



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

## Organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2017

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

<b>Inviterede</b>	Laurits Roikum, Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Andreas Røpke, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen, Jørgen Blond
<b>Afbud fra</b>	John Bøgelund Sørensen
<b>Fra administrationen</b>	Kundechef Kim Geertsen, Louise Cohn Jacobsen

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2017 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. oktober 2017 .....	3
2. Revisionsprotokol .....	3
3. Orientering fra formanden .....	3
Sager til beslutning .....	3
4. Nye veje til bedre service og effektiv drift; Scenarier for en ny driftsstruktur .....	3
5. Repræsentantskabsmødet den 7. december 2017 .....	6
6. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2018 .....	7
7. Organisationsbestyrelseshonorar 2018 .....	7
8. Betty Nansens Allé 51 – 53; Den videre proces .....	8
9. Forslag om fælles affaldsprojekt .....	8
Sager til orientering .....	9
10. Planlægning af kommende møder .....	9
11. Mødeevaluering .....	9
12. Eventuelt .....	9



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

Bilag	1: Tidslinje for møder ny drift og service .....	6
Bilag	2: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes) .....	6
Bilag	3: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer .....	6
Bilag	4: FFB lejestigninger 2018 .....	7
Bilag	5: Afdelingsbudgetter .....	7



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

## Selskabet

### 1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2017 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. oktober 2017

Referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2017 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. oktober 2017 er tidligere fremsendt pr. mail. Der er ikke modtaget bemærkninger til disse. Begge underskrives på mødet.

**Det indstilles,**  
at referaterne godkendes.

*Referaterne blev godkendt og underskrevet*

### 2. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførelser i selskabets protokol siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*

### 3. Orientering fra formanden

Under dette punkt er der lejlighed til kort at oplyse om forhold siden sidste organisationsbestyrelsesmøde, som ikke adresseres på anden vis gennem dagsordenens punkter.

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Formanden orienterede om det kommende organisationsbestyrelsesseminar*

## Sager til beslutning

### 4. Nye veje til bedre service og effektiv drift; Scenarier for en ny driftsstruktur

Det blev på organisationsbestyrelsesmødet i maj 2017 besluttet, at driften i alle FFB's afdelinger organiseres i "Driftsfællesskabet FFB" pr. 1. januar 2019.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. november 2017

Udsendt den udestår

Det blev sammenhængende hermed besluttet, at den konkrete driftsstruktur inden for "Driftsfællesskabet FFB" skal træffes på organisationsbestyrelsesmødet den 15. marts 2018 efter en proces med inddragelse af beboere, afdelingsbestyrelser og medarbejdere.

Der er med afsæt i ovennævnte beslutning i løbet af september og oktober måned gennemført en omfattende møderække med deltagelse af henholdsvis afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ansatte (se vedhæftede bilag; Tidslinje for møder ny drift og service) hvor formål, rammer og indhold er blevet drøftet.

Processen har vist, at der er bred opbakning til at reformere og udvikle FFB's drift, centreret om tre driftsteams/servicecentre (Nord, Vest og Syd) forudsat, at der fortsat vil være åbent for personlige beboerhenvendelser i alle tre områder og at der tages hensyn til lokale ønsker.

Derfor lægger udvalget op til, at der bliver et åbent FFB-kontor i hvert af de tre områder, bemandet med en sekretær fra FFB's administration og en ejendomsmester fra driftsteamet. I område Nord og Vest foreslås, at FFB-kontoret bliver samme sted som driftscentret – på Stjernen og i Solbjerg Have. I område Syd foreslås det, at det bliver på Betty Nansens Allé, hvor der er mulighed for at holde åbent i helt nye lokaler. Dette vil samtidig understøtte udviklingen i området.

Særligt fra Brevduebanen er der et stærkt ønske om at få mulighed for at holde fast i et lokalt ejendomskontor og telefonnummer. Udvalget lægger op til, at denne mulighed gælder for alle afdelinger. Men vi håber, at meget få afdelinger vil bruge denne frihed.

