



**Organisationsbestyrelsesmøde den 25. maj 2023
kl. 16.00
KAB-huset Enghavevej 81, Mødeværelset**

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, Niels Lau Christensen, John Bøgelund Sørensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson, Tina Agerskov Vallentin, Mikkel Blondin, Hanne Illum
Afbud fra	Hanne Illum og Dorthe Brandt Andersen fra revisionen.
Fra administrationen	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, Chefkonsulent Andreas Røpke, Controller Bolette Katrine Jørgensen, Pia Søndergaard fra revisionen (deltog t.o.m. Punkt 3)

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. maj 2023

Udsendt den 12. juni 2023

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2022 samt organisationsbestyrelsesmødet den 30. marts 2023	3
Sager til beslutning.....	4
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2022.....	4
4. Godkendelse af selskabets budget 2024.....	6
5. Midlertidige driftssupport (lukket punkt).....	7
6. Ansøgning om tilskud fra arbejdskapital	7
7. Kommunal regaranti på lån - udskiftning af tag; Solbjerg have II.....	8
8. Igangsættelse af proces for mulig sammenlægning af afdelingerne Solbjerg Have I og II.....	9
9. Ny digital strategi/ hjemmeside m.v.; Opdatering af FFB's hjemmeside samt tilbud om e-mailadresser til afdelingsbestyrelser	9
10. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj 1	11
11. Repræsentantskabsmødet den 8. juni 2023.....	12
12. Nybyggeri Nordre Fasanvej 45 – bevilling af udlæg fra dispositionsfonden	14
Sager til drøftelse	15
13. Udvikling af Hospitalsgrunden	15
14. Siden sidst og orientering fra formanden.....	15
Sager til orientering	15
15. Byggeskadesag Solbjerg have – status.....	15
16. Status på Betty Nansen stueetagen	16
17. Orientering vedr. fælles henvendelse fra BL's 1. kreds til Frederiksberg Kommune	17
18. Forsikringsstatistik 2019-2022 (manchet).....	17
19. Udlejningstal 2022 (manchet).....	18
20. Mødeevaluering	19
21. Planlægning af kommende møder	19
22. Udpegning af følgegruppemedlemmer	20
23. Eventuelt.....	20
Bilag	
Bilag 1: Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2022.....	3
Bilag 2: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. marts 2023	3
Bilag 3: Revisionsprotokol	4
Bilag 4: FFB revideret regnskab 2022	5
Bilag 5: Årsberetning FFB 2022	5
Bilag 6: Udvikling fremtidig dispositionsfond.....	5
Bilag 7: Udvikling arbejdskapital.....	5
Bilag 8: FFB komprimerede regnskaber 2022 afdelinger.....	5
Bilag 9: Broagerhus børnehaven regnskab 2022	5

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. maj 2023

Udsendt den 12. juni 2023

Bilag 10: Thielebo Ældreboliger regnskab 2022	5
Bilag 11: Thielebo Ungdomsboliger regnskab 2022	6
Bilag 12: Lindehaven regnskab 2022	6
Bilag 13: Lindevang Serviceareal regnskab 2022.....	6
Bilag 14: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1 regnskab 2022.....	6
Bilag 15: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2 regnskab 2022.....	6
Bilag 16: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 regnskab 2022.....	6
Bilag 17: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4 regnskab 2022.....	6
Bilag 18: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 erhverv regnskab 2022	6
Bilag 19: FFB Budget 2024	7
Bilag 20: Fordelingsnøgle.....	7
Bilag 21: Ansøgning om støtte til fællesspisning i Solbjerg Have.....	8
Bilag 22: Ansøgning om tilskud til sommerfest Tartuhus	8
Bilag 23: Ansøgning Delehusene til etablering af kreativt værksted	8
Bilag 24: Ansøgning om tilskud til motionsmaskiner Finsenshave	8
Bilag 25: Udvikling i arbejdskapital	8
Bilag 26: Ansøgning om kommunegaranti	9
Bilag 27: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning	13
Bilag 28: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer.....	13
Bilag 29: Nordre Fasanvej.....	15
Bilag 30: Gro det nye af det gamle – folder fra Frederiksberg Kommune.	15
Bilag 31: Tidslinje.....	16
Bilag 32: Henvendelse fra BL's 1. kreds til Frederiksberg Kommune	17
Bilag 33: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022	17
Bilag 34: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022.....	17

