



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2020 kl. 16.00 i KAB, Studiestræde 38, Billedsalen

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, Sarah Glerup Kristensen, Poul Larsen, Hanne Wolf Stephensen, John Bøgelund Sørensen og Mark Ditlev Watson
Afbud:	John Bøgelund Sørensen, Niels Lau Christensen, Sarah Glerup Kristensen
Gæst	Statsautoriseret revisor Pia Søndergaard/Albjerg revision og økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke

Indholdsfortegnelse

Sager til beslutning.....	3
1. Revisionsprotokollat	3
2. Godkendelse af afdelingernes regnskab for 2019	3
3. Betty II – Godkendelse af lejekontrakter for erhvervslejemål	5
Sager til drøftelse.....	5
4. Søndermarken – initiativer i forhold til renoveringen	5
Sager til orientering.....	6
5. Nyt boligforlig.....	6
6. Mødeevaluering.....	7
Bilag 1: Revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2019.....	3
Bilag 2: Regnskab endelig - Broagerhus Børnehave.....	4
Bilag 3: Regnskab endelig - Thielebo Ungdomsboliger.....	4
Bilag 4: Resultatopgørelse for de enkelte afdelinger i 2019.....	4



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Bilag	5: Regnskabsberetning FFB 2019	4
Bilag	6: Erhvervslejekontrakt – 10 boliger	5
Bilag	7: Erhvervslejekontrakt – 22 boliger	5
Bilag	8: Erhvervslejekontrakt – Serviceareal	5
Bilag	9: Boligaftalen.	7

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. juni 2020
Udsendt den 3. juli 2020

Sager til beslutning

1. Revisionsprotokollat

Revisionsprotokollatet vedlægges som bilag 1.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 1: Revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2019

Statsautoriseret revisor Pia Søndergaard/Albjerg Revision præsenterede i hovedtræk indholdet af revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2019.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I forlængelse af fremlæggelse af revisionsprotokollatet efterlyste Klaus Linder dels en oversigt over sygefraværet i FFB og dels en oversigt over, hvornår de forskellige udlæg bevilliget fra dispositionsfonden forventes tilbageført. Det blev af administrationen oplyst, at oversigten over sygefraværet er efterspurgt i KAB, som det imidlertid efter en systemomlægning pt. volder kvaler at kunne levere i den ønskede for. For såvidt en oversigt over hvornår de forskellige udlæg bevilliget fra dispositionsfonden forventes tilbageført, sørger administrationen for at en sådan udarbejdes.

2. Godkendelse af afdelingernes regnskab for 2019

Behandlingen af afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2019 blev efter aftale med formandskabet og revisionen udsat til nærværende ekstraordinære møde. Dette dels grundet forhold afledt af COVID-19 pandemien og dels for at sikre afdelingerne mulighed for forudgående behandling af disse.

Om resultatet:

Det er med tilfredshed, at vi kan konstatere, at hovedparten af afdelingerne atter er kommet ud af regnskabsåret 2019 med positivt resultat.

Afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2019 vedhæftes (som bilag 4) og indeholder de komprimerede regnskaber. Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Særlige forhold:

For afdelingerne Broagerhus Børnehaven og Thielebo Ungdomsboliger gælder, at der ikke er en bestyrelse, hvorfor regnskabet forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Regnskabsberetning:

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

Regnskabsberetning rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2019-resultat.

Sammenfattende konkluderes det i regnskabsberetningen;

”Frederiksberg Forenede Boligselskabers samlede udvikling vises i egenkontrollen som værende positiv. De opsparede midler i afdelingerne er vokset og organisationsbestyrelsen har sammen med afdelingerne fokus på en økonomisk fornuftig og effektiv drift. Den økonomiske styringsrapport efterlader også et positivt indtryk med en stabil husleje, let stigende henlæggelser og et fald i udgifterne til tab ved fraflytning. Flere afdelinger skal dog have fokus på henlæggelsesniveauet”.