Med baggrund i den gennemførte møderække indstiller organisationsbestyrelses struktur, vækst og byggeudvalg, nedstående præciseringer/konkretisering til vedtagelse:

#### *Beboerservice*

- Alle typer af beboerhenvendelser pr. telefon skal kunne besvares fra FFB's hovednummer, som får længere telefontid.
- Skriftlige beboerhenvendelser samles på beboerweb og beboerapp samt på én e-mailadresse og én postadresse.
- Der vil være åbent for personlig beboerbetjening på ét FFB-kontor i hvert driftsteam: i Driftsteam Nord på Stjernen, i Driftsteam Syd på Betty Nansens Allé og i Driftsteam Vest i Solbjerg Have.
- Derudover kan afdelingsmøderne beslutte at opretholde ejendomskontorer med personlig beboerbetjening og/eller eget telefonnummer, forudsat at afdelingerne selv afholder udgifterne hertil.
- Der udvikles et koncept for fremskudt beboerservice, hvor medarbejderen kommer til beboeren.
- FFB's drift skal fortsat være synlig i afdelingerne.

#### *Afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser*

- Det overordnede serviceniveau i afdelingerne besluttet fortsat på afdelingsmøderne



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. november 2017

Udsendt den udestår

i forbindelse med behandlingen af driftsbudgetterne.

- Afdelingsbestyrelserne aftaler som hidtil løbende med driftsteamets ejendomsleder hvilke driftsopgaver, som skal prioriteres.

### *Medarbejdere*

- Der afskediges ikke medarbejdere som følge af ændringerne, men nogle medarbejdere vil få andre opgaver.
- Hovedparten af driftsmedarbejderne vil fortsat have fast tilknytning til en eller flere konkrete afdelinger.
- Alle FFB's medarbejdere ansættes i boligorganisationen.
- Mulighederne for efter- og videreuddannelse styrkes.

### *Driftsstruktur*

- FFB vil fortsat have tre ejendomsledere og disse vil have base på FFB's hovedkontor samt efter behov på driftscentrene.
- Hver ejendomsleder bliver ansvarlig for et driftsteam, som kan underopdeles efter behov.
- I hvert driftsteam vil der være ét driftscenter. I Driftsteam Nord vil det være på Stjernen, i Driftsteam Syd i Søndermarken og i Driftsteam Vest i Solbjerg Have.
- De administrative opgaver løses så vidt muligt på FFB's hovedkontor.

### *Økonomi*

- Udgifterne til drift af FFB's hovedkontor samt til den personlige beboerbetjening på FFB-kontorerne på Stjernen, Betty Nansens Allé og i Solbjerg Have dækkes af afdelingernes administrationsbidrag.
- Udgifterne til driftscentrene fordeles mellem driftsteamenes afdelinger efter antal boliger.
- Øvrige løn- og lønafledte udgifter samt udgifter til den fælles drift fordeles mellem afdelingerne efter forbrug.
- Udgifterne til større maskiner fordeles efter antal boliger i de afdelinger, som maskinerne skal bruges i.

I forhold til den videre proces foreslås det, at organisationsbestyrelsen på mødet den 15. marts 2018 tager stilling til:

- En implementeringsplan for Driftsfællesskabet FFB.
- Den fremtidige telefontid på FFB's hovednummer og åbningstid på FFB-kontorerne på Stjernen, Betty Nansens Allé og i Solbjerg Have.
- Hvordan det gøres overskueligt for afdelingsmøder og afdelingsbestyrelser at vælge serviceniveau.
- Fordelingen mellem administrationsbidrag (konto 112.1) og renholdelse (konto 114).
- Hvordan afdelingernes forbrug af løn- og lønafledte udgifter samt udgifter til den fælles drift gøres op mest enkelt og hensigtsmæssigt.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

**Det indstilles,**

af udvalget, at organisationsbestyrelsen tiltræder de foreslåede præciseringer /konkretiseringer og den foreslåede videre proces.

Bilag 1: Tidslinje for møder ny drift og service

*Organisationsbestyrelsen tiltråde udvalgets indstillinger*

## 5. Repræsentantskabsmødet den 7. december 2017

Der er indkaldt til repræsentantskabsmøde torsdag den 7. december 2017, kl. 17.00 i KAB, Studiestræde 38, Billedsalen med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formanden
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Bestyrelsens redegørelse
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt

Det foreslås af formandskabet, at KAB's viceadministrerende direktør Flemming Strøm inviteres til (under bestyrelsens beretning) at holde indlæg om nye digitale løsninger i opgaveløsningen.

