

Referat

Udvalg	Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Mødeværrelset
Dato og tid	19.05.2026 17.00 - 20.00
Deltagere	Jørgen Blond (Formand) (Til stede) Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) (Til stede) Hannibal Immer Silva (Medlem) (Til stede) Niels Lau Christensen (Medlem) (Til stede) John Bøgelund Sørensen (Medlem) (Til stede) Mark Ditlev Watson (Medlem) (Til stede) Louise Clarke (Medlem) (Til stede) Thomas Jean Nielsen (Medlem) (Til stede) Birgitte Rasmussen (Medlem) (Til stede) Dorthe Brandt Andersen (Revisor) (Til stede) Pernille Vesterager Neergaard (Kundechef) (Til stede) Ane Gerken (Chefkonsulent) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)
- [3. Godkendelse af B-punkter](#)
- [4. A - Revisionsprotokol 2025](#)
- [5. A- Repræsentantskabsmøde og udkast til årsberetning](#)
- [6. A - Godkendelse af ansøgninger til arbejdskapital fra afdelinger](#)
- [7. A - Tidsbegrænset opnormering af FFB ´s driftsorganisation](#)
- [8. A - Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2025](#)
- [9. A - Afviste regnskaber 2025](#)
- [10. A- Godkendelse - Selskabets budget 2027](#)
- [11. A - Broagerhus - huslejer](#)
- [12. Lukket punkt](#)
- [13. Lukket punkt](#)
- [14. Lukket punkt](#)
- [15. B - FFB ´s driftsudvalg](#)
- [16. B - Udlejningsaftale Delehusene](#)
- [17. B - Etske retningslinjer](#)
- [18. B - Afslutning af pilotprojektet Bookhus \(digital booking af fælleslokaler\)](#)
- [19. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet](#)
- [20. Nyt fra formand og kundecenter](#)
- [21. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal godkende dagsordenen for mødet og samtidig – i henhold til forretningsordenen – forholde sig til eventuelle habilitetssager i forbindelse med mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen, med en enkel redaktionel rettelse fra administrationen til punkt 10 vedr. budget 2027.

2. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra det seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Sagsfremstilling

På baggrund af de indkomne bemærkninger er referatet justeret på følgende punkter:

- Punkt 5: Der er tilføjet et bilag.
- Punkt 10: Der er tilføjet, at Jørgen Blond og Hannibal Immer Silva tilkendegav ønske om genopstilling.
- Punkt 14: Indstillingen er korrigeret, så prisen for sammenlægningen er angivet til 25.000 kr. pr. afdeling, svarende til i alt 50.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

3. Godkendelse af B-punkter

Godkendelse af B-punkter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender samtlige B-punkter som fremlagt i dagsordenen.

Der er under punktet mulighed for enkelte, afklarende spørgsmål til sagerne.

Beslutning

Louise Clarke bad om at få flyttet punkt 13 til et A-punkt.

Organisationsbestyrelsen godkendte alle øvrige B-punkter.

4. A - Revisionsprotokol 2025

Revisionsprotokol 2025

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 gennemgås på mødet, hvor revisor deltager under behandling af punktet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen, som efterfølgende sendes til underskrift digitalt i organisationsbestyrelsen.

Administrationen følger op på konti med kun én fuldmagtshaver i umiddelbar forlængelse af mødet.

Bilag

Navn

2025_31000_Protokol_Frederiksberg_Foreneede_Boligselskaber

5. A- Repræsentantskabsmøde og udkast til årsberetning

Repræsentantskabsmøde og udkast til årsberetning

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til årsberetning, organisationsbestyrelsens beretning 2025–2026 og dagsorden til repræsentantskabsmøde 2026.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- udkast til årsberetning FFB 2025 inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 18. juni 2026
- udkast til organisationsbestyrelsens beretning 2025–2026
- dagsorden for repræsentantskabsmøde den 18. juni 2026.

Sagsfremstilling

Årsberetning

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

Der er udarbejdet udkast til årsberetning for regnskabsåret 2025. Udkastet indeholder også organisationens egenkontrol, der er lovpligtig.

Organisationsbestyrelsens beretning 2025–2026

Der er udarbejdet udkast til organisationsbestyrelsens beretning 2025–2026 med udvalgte nedslag på tiltag og fokuspunkter i siden repræsentantskabsmøde 2025.

