede regnskaber. Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Særlige forhold:

For afdelingerne Broagerhus Børnehaven, Solbjerg Have II, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 erhverv, Lindehaven og Lindehaven serviceareal gælder, at der ikke er en afdelingsbestyrelse. Derfor forelægges regnskabet til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Regnskabsberetning:

Som supplement til årsregnskaberne vedlægges en regnskabsberetning. Det sker på baggrund af driftsbekendtgørelsen, som stiller krav om, at organisationsbestyrelsen skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol.

Regnskabsberetningen rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2024 resultat.

Sammenfattende konkluderes det i regnskabsberetningen;

"Frederiksberg Forenede Boligselskabers samlede udvikling vises i egenkontrollen som værende positiv, men med nogle opmærksomhedspunkter. Selskabets solidaritetsgrad ligger, som tidligere vist, over KAB's gennemsnit. Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen har været positiv de sidste år. Dog skal vi være opmærksomme på, at likviditeten i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelser på både nybyggerier og renoveringer. Ligeledes er der i de kommende år en række større renoveringer på vej, som må forventes at give træk på selskabets dispositionsfond."

Det videre forløb

Regnskab for både selskab og afdelinger skal indsende til kommunalbestyrelsen efter endelig godkendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2024, som sammen med revisionsmaterialet m.v. indsendes til kommunalbestyrelsen.

Bilag

Navn

31005 Broagerhus Børnehaven Regnskab 2024

31015 Solbjerghave II Regnskab 2024

31021 Thielebo Ældreboliger Regnskab 2024

31022 Thielebo Ungdomsboliger Regnskab 2024

31033 Betty II ejer 1 Regnskab 2024

31035 Lindehaven Regnskab 2024

31037 Betty II ejer 2 Regnskab 2024

Navn

31038 Betty II ejer 3 Regnskab 2024

31039 Betty II ejer 4 Regnskab 2024

31040 Betty II ejer 3 erhverv Regnskab 2024

31041 Lindehaven Serviceareal Regnskab 2024

FFB komprimerede regnskaber 2024

Oversigt over egen trækningsret

Notat til regnskab 2024

Tab ved lejeledighed 2020-2024

Udvikling i fremtidig arbejdskapital NY

Udvikling i fremtidig dispositionsfond NY

11. Repræsentantskabsmøde og udkast til årsberetning

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til årsberetning og den endelige dagsorden til repræsentantskabsmøde 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- udkast til årsberetning FFB 2024 inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025
- endelig dagsorden for repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Årsberetning

Jævnfør selskabets vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende udkast til årsberetning til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Der er udarbejdet udkast til årsberetning for regnskabsåret 2024. Udkastet indeholder også organisationens egenkontrol, der er lovpligtig.

Endelig dagsorden

Organisationsbestyrelsen behandlede på mødet den 20. marts 2025 dagsorden for repræsentantskabsmøde. Der var ønske om at tilføje et punkt, nemlig "Præsentation af resultater fra beboertilfredshedsundersøgelsen".

Den endelige dagsorden ser således ud:

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
 - Præsentation af resultater fra beboertilfredshedsundersøgelsen
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2023 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2025
8. Indkomne forslag
 - Ny strategi for FFB

9. Valg af revisor
10. Valg af næstformand
11. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold
12. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen
13. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen
14. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab
16. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab
17. Valg af suppleanter til BL's 1. kreds repræsentantskab 1/3
18. Eventuelt

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til årsberetning FFB 2024 inklusive rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025.

Organisationsbestyrelsen godkendte den endelig dagsorden for repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025.

Bilag

Navn

Årsberetning FFB 2024

Bilag 2 - Antal pladser i FFB's repræsentantskab 2025

12. Budget og strategisk ramme for FFB's kommende boligsociale helhedsplan

Status på arbejdet med den kommende boligsociale helhedsplan for Søndermarken, Stjernen, Solbjerg Have, Skolevænget og Tartuhus, samt FFB's medfinansiering.