Fra regnskabsberetningen kan fremhæves;

- Huslejeudviklingen i selskabets afdelinger ultimo 2019 lå ca. 2,5 % under den gennemsnitlige huslejeudvikling i KAB-fællesskabet og ca. 3 % under udviklingen i nettoprisindekset.
- Selskabets egenkapital har samlet set udviklet sig ret stabilt siden 2014.
- Størstedelen af afdelingerne har oplevet et fald i udgifterne til tab ved fraflytninger.
- Hovedparten af afdelingerne ender med overskud i 2019 regnskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne i den foreliggende form med forbehold for – og i forventning om godkendelse – i de respektive afdelinger.

Bilag 2: Regnskab endelig - Broagerhus Børnehave

Bilag 3: Regnskab endelig - Thielebo Ungdomsboliger

Bilag 4: Resultatopgørelse for de enkelte afdelinger i 2019

Bilag 5: Regnskabsberetning FFB 2019

Økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk oplyste, at regnskaberne forudgående var godkendt af alle afdelingsbestyrelser (undtagen afdelingerne Broagerhus Børnehave og Thielebo Ungdomsboliger som begge er uden en afdelingsbestyrelse).

Organisationsbestyrelsen godkendte alle afdelingsregnskaberne, dog for såvidt afdeling Stjernen med forbehold for – og i forventning om godkendelse – på kommende afdelingsmøde.

Under punktet drøftedes kort behovet for at fokusere på afdelingernes langtidsbudgetter og deres henlæggelsesniveau, som også er fastlagt i organisationsbestyrelsens ”Strategiske indsatsområder 2019 – 2021”.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. juni 2020
Udsendt den 3. juli 2020

3. Betty II – Godkendelse af lejekontrakter for erhvervslejemål

Betty II består ud over almene boliger af en ejerlejlighed med serviceareal og en ejerlejlighed med botilbudsboliger. Servicearealet og botilbudsboligerne udlejes til Frederiksberg Kommune efter erhvervslejeloven. Botilbudsboligerne er af momstekniske grunde opdelt i to ens lejekontrakter for hhv. 10 og 22 botilbudsboliger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender de tre erhvervslejekontrakter.

- Bilag 6: Erhvervslejekontrakt – 10 boliger
- Bilag 7: Erhvervslejekontrakt – 22 boliger
- Bilag 8: Erhvervslejekontrakt – Serviceareal

Organisationsbestyrelsen godkendte de tre erhvervslejekontrakter.

Sager til drøftelse

4. Søndermarken – initiativer i forhold til renoveringen

Organisationsbestyrelsen fik forelagt nedenstående initiativer pr. mail den 26. maj, og disse blev godkendt af et flertal.

På mødet drøftes den aktuelle situation, og organisationsbestyrelsen orienteres om den nye styregruppe, den nye kommunikationsgruppe samt om dialogmødet med afdelingsbestyrelsen den 2. juni.

Nedenstående initiativer er nu iværksat på baggrund af drøftelser med Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune:

- Det nuværende tilbud om midlertidig indkvartering på hotel udvides til at være et tilbud til alle beboere i hele renoveringsperioden, mens der foregår arbejde indvendigt i boligen. Tilbuddet omfatter beboere i afdelingerne Søndermarken, Solbjerg Have og Tartuhus. Udgifterne indfinansieres efter aftale med Landsbyggefonden i de respektive byggesager.
- Beboerne i Søndermarkens Blok 5 tilbydes pr. kulance én huslejfri måned. Tilsvarende er tidligere gjort i Solbjerg Have over for beboere med lejemål, som blev renoveret i første fase og derfor har været særligt belastet af opstartsvanskelighederne i forbindelse med sagens gennemførelse. Udgiften indfinansieres efter aftale med Landsbyggefonden i byggesagen.
- Genudlejningen af almene familieboliger i FFB efter ventelisterne stilles i bero i en tre måneders periode. Boligerne tilbydes som midlertidig indkvartering til beboere i en helt særlige situation. Boligerne allokeres håndholdt og efter individuel vurdering. Udgiften indfinansieres efter aftale med Landsbyggefonden i byggesagen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. juni 2020
Udsendt den 3. juli 2020