Dagsorden

Dagsorden for repræsentantskabsmøde 2026 ser således ud:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2025 med tilhørende revisionsberetning

7. Godkendelse af budget 2027
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af formand – På valg er: Jørgen Blond
11. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen – På valg er:
 - Birgitte Rasmussen
 - Hannibal Immer Silva
 - Mark Ditlev Watson
12. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen – Nuværende suppleanter er:
 - Mia Wahl Nielsen 1. suppleant (Tartuhus)
 - Hanne Schønnemann 2. suppleant (Solbjerghave)
 - Kim Christensen 3. suppleant (Søndermarken)
13. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab – nuværende medlemmer er:
 - Tina Agerskov (Skolevænget)
 - Niels Lau Christensen (Søndermarken)
 - Sarina Guastella (Solbjerg Have I)
 - Mark Ditlev Watson (Grøndlandsgård)
 - Hannibal I. Silva (Søndermarken)
 - Thomas Jean Nielsen (Stjernen)
 - Michel Schaumburg-Müller (Solbjerghave I)
 - Ud over de syv valgte medlemmer er Jørgen Blond født medlem i kraft af sin plads i KAB's bestyrelse.
14. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab – nuværende suppleanter er:
 - Hanne Schønnemann 1. suppleant. (Solbjerghave)
 - Vakant 2. suppleant
15. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab – nuværende medlemmer er:
 - Jørgen Blond (Stjernen)

- Kim Christensen (Søndermarken)
- Niels Lau Christensen (Søndermarken)
- Louise Clarke (Vinstrupgård)
- Sarina Guastella (Solbjerg Have)
- Frank Kristoffersen (Skolevænget)
- Birgitte Rasmussen (Nyelandshuse)
- Anders Baldur Tolderlund (Stjernen)
- Tina Agerskov Vallentin (Skolevænget)
- Mark Ditlev Watson (Grøndlandsgård)
- Hannibal I. Silva (Søndermarken)
- Michel Schaumburg-Müller (Solbjerg Have)

16. Valg af suppleanter til BL's 1. kreds repræsentantskab

- Thomas Jean Nielsen 1. suppleant (Stjernen)
- Hanne Schønnemann 2. suppleant (Solbjerg Have I)

17. Eventuelt

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Invitation med dagsorden udsendes til repræsentantskabet senest den 21. maj 2026. Deadline for indsendelse af forslag, der ønskes behandlet på dagsordenen, er den 4. juni 2026 (2 uger før mødet).

Endelig dagsorden udsendes pr. mail den 11. juni 2026 (1 uge før mødet).

Kommunikation

Dagsordenen gøres tilgængelig for alle beboere via hjemmesiden kort tid efter, at indkaldelsen udsendes.

Beslutning

- *Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til årsberetning FFB 2025 til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 18. juni 2026, med følgende ændring: Det indledende*

afsnit vedrørende aktiviteter i KAB Fællesskabet udgår, da det også fremgår af organisationsbestyrelsens beretning.

- *Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til organisationsbestyrelsens beretning 2025–2026 med følgende ændring:
 - *Der tilføjes tekst om forskellen mellem tiltag på afdelingsniveau og selskabsniveau som opfølgning på beboertilfredshedsundersøgelsen.*
 - *Der tilføjes supplerende og mere konkret tekst om bygningservice.**
- *Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for repræsentantskabsmødet den 18. juni 2026 med følgende bemærkning: det tilføjes, at dagsordenen godkendes.*

Formanden orienterede om, at det er aftalt, at FFB's boligsociale konsulent skal holde oplæg frem for SIND. Derudover er der booket et mindre musikalsk indslag til at indlede mødet.

Bilag

Navn

Organisationsbestyrelsens beretning 2025 - 2026

Årsberetning 2025

6. A - Godkendelses af ansøgninger til arbejdskapital fra afdelinger

Godkendelses af ansøgninger til arbejdskapital fra afdelinger

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og træffe beslutning om afdelingernes ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen i henhold til de vedtagne retningslinjer for puljen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter de fremsendte fire ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen, og
- træffer beslutning om eventuel tildeling af tilskud i overensstemmelse med retningslinjerne i "Rammer for FFB's arbejdskapital og aktivitetspulje".

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at afdelingernes ansøgninger om økonomisk støtte behandles to gange årligt. På mødet den 20. marts 2025 vedtog bestyrelsen et sæt retningslinjer for behandlingen af ansøgningerne.

Retningslinjerne fremgår af dokumentet "Rammer for FFB's arbejdskapital og aktivitetspulje", som er tilgængeligt for organisationsbestyrelsens medlemmer via First Agenda og for øvrige interessenter på FFB's hjemmeside.

Formålet med at samle behandlingen af ansøgninger og fastlægge en ramme er:

- at give afdelingsbestyrelserne klarhed over, hvornår ansøgninger kan indsendes og forventes behandlet, og
- at give organisationsbestyrelsen mulighed for en samlet vurdering af ansøgerfeltet.

Til nuværende møde foreligger følgende fire ansøgninger:

- Afdeling Broagerhus har ansøgt om 15.000 kr. til opgradering af afdelingens kondirum, herunder udskiftning af slidte træningsmaskiner og indkøb af supplerende træningsudstyr.
- Afdeling Grønlandsgård har ansøgt om 11.000 kr. til et pilotprojekt for fællesskabsopbygning i afdelingen, herunder afholdelse af et fælles beboer arrangement for ca. 25 beboere.
- Afdeling Skolevænget har ansøgt om 35.000 kr. til etablering af grønne pergolaer ved eksisterende affaldsøer med henblik på forskønnelse af udearealer og styrkelse af fællesskabet.

- Afdeling Brevduebanen har ansøgt om 20.000 kr. til afholdelse af en velkomstfest for nye beboere med henblik på at styrke fællesskab og naboskab i afdelingen.