Indstilling

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen tager status på samarbejdet med Landsbyggefonden om den strategiske ramme for den kommende helhedsplan til orientering
- at organisationsbestyrelsen godkender, at der afsættes midler i FFB's budget for 2026-2029 til medfinansiering til den boligsociale helhedsplan for Søndermarken, Stjernen, Solbjerg Have, Skolevænget og Tartuhus.

Sagsfremstilling

Den nuværende boligsociale helhedsplan for Søndermarken, Skolevænget og Tartuhus udløber ultimo februar 2026. I efteråret 2024 godkendte organisationsbestyrelsen, at administrationen udarbejdede en ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalifikation til en ny boligsocial helhedsplan for Stjernen, Solbjerg Have, Søndermarken, Skolevænget og Tartuhus (vedhæftet som bilag). Landsbyggefonden har nu givet FFB et foreløbigt tilsagn (prækvalifikation) til at udarbejde en boligsocial helhedsplan med en foreløbig støtte fra Landsbyggefonden på i alt 6.600.000 kr. for en periode på 4 år. Dette foreløbige tilsagn er 1.000.000 kr. større end Landsbyggefondens støtte til den igangværende helhedsplan. Den kommende boligsociale helhedsplan skal dog også dække langt flere boliger, og det er administrationens håb, at FFB i den videre ansøgningsproces kan udvide Landsbyggefondens støttebeløb.

Samarbejdet med Landsbyggefonden og den strategiske ramme for kommende boligsociale helhedsplan

Den kommende boligsociale helhedsplan søges fra samme pulje af midler hos Landsbyggefonden, som finansierer den igangværende plan. Puljens overordnede mål er:

- at løfte børn og unges faglige niveau, så flere bliver skoleparate og tager en uddannelse.
- at flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet
- at støtte børn og unge i at leve et liv uden kriminalitet.
- at flere bliver en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet.

Med afsæt i den hidtidige dialog med Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune lægger ansøgningen om prækvalifikation op til, at der arbejdes med indsatsområderne uddannelse og livschancer, kriminalitetsforebyggelse samt medborgerskab og lokal sammenhængskraft. Den boligsociale helhedsplan kan mobilisere de offentlige og civile kræfter i boligafdelingerne gennem en målrettet indsats. Udover at bidrage positivt til de deltagende boligafdelinger, kan en boligsocial helhedsplan bidrage til kvaliteten og omfanget af af FFB's samarbejde med Frederiksberg Kommune, til gavn for beboere på tværs af hele FFB. I ansøgningen om prækvalifikation (bilag) fremgår den foreløbige strategiske retning for den kommende boligsociale helhedsplan.

Medfinansiering af ny boligsocial helhedsplan

Støtten fra Landsbyggefonden er betinget af medfinansiering fra FFB og Frederiksberg Kommune. Frederiksberg Kommune medfinansierer den igangværende boligsociale helhedsplan med 400.000 kr. om året (i alt 1.600.000 kr. over 4 år), og FFB medfinansierer den igangværende helhedsplan med 338.000 kr. i 2025 (i alt 1.345.000 kr. over 4 år). Administrationen foreslår, at FFB yder samme medfinansiering i den kommende boligsociale helhedsplan.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen fastholdes de nuværende udgifter til medfinansiering af den boligsociale helhedsplan på 338.000kr om året (alt 1.345.000 kr. over 4 år).

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil medfinansieringen til den kommende boligsociale helhedsplan blive indarbejdet i FFB's budget, som skal godkendes af FFB's repræsentantskab den 12. juni 2025.

FFB's boligsociale leder og en boligsocial konsulent fra KAB vil udarbejde den boligsociale helhedsplan i samarbejde med Landsbyggefonden, Frederiksberg Kommune, de involverede boligafdelinger og andre relevante parter. På efterårets afdelingsmøder skal de involverede boligafdelinger vedtage deltagelse i den boligsociale helhedsplan. I processen med at udarbejde helhedsplanen vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om væsentlige skridt.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen og de konkrete afdelinger orienteres løbende om dialogen med Landsbyggefonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog status på samarbejdet med Landsbyggefonden om den strategiske ramme for den kommende helhedsplan til orientering.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der afsættes midler i FFB's budget for 2026-2029 til medfinansiering til den boligsociale helhedsplan for Søndermarken, Stjernen, Solbjerg Have, Skolevænget og Tartuhus.