Selskabet

1. Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2022 samt organisationsbestyrelsesmødet den 30. marts 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referat af det seneste repræsentantskabsmøde den 7. december 2022 samt af organisationsbestyrelsesmødet den 30. marts 2023, der tidligere er fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette.

Bilag

Bilag 1: Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2022

Bilag 2: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. marts 2023

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

Sager til beslutning

2. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Statsautoriseret revisor Pia Søndergaard og Dorthe Brandt Andersen /Albjerg Revision præsenterer indholdet af revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2022 og orienterer om revisionens arbejde.

Bilag

Bilag 3: Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Revisionen blev spurgt til om FFB grundlæggende er et sundt og solidt selskab, hvad der blev bekræftet af revisionen, at FFB er.

Administrationen oplyste i den forbindelse, at der er særlig opmærksomhed på dialogen med Landsbyggefonden om finansieringen af helhedsplanen i Solbjerg Have, og på kompensationssagen i Søndermarken, men at der ikke er andre væsentlige ekstraordinære risikoforhold for selskabet.

3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2022

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender 2022 regnskabet for selskabet, som sammen med revisionsmateriale mv. indsendes til kommunalbestyrelsen med forbehold for efterfølgende godkendelse på repræsentantskabsmøde 8. juni 2023.

Sagsfremstilling

Selskabets regnskab

Selskabets regnskab for 2022 balancerer med 63.984.037 kr. og slutter med et underskud på 1.004.460 kr., der overføres til arbejdskapitalen der herefter udgør i alt 10.322.340 kr. heraf udgør den disponible andel 10.244.340 kr. svarende til 2.986 kr. pr. lejemålsenhed.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Selskabets dispositionsfond udgør 82.850.821 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 11.411.191 kr., hvilket svarer til 3.326 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne:

Afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2022 vedhæftes som bilag og indeholder de komprimerede regnskaber. Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Særlige forhold:

For afdelingerne Broagerhus Børnehave, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Solbjerg Have Ældreboliger, 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 II, Tartuhus III gælder, at der ikke er en bestyrelse, hvorfor regnskabet forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

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.

Regnskabsberetningen rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2022 resultat.

Sammenfattende konkluderes det i regnskabsberetningen;

”Frederiksberg Forenede Boligselskaber samlede udvikling vises i egenkontrollen som værende positiv, men med nogle opmærksomhedspunkter. Selskabets solidaritetsgrad ligger, som tidligere vist, over KAB’s gennemsnit, udviklingen i dispositionsfond har været positiv de sidste år og for de fleste år også arbejdskapitalen. Dog skal vi være opmærksom på at likviditeten der i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelser på både nybyggerier og renoveringer samt negativt afkast på investeringsforeningerne”.

Bilag

Bilag 4: FFB revideret regnskab 2022

Bilag 5: Årsberetning FFB 2022

Bilag 6: Udvikling fremtidig dispositionsfond

Bilag 7: Udvikling arbejdskapital

Bilag 8: FFB komprimerede regnskaber 2022 afdelinger

Bilag 9: Broagerhus børnehave regnskab 2022

Bilag 10: Thielebo Ældreboliger regnskab 2022

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

- Bilag 11: Thielebo Ungdomsboliger regnskab 2022
- Bilag 12: Lindehaven regnskab 2022
- Bilag 13: Lindevang Serviceareal regnskab 2022
- Bilag 14: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1 regnskab 2022
- Bilag 15: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2 regnskab 2022
- Bilag 16: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 regnskab 2022
- Bilag 17: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4 regnskab 2022
- Bilag 18: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 erhverv regnskab 2022

Note: Bilag vedrørende 'Oversigt over egen trækingsret' eftersendes.