Ansøgningerne er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser

De disponible midler i arbejdskapitalen fremlægges til dette møde sammen med årsregnskab.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen meddele beslutningen til de ansøgende og sikre den videre dialog om eventuel tildeling af tilskud.

Beslutning

De fremsendte ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen blev behandlet:

- *Afdeling Broagerhus – ansøgning om 15.000 kr. til opgradering af kondirum blev ikke godkendt.*
- *Organisationsbestyrelsesmedlem Mark Watson forlod mødet grundet inhabilitet. Afdeling Grønlandsgård – ansøgning om 11.000 kr. til pilotprojekt for fællesskabsopbygning blev godkendt.*
- *Organisationsbestyrelsesmedlem Tina Agerskov forlod mødet grundet inhabilitet. Afdeling Skolevænget – ansøgning om 35.000 kr. til etablering af pergolaer ved affaldsøer blev godkendt.*
- *Afdeling Brevduebanen – ansøgning om 20.000 kr. til velkomstfest for nye beboere blev ikke godkendt.*

Organisationsbestyrelsen bad administrationen om at sikre, at det fremgår af FFB's hjemmeside, at man som borger på Frederiksberg kan søge §18-midler til sociale aktiviteter og henvise til kommunens hjemmeside <https://frivillighed.frederiksberg.dk/soeg-puljemidler-til-frivilligt-socialt-arbejde-og-aeldreaktiviteter/18-puljen-til-frivilligt-socialt-arbejde>

Bilag

Navn

Ansøgning om tilskud fra FFBs arbejdskapital -Broagerhus

Ansøgning om tilskud fra FFBs arbejdskapital -Grønlandsgård

Ansøgning om tilskud fra FFB's arbejdskapital -Skolevænget

Navn

Ansøgning om tilskud fra FFBS arbejdskapital -Brevduebanen

7. A - Tidsbegrænset opnormering af FFB's driftsorganisation

Tidsbegrænset opnormering af FFB's driftsorganisation

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en midlertidig opnormering af FFB's driftsorganisation med henblik på at styrke samarbejdet mellem drift, kundecenter og afdelingsbestyrelser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender en midlertidig opnormering af FFB's driftsorganisation ved ansættelse af én medarbejder i perioden den 1. august 2026 til og med februar 2028
- afsætter en ramme på 1.8 mio. til ansættelsen, og godkender at beløbet afholdes af FFB's arbejdskapital
- tager orienteringen om, at stillingen opslås af FFB's kundechef med henblik på besættelse i efteråret 2026, til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB's nuværende driftsorganisation med tre driftscentre varetager i det daglige beboerservice, den løbende drift af alle afdelinger, mindre byggeprojekter samt betjening af og dialog med afdelingsbestyrelserne foruden en række andre opgaver. Det er en kompleks opgave, med mange daglige prioriteringer, og i en organisation med fokus på drift kan det ofte være vanskeligt at afsætte ressourcer til de ekstra opgaver, der løbende opstår.

I de senere år har FFB derfor løbende tilkøbt support fra KAB's Specialkundeenhed og Driftssupport til en række særligt komplicerede sager i forbindelse med vanskelige byggeprojekter m.v. Disse opgaver er blevet løst på tværs af driften.

Med udrulningen af KAB's nye digitale systemer vil der i de kommende år være et øget behov for at sikre en stabil og kontinuerlig ramme omkring driften. Dette sker parallelt med arbejdet med Bygningservice, som organisationsbestyrelsen i november 2025 har godkendt som et treårigt tilkøb med henblik på at styrke opgaveløsningen i boligselskabet.

I forlængelse heraf vurderer administrationen, at der i en afgrænset periode er behov for en yderligere organisatorisk styrkelse for at sikre sammenhæng, koordinering og god kommunikation på tværs af driften.

Der foreslås derfor en midlertidig opnormering i form af ansættelse af en medarbejder, som skal fungere som et tværgående bindeled mellem driftsorganisationen, kundecenteret og afdelingsbestyrelserne.

Formål og opgaveindhold

Medarbejderen vil få opgaver med omdrejningspunkt i at:

- understøtte et styrket samarbejde på tværs af driften og kundecenteret
- bidrage til, at afdelingsbestyrelserne oplever bedre koordinering og tydeligere kontaktflader
- sikre, at organisationsbestyrelsens beslutninger kommunikeres bredt, rettidigt og relevant – både internt i organisationen og i forhold til afdelingerne bidrage til sammenhæng mellem Bygningsservice og den daglige drift samt understøtte udviklingen af FFB's lokale organisation med henblik på at sikre en robust og effektiv organisering fremadrettet.

Stillingen er tidsafgrænset og etableres som et supplement til den eksisterende organisation i den periode, hvor der er øget kompleksitet og behov for koordination. Medarbejderen refererer direkte til kundechefen, og indgår som en del af FFB's ledelsesgruppe. Medarbejdere vil have sin faste arbejdsplads sammen med kundechefen.