Bilag

Navn

Kortfattet+projektbeskrivelse boligsocial helhedsplan Frederiksberg 28022025

13. Godkendelse selskabets budget 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget for 2026 til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har forbehandlet selskabets regnskab på separat møde 29. april 2025, og regnskabet forelægges på dette møde til godkendelse forud for den endelige godkendelse i repræsentantskabet. Organisationsbestyrelsen input til budget fra formødet er ikke indarbejdet i denne indstilling, men fremlægges på mødet den 15. maj til drøftelse og endelig godkendelse forud for repræsentantskabsmødet. .

Selskabets budget for det kommende år baserer sig på en forventet budgetreserve på 353.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 1,60%.

I forhold til selskabets budget for 2025 skal særligt fremhæves:

1. at grundbidraget stiger med 2,7%, bidraget til FFB falder 3,3% og administrationsbidraget til KAB stiger 2,5%.
2. Administrationsbidraget stiger samlet med ca. 1,12% til 4.804 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.751 kr. pr. lejemålsenhed i 2025.
3. Derudover stiger bidraget til arbejdskapitalen fra 80 kr. pr. lejemålsenhed til 187 kr. pr. lejemålsenhed og der indbetales igen til dispositionsfonden med. 675 kr. pr. lejemålsenhed.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen blev på mødet forelagt to udkast til budget for 2026: ét, hvor udgiften til kurser m.v. for organisationsbestyrelsen alene er medtaget i arbejdskapitalen (budget 1) og et, hvor udgiften til kurser m.v. for organisationsbestyrelsen indgår som en selvstændig post (budget 2).

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille budget 2 for 2026 til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025.

Organisationsbestyrelsen besluttede desuden at bidrag til FFB's arbejdskapital fastholdes på nuværende niveau (80 kr. pr lejemålsenhed)

Bilag

Navn

Navn

31000 FFB Budget 2026

14. Ny strategi for FFB

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til det endelige udkast til en ny strategi for FFB baseret på input fra beboerdemokratiet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om det skal godkendes

- at "Strategi for FFB - fælles om trivsel, inddragelse og bæredygtighed" (bilag 1) bringes til godkendelse i repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. januar 2025 en proces for tilblivelsen af en ny strategi for FFB med fokus på bred inddragelse af beboerdemokratiet (se bilag 2). Processen blev skudt i gang til Beboerdemokratidagen den 2. februar 2025, hvorefter driftsudvalget og det boligsociale udvalg drøftede og kvalificerede temaerne.

Ud fra de samlede inputs og justeringer blev et udkast til strategien sammenskrevet og det blev fremlagt diskuteret til et fyraftensmøde for beboerdemokrater den 29. april 2025.

Med de ændringsforslag og justeringer, der blev givet til kende til fyraftensmøde og med respekt for de input, der er kommet tidligere i processen, ligger nu et endeligt udkast klar til godkendelse i organisationsbestyrelsen. Se bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har i sig selv ikke nogle økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil "Strategi for FFB - fælles om trivsel, inddragelse og bæredygtighed" blive sat til godkendelse i repræsentantskabet den 12. juni 2025.

Kommunikation

Strategi for FFB - fælles om trivsel, inddragelse og bæredygtighed vil blive udsendt sammen med andre eventuelle indkomne forslag til repræsentantskabet. Hvis repræsentantskabet godkender forslaget, vil strategien blive lagt på FFB's hjemmeside, ligesom den vil blive beskrevet i nyhedsbrevet.