Organisationsbestyrelsen godkendte 2022-regnskaberne for selskabet og for afdelingerne, som sammen med revisionsmateriale m.v. indsendes til kommunalbestyrelsen med forbehold for efterfølgende godkendelse på repræsentantskabsmøde 8. juni 2023.

Det blev aftalt, at der afholdes et ekstraordinært digitalt orienteringsmøde for organisationsbestyrelsen om udviklingen i selskabets personaleudgifter (konto 511) med deltagelse af KAB's kundedirektør Sanne Kjær.

4. Godkendelse af selskabets budget 2024

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2024, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 8. juni 2023.
- At organisationsbestyrelsen godkender vedlagte fordelingsnøgler.

Sagsfremstilling

Selskabets budget for det kommende år baserer sig på en forventet budgetreserve på 388.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 1,67%.

I forhold til selskabets budget for 2023 skal særligt fremhæves, at;

grundbidraget stiger med 6,3%, bidraget til FFB stiger 2,1 % og administrationsbidraget til KAB stiger 3%. Det samlede administrationsbidrag stiger med ca. 3,2 % til 4.849 kr. mod 4.698 kr. i 2023.

Organisationsbestyrelsen skal desuden godkende vedlagte fordelingsnøgler, så de kan implementeres i budgetterne for 2024.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Bilag

Bilag 19: FFB Budget 2024

Bilag 20: Fordelingsnøgle

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til selskabets budget for 2024, som efterfølgende fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 8. juni 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte fordelingsnøglerne.

5. Midlertidige driftssupport (lukket punkt)

6. Ansøgning om tilskud fra arbejdskapital

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om fem ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende drøftet, og senest på møde 24. november 2022, truffet beslutning om, at afdelingernes henvendelser/ansøgninger om økonomisk støtte behandles to gange årligt.

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

Afdelingsbestyrelserne er i januar 2023 med "Nyt fra FFB" orienteret om mulighed for ansøgning, samt procedure for behandling.

Til dette møde foreligger fem ansøgninger til drøftelse. De fire er vedlagt som bilag og den femte bliver fremlagt af Klaus Linder på selve mødet.

Økonomi

Disponible midler i arbejdskapitalen er forud for nærværende møde 9.639.444 kr.

Videre proces

Administrationen meddeler OB's beslutning til de ansøgende afdelinger, og sikrer videre dialog.

Bilag

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Bilag 21: Ansøgning om støtte til fællesspisning i Solbjerg Have
Bilag 22: Ansøgning om tilskud til sommerfest Tartuhus
Bilag 23: Ansøgning Delehusene til etablering af kreativt værksted
Bilag 24: Ansøgning om tilskud til motionsmaskiner Finsenshave
Bilag 25: Udvikling i arbejdskapital

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes et skema for fremtidige ansøgninger, så det altid fremgår hvad der i øvrigt er søgt af fonde m.v., hvad afdelingen selv bidrager med og hvordan beboerne involveres i projekterne.

Ansøgningen fra Solbjerg have blev godkendt.

Ansøgningen fra Tartuhus blev godkendt med seks stemmer for og en imod. En undlod at stemme.

Ansøgningen fra Delehusene blev afvist med seks stemmer imod. En undlod at stemme.

Ansøgningen fra Finsenshave blev afvist. Der henvises i stedet til dialog på et område-møde om udnyttelse af faciliteter på tværs af afdelingerne inden for servicecentret.

Der blev derudover bevilget 45.000 kr. fra arbejdskapitalen til en ekstra termografering på Tartuhus.

7. Kommunal regaranti på lån - udskiftning af tag; Solbjerg have II

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender at Frederiksberg kommune søges om regaranti for lån til udskiftning af tag på afdeling Solbjerg Have II.