Tidsperiode

Ansættelsen foreslås gennemført i perioden:

- 1. august 2026 – 28. februar 2028
- Tidsperioden er fastsat, så den løber parallelt med Bygningsservice.

Økonomiske konsekvenser

Udgifterne til ansættelsen af den midlertidige medarbejder afholdes af FFB's arbejdskapital.

Den konkrete lønudgift forventes at kunne håndteres inden for en ramme på 1.8 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen vil i forbindelse med budgetlægning og den halvårlige budgetopfølgning løbende blive orienteret.

Indstillingen medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for afdelingerne.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil kundechefen opslå stillingen med henblik på, at den kan besættes i efteråret 2026. Det vil løbende være kundechefen/administrationens opgave at sikre, at stillingens opgaver afgrænses tydeligt og evalueres løbende i ansættelsesperioden samt at holde organisationsbestyrelsen orienteret, hvis der opstår behov for justeringer i perioden

Kommunikation

Ved godkendelse informeres organisationen relevant, og stillingen opslås af FFB's kundechef.

Beslutning

Administrationen beklagede indledningsvis at det fremgår af sagsfremstillingen at den midlertidige opnormering udløber februar 2028. Opnormeringen løber over 2½ år, dvs. frem til februar 2029.

Organisationsbestyrelsen godkendte

- en midlertidig opnormering af FFB's driftsorganisation ved ansættelse af én medarbejder i perioden fra den 1. august 2026 til og med februar 2029.*
- at der afsættes en ramme på 1,8 mio. kr. til ansættelsen, og at beløbet afholdes af FFB's arbejdskapital, samt*
- tog orienteringen om, at stillingen opslås af FFB's kundechef med henblik på besættelse i efteråret 2026, til efterretning.*

Organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen stemte imod indstillingens samlede at-punkter.

8. A - Godkendelser af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2025

Godkendelser af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2025

Der er udarbejdet regnskaber for boligorganisationens afdelinger samt selskabet. Regnskaberne fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2025, 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 2025 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.

Selskabets regnskab

Organisationsbestyrelsen har forbehandlet selskabets regnskab på separat møde den 11. maj 2026, og regnskabet forelægges på dette møde til godkendelse forud for den endelige godkendelse i repræsentantskabet.

Selskabets regnskab for 2025 balancerer med 54.136.138 kr. og slutter med et overskud på 59.763 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 10.128.665 kr. heraf udgør den disponible andel 10.050.665 kr. svarende til 2.952 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 95.333.144 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 9.603.381 kr., hvilket svarer til 2.821 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne:

Afdelingernes regnskaber pr. den 31. december 2025 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, Solbjerg Have III, 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, Tartuhus, Tartuhus II, Tartuhus III, Lindehaven og Lindehaven serviceareal gælder, at der ikke er en afdelingsbestyrelse. Derfor forelægges regnskabet til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen i Nyelandshuse har meddelt, at de ikke kan godkende deres regnskab, se derfor særskilt dagsorden punkt omkring dette.

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 2025 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 2025, som sammen med tilhørende revisionsmateriale indsendes til kommunalbestyrelsen.

Bilag

Navn

31000 FFB Boligorganisation Regnskab 2025 REV

FFB komprimerede regnskaber 2025 samlet

31005 Broagerhus Børnehaven regnskab 2025 - REV

31033 Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 1 regnskab 2025 REV

31038 Betty Nansens alle 51-53 ejer 3 regnskab 2025 REV

Navn

31040 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv regnskab 2025 REV

31041 Lindehaven Serviceareal regnskab 2025 REV

31012 Tartuhus regnskab 2025 rev R1-2 inkl. sidetal

31015 Solbjerg Have II Regnskab 2025 REV

31021 Thielebo ældreboliger Regnskab 2025 - REV

31022 Thielebo Ungdomsboliger Regnskab 2025 - REV

31028 Solbjerg Have Ældreboliger regnskab 2025 - REV

31035 Lindehaven regnskab 2025 REV

31037 Betty Nansens Alle 51-53- ejer 2 regnskab 2025 REV

31039 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 4 regnskab 2025 REV

31056 Tartuhus 8 boliger regnskab 2025 rev R1-1 inkl. sidetal

31057 Tartuhus 9 boliger regnskab 2025 rev R1-1 inkl. sidetal

9. A - Afviste regnskaber 2025

Afviste regnskaber 2025

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om godkendelse og indsendelse af regnskab 2025 for afdeling Nyelandshuse, efter at afdelingsbestyrelsen har meddelt, at den ikke kan godkende regnskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender regnskab 2025 for afdeling Nyelandshuse, og
- beslutter, at regnskabet indsendes til Frederiksberg Kommune til endelig godkendelse.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen i afdeling Nyelandshuse har den 5. maj 2026 meddelt administrationen, at den ikke kan godkende regnskab 2025.

Afdelingen serviceres aktuelt af KAB's specialekundeenhed af hensyn til arbejdsmiljøet for den lokale driftsledelse. Dialogen om regnskabet har derfor været ført skriftligt via mail mellem afdelingsbestyrelsen og kundeøkonomi, som løbende har besvaret de spørgsmål, afdelingsbestyrelsen har rejst.