Der vil efter mødet være middag på restaurant Dubrovnik i Studiestræde for repræsentantskabsmødets deltagere.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender dagsordenen for det kommende møde samt indholdet af organisationsbestyrelsens redegørelse (eftersendes separat) til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet.

Bilag 2: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)

Bilag 3: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte dagsordenen og med enkelte ændringer eftersendte udkast til redegørelse. Der var enighed om, udover viceadministrerende direktør Flemming Strøm, også at invitere kundesupportchef Lone Skriver til at orientere om beboerweb samt indkøbsportal.*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

## 6. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2018

Det har atter i vid udstrækning været muligt at holde huslejudviklingen i ro. Der er således, som det fremgår af bilag 4, samlet for selskabets afdelinger med budgetterne for 2018 gennemsnitligt tale om huslejenedsættelser på -0,63 %.

Som bilag 5 vedlægges afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2018.

Budgetterne er forudgående vedtaget på afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

### Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2018.

Bilag 4: FFB lejestigninger 2018

Bilag 5: Afdelingsbudgetter

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2018*

## 7. Organisationsbestyrelseshonorar 2018

Ministeriets regler om beregning af organisationsbestyrelseshonoraret betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 01.01.2018.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 79,62 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 47,76 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 139.439 kr. til ca. 143.270 kr.

Organisationsbestyrelsen har til orientering på et tidligere møde besluttet, at honoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer. Dette dog således at formanden afstår fra at modtage honorar og beløbet til fordeling blandt den øvrige organisationsbestyrelse reduceres med et beløb svarende hertil.

Organisationsbestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til organisationsbestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.  
*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen efter sammen retningslinjer som hidtil.*

## 8. Betty Nansens Allé 51 – 53; Den videre proces

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status i starten af oktober. Her blev de orienteret om fastlæggelsen af renoveringsomfanget og igangsættelsen af pilotprojekt for fastlæggelse af miljøsaneringen.

Som anført i tidligere dagsordener afholdes udgifter til blandt andet projektudvikling, juridisk bistand, forundersøgelser, projektering og miljøsaneringen af FFB, som tilbageføres til selskabet i forbindelse med skema B-tilsagnet.

Anslået ud fra allerede afholdt udgifter vurderes det samlede nødvendig udlæg at ville andrage 5 mio. kroner, som indstilles udlagt over dispositionsfonden.

Til orientering andrager selskabets dispositionsfond pt. ca. 18 mio. kr. voksende til 126 mio. kr. i 2042 og arbejdskapitalen ca. 18. mio. kr.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender et udlæg på samlet 5 mio. kroner.

*Organisationsbestyrelsen godkendte et udlæg fra selskabets dispositionsfond på samlet 5 mio. kroner.*

## 9. Forslag om fælles affaldsprojekt

En række afdelinger har udfordringer med håndtering af affald. Det gælder i forhold til at finde plads til de nye containere til madaffald fra foråret 2018, problemer med sortering og affaldsroderi samt arbejdsmiljø og tidsforbrug ved skaktning. På den baggrund har Havremarken besluttet at finde en ekstern rådgiver til at foreslå en samlet affaldsløsning i Havremarken. Det foreslås, at de øvrige afdelinger tilbydes at være med i et samlet projekt, så udgifter til ekstern rådgivning minimeres og så FFB sikres en stærkere forhandlingsposition over for Frederiksberg Kommune.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender initiativet og tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen godkendte initiativet og tog orienteringen til efterretning.*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 23. november 2017  
Udsendt den udestår

## Sager til orientering

### 10. Planlægning af kommende møder

#### *Organisationsmøder:*

Torsdag den 15. marts 2018: Finsensvej  
Torsdag den 31. maj 2018: Finsensvej  
Torsdag den 13. september 2018: Betty Nansens Allé 57  
Torsdag den 22. november 2018: Betty Nansens Allé 57

#### *Repræsentantskabsmøder:*

Torsdag den 7. december 2017: KAB Billedsalen  
Torsdag den 14. juni 2018: KAB Billedsalen/Kirkesalen  
Torsdag den 6. december 2018: KAB Billedsalen

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*

### 11. Mødeevaluering

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

*Intet af refere*

### 12. Eventuelt

*Anderas Røkke meddelte sin beslutning om at udtræde af organisationsbestyrelsen ved udløbet af hans valgperiode, det vil sige i forbindelse med repræsentantskabsmødet den 14. juni 2018.*