Sagsfremstilling

På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. marts 2023 blev det besluttet at der skal gennemføres en tagudskiftning.

Optagelsen af realkreditlån på 1.242.000 kr., som arbejdet vil andrage, vil imidlertid kræve kommunal garantistillelse for 100% af lånet, da der ikke er friværdi i ejendommen.

Administrationen har således konsulteret Jyske Realkredit, der anslår en værdi af ejendommen på 27,4 mio., hvilket berettiger til ca. 16,5 mio. kr. i ugaranteret belåning.

Da den nuværende gæld i ejendommen tynger med mere end dette beløb fordrer der derfor kommunal regaranti på det nødvendige realkreditlån.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Videre proces

Administrationen sikrer videre dialog med Frederiksberg Kommune.

Bilag 26: Ansøgning om kommunegaranti

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Frederiksberg Kommune søges om kommunal garanti for lån til udskiftning af tag på afdeling Solbjerg Have II.

8. Igangsættelse af proces for mulig sammenlægning af afdelingerne Solbjerg Have I og II.

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at igangsætte en proces med henblik på mulig sammenlægning af afdeling Solbjerg have I og II

Sagsfremstilling

Med henblik på, at fremme en effektiv og økonomisk rationel drift af de to afdelinger foreslås beslutningsforslag herom udarbejdet og fremsat på næstkommende afdelingsmøder i de to afdelinger.

Videre Proces

Administrationen sikrer videre dialog med afdelingsbestyrelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der igangsættes en proces med henblik på mulig sammenlægning af afdelingerne Solbjerg Have I, II og III.

9. Ny digital strategi/ hjemmeside m.v.; Opdatering af FFB's hjemmeside samt tilbud om e-mailadresser til afdelingsbestyrelser

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til en samlet opdatering af ffb-bolig.dk ift. design, gennemskrivning af indhold samt til etablering af underdomæner for afdelingerne efter modellen afdeling.ffb-bolig.dk.
- At organisationsbestyrelsen tager stilling til de beskrevne muligheder for tilbud om mailadresser til afdelingsbestyrelser.

Sagsfremstilling

Hjemmeside

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Repræsentantskabet besluttede i december 2022 i "Strategiske indsatsområder 2023 – 2024" dels det generelle mål, at "At FFB fremstår professionel i sin kommunikation", og dels det konkrete initiativ, at "FFB's hjemmeside styrkes, så den i højere grad understøtter effektiv beboerinformation og gennemsigtighed i beboerdemokratiet."

På den baggrund indstilles det, at der gennemføres en samlet opdatering af design og indhold på ffb-bolig.dk, som ikke har været grundlæggende opdateret i en årrække. Det bagvedliggende tekniske CMS-system er allerede opdateret.

For at styrke præsentationerne af afdelingerne indstilles det, samtidig, at afdelingssiderne lægges på underdomæner efter modellen afdeling.ffb-bolig.dk. Afdelingsbestyrelser som helt eller delvist vil påtage sig opgaven, med at redigere og opdatere afdelingens underdomæne, vil kunne få adgang til det.

For at mindske presset på driftsorganisationen foreslås det, at der afsættes en ramme på 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til arbejdet med opdatering af design og indhold.

E-mailadresser

Organisationsbestyrelsen behandlede den 26. januar administrationens indstilling om, at selskabet dækker udgifterne til en KAB-mailadresse til hver afdelingsbestyrelse. På mødet blev der efterlyst, belysning af, en alternativ løsning.

Administrationen har undersøgt muligheden for at have mailadresser tilknyttet domænet ffb-bolig.dk. Det er teknisk muligt, og der kan for eksempel tilkøbes et mailhotel fra Scannet til 49 kr./mdr. for et ubegrænset antal mailadresser. Men det skal understreges, at der ikke er tale om sikre mailadresser, som må bruges til personfølsomme og fortrolige oplysninger.