Afdelingsbestyrelsens afvisning af regnskabet begrundes med følgende forhold:

- At der efter afdelingsbestyrelsens opfattelse ikke er redegjort tilstrækkeligt for, at en medarbejder har haft selvbetalt orlov i tre måneder af året. Afdelingsbestyrelsen vurderer, at et nedslag på 20.000 kr. efter fordelingsnøglen ikke er retvisende og har anmodet om en særskilt økonomisk oversigt.
- At affaldsskakte i Nyelandshuse har været lukket siden den 1. maj 2025, uden at der er sket reduktion i udgifterne til medarbejdere eller redegjort for, hvilke øvrige opgaver der er tilført eller løst i afdelingen.
- At der i regnskabet er indarbejdet advokatudgifter, som afdelingsbestyrelsen vurderer ikke har været godkendt af beboerne på afdelingsmødet i forbindelse med budgetvedtagelsen.

Drift og administration har i dialogen med Nyelandshuses afdelingsbestyrelsen gennem de seneste år redegjort for, at Nyelandshuse – på linje med øvrige afdelinger i Frederiksberg Forenede Boligselskaber – indgår i lokale driftsfællesskaber/servicecentre. Fordeling af medarbejdertimer sker

efter en fast fordelingsnøgle, og ved vakant stilling i servicecentret tilfalder mindreforbruget samtlige afdelinger i driftsområdet og ikke én enkelt afdeling.

Lukningen af affaldsskaktene er fortsat en midlertidig ordning, idet afdelingen endnu ikke har truffet endelig beslutning herom på et afdelingsmøde.

Når der foreligger en endelig beslutning, vil der kunne foretages beregninger af eventuelle varige besparelsesmuligheder som følge heraf, og det vil kunne indgå i fremtidig budgetlægning, og ligeledes afspejles i reelt forbrug med tilbagevirkende kraft.

Den konkrete advokatudgift som afdelingsbestyrelses nævner vedrører en regning på 84.165 kr. til Verus Advokater i forhold til et konkret lejemål. Afdelingsbestyrelsen har ikke forud for afvisning af godkendelse rejst spørgsmål til udgiften.

Administrationen vurderer på den baggrund, at regnskab 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med gældende regler og praksis, og at de forhold, afdelingsbestyrelsen har peget på, ikke giver grundlag for at undlade godkendelse af regnskabet. Da afdelingsbestyrelsen ikke kan godkende regnskabet, påhviler det organisationsbestyrelsen at træffe beslutning om godkendelse og indsendelse til kommunen.

Økonomiske konsekvenser

Afdelingens regnskab for 2025 gav et underskud på 76.973 kr. som hovedsageligt skyldes at der har været højere udgifter end budgetteret til afdelingens fælles vand renovationsudgifter opkrævet af Frederiksberg Kommune, dette modsvares delvist af lavere forsikringsudgifter samt afdelingens fælles el udgifter.

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indsende regnskab 2025 for afdeling Nyelandshuse til Frederiksberg Kommune til endelig godkendelse.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen i Nyelandshuse orienteres om organisationsbestyrelsens beslutning af administrationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab 2025 for afdeling Nyelandshuse og besluttede, at regnskabet indsendes til Frederiksberg Kommune til endelig godkendelse.

Bilag

Navn
31002 regnskab 2025 Rev

10. A- Godkendelse - Selskabets budget 2027

Godkendelse - Selskabets budget 2027

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget for 2027 til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 18. juni 2026.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har forbehandlet selskabets budget på et separat møde den 11. maj 2026 og budgettet forelægges på dette møde til godkendelse forud for den endelige godkendelse i repræsentantskabet. Organisationsbestyrelsen input til budget fra formødet er indarbejdet i denne indstilling.

Selskabets budget for det kommende år baserer sig på en forventet budgetreserve på 316.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 1,55%.

I forhold til selskabets budget for 2026 skal særligt fremhæves:

1. at grundbidraget stiger med 4,6%, bidraget til FFB falder 5,0% og administrationsbidraget til KAB stiger 2,9%
2. Administrationsbidraget stiger samlet med ca. 1,11% til 4.913 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.859 kr. pr. lejemålsenhed i 2026.
3. Derudover stiger bidraget til arbejdskapitalen fra 80 kr. pr. lejemålsenhed til 194 kr. pr. lejemålsenhed.
4. Tilpasninger derudover gennemgås på mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille selskabets budget for 2027 til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 18. juni 2026.