Organisationsbestyrelsen vil tage stilling til en årsplan for aktiviteter under strategiens rammer på deres møde i august 2025 og den vil desuden blive brugt aktivt i den overordnede kommunikation fra samt i diverse beboerdemokratiske sammenhænge.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til ny Strategi for FFB, og indstillede den til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Bilag

Navn

Bilag 1 - Strategi for FFB

Bilag 2 - proces for strategi

15. Godkendelse af ansøgninger til arbejdskapital fra afdelinger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om to ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende drøftet og senest på mødet den 14. november 2022 truffet beslutning om, at afdelingernes henvendelser og ansøgninger om økonomisk støtte behandles to gange årligt.

Formålet med at samle behandlingen af ansøgninger er dels at give afdelingsbestyrelserne klarhed over, hvornår ansøgninger kan indsendes og forventes behandlet, og dels at give organisationsbestyrelsen mulighed for en samlet vurdering af ansøgerfeltet og dermed prioritering af midler i arbejdskapitalen.

Til dette møde foreligger to ansøgninger til drøftelse, disse er vedlagt som bilag.

Økonomi

Pr. den 31. december 2024 var de disponible midler i arbejdskapitalen 11.463.468 kr..

Videre proces

Administrationen meddeler organisationsbestyrelsens beslutning til den ansøgende afdeling og sikrer den videre dialog.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede ansøgningerne og traf beslutning om følgende:

Ansøgning fra Broagerhus blev imødekommet.

Ansøgning fra Solbjerg Have blev delvist imødekommet. Organisationsbestyrelsen besluttede at støtte med 38.000 kr. til den del af projektet, der vedrører petanquebanen, men beplantning betragtes som en driftsudgift og derfor ikke kan støttes.

Bilag

Navn

Ansøgning om tilskud fra FFB's arbejdskapital - Broagerhus

Ansøgning om tilskud fra FFB's arbejdskapital -Solbjerghave

16. Ændringer til organisationsbestyrelsens følgegrupper

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ændringer til følgegrupperne for hhv. Finsensgård og Broagerhus, som anført i sagsfremstilling.

Sagsfremstilling

Der er ændringer til sammensætningen af følgegrupperne for Broagerhus - Tagudskiftning samt Finsensgård - Renovering af tag og vinduer.

- Søren List er udtrådt af følgegruppen Broagerhus - Tagudskiftning.
- Katja Petersen er udtrådt af følgegruppen Finsensgård - Renovering af tag og vinduer.
- Karina Markvad Hansen ønsker at tiltræde følgegruppen for Finsensgård - Renovering af tag og vinduer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ændringerne til følgegrupperne for hhv. Finsensgård og Broagerhus.

Bilag

Navn

Følgegrupper

17. Nyt fra formand og kundecenter

Formand og kundechef giver en kort status på igangværende sager

Opsamling fra mødet

Formanden orienterede kort om studieturen. Evaluering udsendes til alle deltagere og deles efterfølgende med FFB's beboerdemokrati.

Niels Lau Christensen, Birgitte Rasmussen og Thomas Jean Nielsen orienterede om deres deltagelse i BL's kursus for organisationsbestyrelser.

FFB's eventuelle deltagelse i arrangementer op til kommunalvalget blev kort drøftet. De aktiviteter, det boligsociale team har planlagt, deles med organisationsbestyrelsen.

Kundechef Pernille Vesterager Neergaard orienterede kort om nyt på personalfronten.

18. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at udvælge et antal nyheder fra mødet, som administrationen efterfølgende skriver på henholdsvis FFB's hjemmeside og det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt på møderne skal være en drøftelse af, hvilke af mødets sager der skal kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på henholdsvis hjemmesiden og i det digitale nyhedsbrev, som udsendes 3-6 gange årligt.

Formandskabet fremlægger et forslag på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til drift af nyhedsbrev og hjemmeside er fra 2025 afsat i budgettet, hvor organisationsbestyrelsen har afsat en pulje fra arbejdskapitalen til opgaven. Opgaven løses inden for denne ramme.