Det er ikke alle beboere, som har fuldt overblik over afdelingsbestyrelsernes roller og ansvar, og derfor vil kunne tænkes, at henvende sig til deres afdelingsbestyrelse om egne forhold eller forhold vedrørende andre beboere. Det er fortsat administrationens anbefaling, at der så vidt muligt anvendes sikrede KAB-mailadresser som ligeledes omfatter Outlook-licens og support fra KAB's It-support. På den mådes sikres det, at beboere ikke kommer til at sende følsomme oplysninger til en usikker mailadresse.

Videre proces

Administrationen sikrer organisationsbestyrelsens beslutning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte en ramme på 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til en samlet opdatering af ffb-bolig.dk ift. design, gennemskrivning af indhold samt til etablering af underdomæner for afdelingerne efter modellen afdeling.ffb-bolig.dk. Administrationen forestår opdateringen i dialog med udvalget bestående af Tina Agerskov, Mikkel Blondin og Mark Watson.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der tilknyttedes et mailhotel til ffb-bolig.dk, og at afdelingsbestyrelserne tilbydes mailadresser på dette.

10. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj 1

Samvirkende Boligselskaber (SAB) skal igangsætte genhusning af beboerne i Bellahøjhusene tidligere end forventet.

I den forbindelse har Frederiksberg Forenede Boligselskaber allerede bevilget 15 boliger til hjælp for genhusning af beboere fra SAB Bellahøj II. Dermed har beboere fra SAB Bellahøj I ikke været omfattet af indstillingen.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber anmodes om yderligere hjælp til permanent genhusning af 3 husstande fra SAB Bellahøj I.

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender at støtte SAB med yderligere 3 boliger til permanent genhusning af 3 husstande fra SAB Bellahøj I:

Antal boliger	Afdeling	Antal rum	Voksne	Børn
1	Nyelandshuse	3	1	
1	Stjernen	3-4	2	3
1	Vandværksgården	3	1	

Sagsfremstilling

Grundet beregninger, der viser problematikker med brandmodstandsevnen i SAB's Bellahøj I, har Boligkommissionens sekretariat vurderet behov for at iværksætte frivillig permanent genhusning af beboere fra disse huse.

Det betyder i praksis, at de 186 husstande i de huse, der er udfordret på brandmodstandsevnen skal tilbydes frivillig permanent genhusning og derved medprioriteres i genhusningsprocessen for hele SAB Bellahøj.

Genudlejningen af SAB's boliger er stoppet pr. 1. oktober 2022.

Renoveringen af SAB Bellahøj I og II, der indeholder de nødvendige forstærkninger, forventes igangsat primo andet kvartal 2025 og afsluttes medio 2029.

SAB har på baggrund af påbuddet besluttet, at beboerne genhuses permanent med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

De berørte beboere er informeret om situationen og genhusningen af beboerne er iværksat.

Såfremt anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til dels, at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger, der i forvejen har det svært, dels at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykningsretten.

Jf. almenboliglovens § 51. stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.

Kommunikation

På KAB's og på Boligselskabets hjemmeside gøres der opmærksom på, at Boligselskabet støtter med genhusning, og det derfor kan tage lidt længere tid, før de boligsøgende fra såvel eksternt som intern venteliste, kommer i betragtning til en bolig.

John Bøgelund Sørensen deltog ikke i sagens behandling.

Organisationsbestyrelsen godkendte at støtte SAB med yderligere tre boliger til permanent genhusning af tre husstande fra SAB Bellahøj I.

11. Repræsentantskabsmødet den 8. juni 2023

Godkendelse af rammer for mødet

Organisationsbestyrelsen skal drøfte indhold og form for Repræsentantskabsmødet 8. juni 2023.

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede dagsorden, og træffer beslutning om forslag til dirigent
- At organisationsbestyrelsen godkender beretningen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet
- At organisationsbestyrelsen afklarer, om medlemmer på valg modtager genvalg og øvrige ønsker at forsætte
- At organisationsbestyrelsen drøfter om særlig ind-/oplæg ønskes på repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Der afholdes repræsentantskabsmøde torsdag den 8. juni 2023.