Bilag

Navn

31000 Boligorganisation Budget 2027 efter formøde

11. A - Broagerhus - huslejer

Broagerhus - huslejer

Organisationsbestyrelsen orienteres om status på dialog vedr. huslejedifferencer i afdeling Broagerhus og administrationens fremadrettede håndtering heraf. Samtidig skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt der ved fremtidig genudlejning skal opkræves leje for haver.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om huslejedifferencer i afdeling Broagerhus til efterretning.
- godkender, at administrationen foretager en administrativ genberegning af huslejen med henblik på at sikre størst mulig ensartethed for sammenlignelige boliger
- træffer beslutning om, hvorvidt der fremover ved genudlejning skal opkræves leje for haver, og – hvis ja – at havelejen fastsættes med udgangspunkt i den tilsvarende værdi for en altan, således at lejen beregnes ens pr. m² inden for den enkelte opgang

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er over en længere årrække blevet orienteret om dialogen med afdelingsbestyrelsen i afdeling Broagerhus vedrørende mindre forskelle i huslejen. Broagerhus afdelingsbestyrelse har henvendt sig til administrationen med sagen i 2022, med ønske om at der kunne ses på lejeniveauerne i afdelingen. På den baggrund har administrationen i samarbejde med FFB's drift gennemført et grundigt administrativt arbejde for at afdække årsagerne til de konstaterede huslejedifferencer.

Gennemgang af alle lejemål viser, at en del af forskellene kan forklares administrativt, mens det ikke har været muligt entydigt at identificere alle forhold. Administrationens samlede vurdering er, at differencerne i væsentligt omfang kan henføres til historiske forhold, herunder tidligere fastsatte herlighedsværdier, som ikke længere vurderes at være tidssvarende eller relevante.

Administrationens anbefaling er derfor, at der foretages en administrativ genberegning af huslejen med henblik på at opnå størst mulig ensartethed for sammenlignelige boliger, der umiddelbart fremstår ens. Som overblik til sagen vedlægges skema med gennemgang af nuværende såvel som fremtidige lejeniveauer.

Langt de fleste lejemål står til en stigning eller fald på under 1% af deres nuværende leje. Den største forskel i genberegningen viser en stigning på 4,80% af den nuværende leje svarende til 272

kr. om måneden på enkelte lejemål. Mens andre lejemål falder med 3,03% svarende til 186 kr. af den nuværende leje om måneden.

Organisationsbestyrelsen skal derudover træffe beslutning om evt. fremadrettet opkrævning af leje for haver, som historisk ikke har været pålagt en leje. Det foreslås at der ved fremtidig genudlejning skal opkræves haveleje. Hvis dette godkendes, foreslås det, at havelejen fastsættes med udgangspunkt i den tilsvarende værdi for en altan, således at der sikres ensartet leje pr. m² inden for den enkelte opgang.

Økonomiske konsekvenser

Den administrative genberegning af huslejen kan medføre ændringer i den individuelle husleje for enkelte boliger i afdelingen. En eventuel beslutning om opkrævning af haveleje vil alene få økonomisk betydning ved genudlejning. Indstillingen har ingen øvrige økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen gennemføre den administrative genberegning af huslejen og håndtere varsling af eventuelle ændringer snarest muligt i overensstemmelse med gældende regler.

Kommunikation

Beboerne orienteres alene via varsling, som udsendes af administrationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at:

- *tage orienteringen om huslejedifferencer i afdeling Broagerhus til efterretning*
- *godkende, at administrationen foretager en administrativ genberegning af huslejen*
- *træffe beslutning om, at der fremover ved genudlejning opkræves leje for haver, og at havelejen fastsættes med udgangspunkt i den tilsvarende værdi for en altan, således at lejen beregnes ens pr. m² inden for den enkelte opgang.*

Bilag

Navn
Beregning af 31001 Husleje

12. Lukket punkt

13. Lukket punkt

14. Lukket punkt

15. B - FFB's driftsudvalg

FFB's driftsudvalg

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en midlertidig pause af møder i driftsudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at møder i driftsudvalget pauseres midlertidigt frem til valget af nye afdelingsbestyrelser i september 2026.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på det konstituerende møde den 28. august 2025 en udvalgsstruktur og arbejdsform for udvalg i FFB.

Driftsudvalget blev etableret som et forum for dialog om driftsmæssige forhold mellem administrationen og repræsentanter fra afdelingerne.

Erfaringerne med den nuværende organisering og mødeform viste at udvalgets eksisterende form ikke fungerer hensigtsmæssigt.

Samlet set vurderes det, at der er behov for at genbesøge disse forhold grundigt, før driftsudvalget eventuelt videreføres i en ny eller justeret form.

Det foreslås derfor, at møderne i driftsudvalget pauseres midlertidigt frem til september 2026.

Efter afdelingsbestyrelsesvalgene kan organisationsbestyrelsen på et oplyst grundlag tage stilling til, om driftsudvalget skal videreføres, og i givet fald fastlægge:

- et tydeligt formål for udvalget
- en afklaret deltagerkreds
- formen for organisationsbestyrelsens deltagelse
- rammerne for administrationens betjening af udvalget.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen:

- sætte møderne i driftsudvalget i bero frem til efteråret 2026
- forberede et oplæg til organisationsbestyrelsen om driftsudvalgets fremadrettede formål, deltagerkreds og betjening efter afdelingsbestyrelsesvalg i september 2026.

Kommunikation

Beslutningen kommunikeres via nyhedsbrev og hjemmesiden. Derudover orienteres de nuværende deltagere i driftsudvalget særskilt om pausen og det videre forløb.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at møder i driftsudvalget bliver pauseret midlertidigt frem til valget af nye afdelingsbestyrelser i september 2026.