Det videre forløb

Administrationen udarbejder de konkrete historier og sørger for det videre arbejde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at følgende punkter skal kommunikeres på FFB's hjemmeside samt i det førstkommande nyhedsbrev:

- Studietur
- Ny strategi og repræsentantskabsmøde
- Hvilke afdelinger der har modtaget støtte fra arbejdskapitalen, og hvornår der igen er ansøgningsfrist?

19. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne

Lokalaftalen for ejendomsfunktionærer i KAB-Fællesskabet er genforhandlet med medarbejdernes repræsentanter. Lokalaftalen er et tillæg til den gældende overenskomst for ejendomsservice 2025-2028 mellem BL – Danmarks Almene Boliger og ESL – Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landsforbund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om den reviderede lokalaftale for ejendomsfunktionærerne til efterretning.

Den reviderede lokalaftale forudsættes taget i brug pr. den 1. maj 2025.

Sagsfremstilling

Ejendomsfunktionærernes lokalaftale er senest forhandlet i 2017-2018. Der har været gode drøftelser med de faglige repræsentanter gennem et længere forløb. I korte træk er det mundt ud i følgende:

- En fuldstændig gennemskrivning af lokalaftalen med en sproglig opdatering.
- Elementer fra overenskomsten fremgår nu kun af overenskomsten, som de bør og lokalaftalen indeholder de lokale forhold.
- Bilag, som ikke længere er relevante, er udgået (fx valgfrie lønelementer, som fremgår af overenskomsten).
- Taksterne for lokalaftalens lønbærende elementer er reguleret med virkning fra den 1. marts 2025, for eksempel volumentillæg, vejrligs-overvågning og aftenmøder.
- Vejrlig og volumentillæg har været drøftet med input fra udvalgte kundechefer, disse takster bibeholdes i deres nuværende form.
- De særlige lokale forhold i fx vejrligsovervågning er bibeholdt.

Der er således ikke sket gennemgribende ændringer, dog er det sikret, at der ikke kan opstå fortolkningstvist mellem lokalaftalen og overenskomsten, og at de lønbærende elementer nu følger overenskomstens udvikling.

Økonomiske konsekvenser

De lønbærende elementer reguleres pr. den 1. marts 2025, så niveauet fremover følger overenskomstens udvikling.

Det videre forløb

Lokalaftalen indgår som en del af ansættelsesgrundlaget for den enkelte ejendomsfunktionær, når den har været til orientering i boligorganisationerne og hos medarbejderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om den reviderede lokalaftale for ejendomsfunktionærerne til efterretning.

Bilag**Navn**

Lokal aftale

20. Orientering om udlejningstal 2024

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for FFB og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

På grund af IT-udfordringer blev tallene for udlejning i 2023 ikke fremlagt for organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Udlejninger 2024 for FFB

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2024 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det grå felt).

Der er i 2024 i alt indgået 6.688 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I FFB er der i 2024 indgået 319 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bi lejemål (%)	
5,4	8,0	20,1	20,5	22,71	34,75	5,3	5,3	11,1	7,8

Anvisninger 2021 - 2024

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2021 - 2024 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det grå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2021	473	4.636	7,14	14,8	27,8	27,7	24,1	22,6	46,8	8,8	4,9	6,4	5,7	22,1
2022	212	4.442	3,79	17,9	33,65	22,5	36,49	19,6	8,53	11,4	4,74	5,1	13,27	25,0
2023	-	4.116	-	16,6	-	18,9	-	17,8	-	12,6	-	4,8	-	24,8
2024	139	4.010	10,14	20,22	29,71	21,59	27,54	20,98	2,17	9,48	8,70	6,04	22,46	23,05

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 3.319 i 2023 til 2.331 i 2024. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For FFB er der i 2024, 246 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2021 - 2024

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i FFB og samlet i KAB-Fællesskabet (det grå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2021	3.232	58.559	11	147	4	38
2022	3.358	58.880	13	162	4	38
2023	-	57.717	-	178	-	44
2024	3299	55.448	8	117	2	24

*(familie, ældre og ungdom)

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

21. Eventuelt

Beslutning