Mødet er indkaldt den 11. maj 2023 med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2022 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2024
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af næstformand
På valg er: Klaus Linder
11. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold
På valg er: John Bøgelund Sørensen
12. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen (tre medlemmer for to år)
På valg er: Jørgen Blond, Mikkel David Blondin og Niels Lau Christensen
13. Valg af suppleanter: Nuværende suppleanter er: Kim Christensen (1. suppleant) og Zahra Karoline Lindberg Olsen (2. suppleant)
14. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er: Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, Klaus Linder, Sarina Guastella, Anne-Marie Bunster, Tina Agerskov Vallentin, Kim Christensen og Laurits Roikum (sidst nævnte er som medlem af KAB's bestyrelse født medlem)
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Zahra Karoline Lindberg Olsen, Tanja Wulff og Mark Ditlev Watson i nævnte rækkefølge
16. Valg af 14 personer til BL's 1. kreds Valgkredsmøder - nuværende medlemmer er: Laurits Roikum, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen, Klaus Linder, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson, Tina Agerskov Vallentin, Anne-Marie Bunster, Hanne Wolf Stephensen, Louise Clarke, Birgitte Rasmussen og Tanja Wulff
17. Valg af suppleanter
18. Eventuelt

Bilag

Bilag 27: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning
Bilag 28: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede dagsorden, og besluttede at indstille Steen Søndergaard Thomsen som dirigent.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen med mindre rettelser. I forlængelse af forelæggelsen af beretningen fortælles om arbejdet med kommunikation samt om arbejdet i udvalgene.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Jørgen Blond som ny næstformand, John Bøgelund Sørensen som medlem med særlig indsigt samt Mikkel Blondin, Niels Lau Christensen og Klaus Linder som medlemmer af organisationsbestyrelsen.

12. Nybyggeri Nordre Fasanvej 45 – bevilling af udlæg fra dispositionsfonden

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen bevilger et udlæg på 100.000 kr. fra dispositionsfonden, som finansieres af byggesagen, hvis denne gennemføres.

Sagsfremstilling

FFB er blevet kontaktet af en privat investor i forhold til en byggemulighed i delegeret bygherremodel på Nordre Fasanvej 45. Den almene del af projektet er ganske lille, men med god beliggenhed, og samtidig giver projektet mulighed for at øge forskelligheden i FFB's boligudbud.

Der er udarbejdet en hensigtserklæring om projektet, og der skal afklares en række forhold inden der kan indgås en bindende aftale. Kommunalbestyrelsen forventes medio 2023 at vedtage en startredegørelse for den kommende udvikling af området. Det forventes at en lokalplan for området vedtages ultimo 2023/primo 2024.

Den private del af projektet bliver et seniorbofællesskab, og det er tanken, at det også skal gælde den almene del, så det ejendommen kan fungere som ét samlet fællesskab på tværs af ejerformer.

Kvaliteten af friarealerne i den tætte by er af stor betydning. Gårdrummet er tænkt som et fælles uderum for boligerne, og skal både rumme mulighed for ophold og rekreation - og være den udsigt man kigger på fra bolig og fra altaner.

Det er den private investor der har stået for udviklingsomkostningerne indtil nu, men da KAB skal varetage opgaven for den almene del søges et udlæg fra dispositionsfonden på 100.000 kr., som finansieres af byggesagen. Hvis sagen mod forventning ikke bliver til noget, skal dette beløb ses som et risikovilligt udlæg.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, disponeres 100.000 kr. fra dispositionsfonden.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Bilag 29: Nordre Fasanvej

Organisationsbestyrelsen bevilgede et udlæg på 100.000 kr. fra dispositionsfonden, som finansieres af byggesagen, hvis denne gennemføres.

Sager til drøftelse

13. Udvikling af Hospitalsgrunden

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen drøfter udviklingsmulighederne på hospitalsgrunden.