16. B - Udlejningsaftale Delehusene

Udlejningsaftale Delehusene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender en ny aftale om procedure og kriterier for proces og genudlejning for Delehusene
- delegerer pladsen i genudlejningsudvalget til selskabets boligsociale team som repræsentant for FFB.

Sagsfremstilling

Delehusene består af 38 deleboliger for to personer og tre solistboliger. I alt 79 boligenheder. Frederiksberg Kommune anviser til 19 deleboliger og én solistbolig, mens FFB udlejer 19 deleboliger og to solistboliger.

Fundamentet i Delehusene er forpligtende fællesskaber, hvor beboerne gennem sociale aktiviteter kommer hinanden ved og tager ansvar for hinanden.

Der er mellem FFB og Frederiksberg Kommune indgået en aftale om kriterier for ansøgere samt genudlejning af de 19 deleboliger og to solistboliger.

Det har med tiden vist sig, at der er behov for at justere genudlejningsprocessen for bedre at understøtte det forpligtende fællesskab.

Den nye aftale - ganske kort

For at komme i betragtning til de deleboliger FFB anviser til, skal de boligsøgende - som i dag - skrive sig på interesselisten, som er gratis.

De nugældende kriterier for at opnå en bolig i Delehusene fastholdes, og det er fortsat udgangspunktet, at den boligsøgende skal være i gang med en SU-berettiget uddannelse. Den boligsøgende skal tilslutte sig deleboligfællesskabets formål, husorden og værdigrundlag. Ligeledes skal det tilstræbes, at der tilgodeses en velfungerende beboersammensætning for at sikre deleboligfællesskabets beståen.

Genudlejningsprocessen justeres for at sikre ovenstående, således at genudlejningen og match med nye beboere til den enkelte bolig sker løbende i takt med, at en bolig bliver ledig.

Når en bolig bliver ledig, inviterer genudlejningsudvalget - bestående af to personer udpeget af afdelingsbestyrelsen i afdelingen og én person fra FFB, optagne ansøgere på interesselisten til 31/40

åbent hus-arrangementer. Ved åbent hus giver genudlejningsudvalg en kort introduktion til stedet, herunder info om kriterier, rammer, værdier og ansøgningsproces. Deltagere, som er interesserede i at bo i Delehusene, kan efterfølgende sende en motiveret ansøgning til FFB's boligsociale team, som understøtter processen.

Genudlejningsudvalget står herefter for at matche ansøgere med nuværende beboere og den ledige bolig. Det er afgørende, at der er et godt match, da boligerne er små, og beboerne bor tæt sammen som roommates.

Ventelisten, der hidtil har været anvendt til optagelse af nye ansøgere fra interesselisten, udgår således ved indgåelse af denne aftale.

FFB skal udpege en person til genudlejningsudvalget. Repræsentanten udpeget af FFB er formand for udvalget.

Det anbefales, at der udpeges en person fra det boligsociale team, herunder den boligsociale leder, til genudlejningsudvalget.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender de nye rammer samt forslaget til selskabets repræsentant i genudlejningsudvalget, iværksættes den nye procedure

Aftalen træder i kraft pr. 1. juli 2026 og kan af både FFB og Frederiksberg Kommune opsiges med 1 års varsel.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelse orienteres af FFB's boligsociale team og reglerne opdateres de relevante steder.

Beslutning

- *Organisationsbestyrelsen godkendte en ny aftale om procedure og kriterier for proces og genudlejning for Delehusene.*
- *Organisationsbestyrelsen delegerede pladsen i genudlejningsudvalget til selskabets boligsociale team som repræsentant for FFB.*

Bilag

Navn

FFB Delehusene proces og kriterier for genudlejning ver 3

17. B - Etiske retningslinjer

Etiske retningslinjer

KAB's bestyrelse har vedtaget nye etiske retningslinjer der skal sikre at KAB og KAB-administrerede selskaber fremstår uafhængige af leverandører, samarbejdspartnere, og sikre at beslutninger og indkøb er lovlige, etisk forsvarlige og tager udgangspunkt i kunderne og beboernes interesser.

KAB er kundejet og beboerstyret og vores mål er at levere service og administration af høj kvalitet. For at bevare tilliden til KAB-Fællesskabet, er det vigtigt at medarbejdere fremstår uafhængige af leverandører og samarbejdspartnere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

En vigtig ændring fra de hidtil gældende retningslinjer er, at medarbejdere i KAB-Fællesskabet ikke må anvende håndværkere og andre leverandører til private opgaver, hvis man samtidigt har samarbejde med de pågældende virksomheder i arbejdsmæssig sammenhæng. Som hidtil skal eventuelle indkøb eller ydelser fra leverandører, som KAB-Fællesskabet også benytter, ske som en separat aftale med egen dokumentation.

Medarbejdere må ikke modtage penge, gaver eller modydelser fra håndværkere, samarbejdspartnere og beboere. Gaver i forbindelse med mærkedage, receptioner osv. er dog undtaget.