- Organisationsbestyrelserne i SAB, Boligforeningen 3B samt Boligselskabet AKB, København er anmodet om hver at stille 12 familieboliger til rådighed til midlertidig indkvartering. Der er tilsagn fra Boligforeningen 3B og fra Boligselskabet AKB, København og der forventes tilsagn fra SAB inden organisationsbestyrelsesmødet. Udgiften indfinansieres efter aftale med Landsbyggefonden i byggesagen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter renoveringen i Søndermarken.

Organisationsbestyrelsen drøftede byggesagen i Søndermarken og besluttede følgende:

- *Advokat Kurt Bardeleben tilknyttes sagen for at styrke FFB over for E&P og JJW, som ikke i tilstrækkelig grad har sikret en forbedret byggeproces. Dette gælder særligt i forhold til efterlevelse af de kommunale påbud, hvor E&P og JJW har svigtet. Kurt Bardeleben indkalder i første omgang E&P til en drøftelse. Det videre forløb aftales i følgegruppen.*
- *Styregruppen mellem KAB, E&P og JJW suspenderes, men der vil fortsat være tæt dialog mellem parterne på centerchef-/direktørniveau.*
- *Hoteltilbuddet søges styrket med et tilbud om aftensmad. Det undersøges derudover, om Scandic også kan tilbyde værelser på Scandic Falkoner.*
- *Der findes alternative løsninger for beboere med helt særlige behov. Dette gælder også i de tilfælde, hvor det er vurderingen, at det egentlig er en kommunal opgave. Dette forudsætter dog, at Frederiksberg Kommune tager medansvar for vurderingen af hvilke beboere, som kan siges at have helt særlige behov.*
- *Der arbejdes ikke videre med overvejelserne om at opstille beboelsescontainere i lyset af de praktiske og økonomiske udfordringer ved en sådan løsning.*
- *Der afholdes snarest et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde, eventuelt digitalt, hvor Kurt Bardeleben orienterer om status og hvor byggesagerne i Solbjerg Have og Tartuhus samt FFB's generelle tilgang til større renoveringer drøftes.*

Hanne Wolf Stephensen var uenig i beslutningerne om at hoteltilbuddet udvides til at gælde for hele renoveringsperioden og at dette også gælder for renoveringerne af Solbjerg Have og Tartuhus uden at have været vendt i de to følgegrupper.

Sager til orientering

5. Nyt boligforlig

Et bredt flertal i Folketinget indgik den 19. maj 2020 en ny boligaftale om Landsbyggefondens rammer i perioden 2021-2026 samt om en fremrykket indsats i 2020.

Da FFB ikke har sager i Landsbyggefondens kø har aftalen ikke direkte betydning for FFB's byggesager, men aftalen har en størrelse, hvor den må forventes at påvirke både priserne for nybyggeri og renovering samt praksis ift. gennemførelsen af renoveringssager.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. juni 2020
Udsendt den 3. juli 2020

På det boligsociale område kan aftalen få konsekvenser for FFB's indsats i Søndermarkskvarteret, da dette arbejde ikke er prioriteret i aftalen. Der arbejdes derfor på andre veje til at sikre, at denne indsats kan fortsættes.

Derudover lægger aftalen op til, at driften i de almene boligorganisationer fortsat skal effektiviseres. Der er endnu ikke fastsat en konkret målsætning, men det er vurderingen, at FFB har gode forudsætninger for yderligere effektivisering, da FFB har prioriteret at skabe rammerne for en ambitiøs effektivisering på længere sigt over hurtige tiltag med effektiviseringsgevinster på kort sigt.

Der orienteres yderligere om aftalen på mødet.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 9: Boligaftalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.