Bemærk at det fortsat er muligt for boligselskaberne at give medarbejderne gaver og påskønnelser ved jul osv.

Der er udsendt brev om de nye retningslinjer til vores leverandører, og nye leverandører vil også kunne orientere sig i det via hjemmesiden. I brevet findes også link til [KAB's whistleblowerordning](#) som både beboere, medarbejdere, leverandører og andre kan benytte.

Kommunikation

Personale og leverandører er orienteret, nye ansatte og leverandører orienteres løbende.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Navn

Brev til leverandører

18. B - Afslutning af pilotprojektet Bookhus (digital booking af fælleslokaler)

Afslutning af pilotprojektet Bookhus (digital booking af fælleslokaler)

Organisationsbestyrelsen orienteres om afslutningen af pilotprojektet Bookhus, idet evalueringen viser, at de forventede gevinster ikke er realiseret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Fem boligafdelinger i Boligforeningen 3B har gennem det seneste år deltaget i et pilotprojekt, hvor en digital platform til booking af fælleslokaler (Bookhus) er blevet testet med henblik på at vurdere, om løsningen kunne anvendes bredere i organisationen og i KAB-fællesskabet.

Bookhus har i pilotperioden vist styrker i form af et brugervenligt og overskueligt bookingsite for beboerne og har givet driften et godt overblik over bookinger. Imidlertid har især arbejdet med økonomisk opfølgning og afstemning vist sig at være markant mere komplekst og tidskrævende end forudsat. De omfattende manuelle processer og den øgede administrative belastning påvirker driften væsentligt og opvejer samlet set de oplevede fordele ved løsningen.

Hvor afstemningsprocessen tidligere var relativt enkel og involverede få systemer, har anvendelsen af Bookhus i praksis medført flere manuelle arbejdsgange samt afhængighed af adgang til en række eksterne systemer.

Dette har resulteret i et markant øget ressourceforbrug i driften og samtidig øget kompleksiteten i den regnskabsmæssige opfølgning.

Den samlede proces indebærer dermed en væsentligt større risiko for fejl i selve afstemningsprocessen.

Den samlede vurdering er derfor, at løsningen ikke understøtter en enkel, robust og skalerbar administration, som kan anvendes bredt i organisationen.

På denne baggrund har KAB valgt at afslutte pilotprojektet, og anbefaler at Bookhus-løsningen ikke udrolles i flere boligafdelinger i KAB-Fællesskabet.

I stedet anbefaler KAB at boligorganisationen afventer den digitale bookingløsning, som bliver en del af den kommende Boligplatform, der aktuelt forventes klar i slutningen af 2027.

Videre proces

FFB's driftsorganisation håndterer - indtil den digitale bookingløsning i den kommende Boligplatform

er tilgængelig - lokalebooking som i dag. Afdelingen Solbjerg Have har i dag en lokalbooking som ikke fungerer, og den situation vil konkret blive læst på tværs af FFB's drift indtil videre.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet

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 hhv. FFB's hjemmeside og det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt på møder skal være en drøftelse af, hvilke af mødets sager der skal kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på hhv. hjemmeside 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 indenfor denne ramme.

Det videre forløb

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at næste nyhedsbrev udkommer umiddelbart inden repræsentantskabsmødet. Nyhedsbrevet vil have fokus på:

- *Diverse indvielser, navngivninger og boligforum i Betty-området*
- *Byrumsmøbler og den nye helhedsplan*
- *Medarbejderdag den 4. juni 2026*
- *Bygningsservice*

20. Nyt fra formand og kundecenter

Nyt fra formand og kundecenter

Der gives en kort orientering om aktuelle emner og fokusområder fra formanden, kundechefen og kontaktpersonerne i organisationsbestyrelsen.

Formanden orienterede om følgende:

- *Boligforum den 13. maj 2026, hvor FFB var vært i Betty-området. Arrangementet blev indledt med en rundtur, hvor der blev givet en præsentation af, hvordan FFB arbejder med boligsociale indsatser i Betty-området og i resten af selskabet.*
- *FFB's formandskab planlægger et kaffemøde med KAB's nye byudviklingsdirektør med fokus på byudviklingen på Frederiksberg. Mødet har til formål at danne grundlag for en efterfølgende drøftelse i organisationsbestyrelsen.*

Næstformanden orienterede om status drøftelserne med KAB vedrørende LAR projektet på Stjernen. Der er planlagt en række møde med FF, og organisationsbestyrelsen vil blive orienteret herom via mail.

Kundechefen orienterede om følgende:

- *FFB's boligsociale konsulent Nynne går på barsel.*

Kontaktpersonerne orienterede om følgende:

- *Der er fortsat ikke en bestyrelse i Tartuhus, men der er fremdrift i byggesagerne.*
- *Formand for Solbjerg Haves har valgt at trække sig, og der skal vælges en ny formand på det førstkommende afdelingsmøde.*
- *Der har været afholdt møde med Finsenshave om afdelingens tagprojekt og KAB's bemanning.*

21. Eventuelt