Sagsfremstilling

Status på den kommunale planproces præsenteres og drøftes på mødet med udgangspunkt i bilaget.

Bilag 30: Gro det nye af det gamle – folder fra Frederiksberg Kommune.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Siden sidst og orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt er det muligt at orientere om overvejelser af forskellig karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til orientering

15. Byggeskadesag Solbjerg have – status

Indstilling

Det indstilles:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

- At organisationsbestyrelsen tager orientering om byggeskadesag i Solbjerg Have til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med Helhedsplanen Solbjerg Have blev der, som en del af byggesagen, udført renovering af badeværelser. Ved etårs gennemgang blev det afdækket, at der var opstået skader på badeværelsesgulve, hvor fliserne / mosaikkerne har løsnet sig.

Seneste nyt er, at byggesagen ultimo april 2023 har indgået forlig om 5 badeværelsesgulve, som blev reklameret, set i forhold til skadesudvikling. De udvalgte sager vil forventeligt danne udgangspunkt for et konkret videreførløb for en byggeskadesag.

Der er anmodet om projektledelses-ressourcer fra KAB til projektet. En projektledelse forventes at arbejde tæt sammen med driften i det videre forløb.

Økonomi

Sagen har på nuværende tidspunkt ingen økonomiske konsekvenser for selskabet

Videre proces

Organisationsbestyrelsen vil fremover løbende blive orienteret om sagens fremdrift.

Bilag 31: Tidslinje

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Status på Betty Nansen stueetagen

Indstilling:

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

Alle gode kræfter er sat ind i bestræbelserne på at finde løsninger som vil sikre realiseringen af det multifunktionelle samlingssted "Ved Betty Nansens plads".

Organisationsbestyrelsens beslutning på mødet den 26. januar 2023 om, at bevillige et lån på op til 3 mio. kr., som nedskrives med 100.000 kr. årligt over 30 år, har været et vigtigt element heri. Der er fra A.P Møller Fondens side udtrykt anerkendelse heraf sammen med tilsagn om åbenhed overfor at andre fonde inviteres til at bidrage økonomisk til projektets realisering.

Der pågår derfor dialog med udvalgt fond som har tilkendegivet interesse for at medvirke hertil. I forventningen om positivt udfald heraf arbejdes pt. med en tidsplan for fornyet udbud af projektet på den anden side af sommerferien.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Orientering vedr. fælles henvendelse fra BL's 1. kreds til Frederiksberg Kommune

Indstilling:

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

På vegne af alle de almene boligorganisationer på Frederiksberg har formanden for BL's første kreds, Camilla Hegnsborg, i et åbnet brev til Borgermester Michael Vindfeldt og socialudvalgsformand Mette Bang Larsen udtrykt bekymring over kommunens planlagte besparelser på det boligsociale område.

Henvendelsen har baggrund i kommunes beslutning om besparelser på området på 1. mio. kr. årligt i hvert af årene 2023 og 2024 samt yderligere 1. mio. kr. i 2025.

Bilag

Bilag 32: Henvendelse fra BL's 1. kreds til Frederiksberg Kommune

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Forsikringsstatistik 2019-2022 (manchet)

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB kan i den 4-årige forsikringsstatistik for boligorganisationen se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

Bilag 33: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022

Bilag 34: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Udlejningstal 2022 (manchet)

Indledning

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

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2022 for Frederiksberg Forenede BS

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2022 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB. Der er i 2022 i alt indgået 7.719 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Frederiksberg Forenede BS er der i 2022 indgået 634 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,9	8,7	71,9	32,4	30,39	33,3	0	4,2	10,2	8,5

Anvisninger 2019 - 2022

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2019 - 2022 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteli- ste – al- mindelig (%)		Venteli- ste – op- rykning (%)		Venteli- ste fleksi- bel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommun- al anvis- ning (%)	
2019	256	4.840	25,0	17,4	24,6	27,5	8,83	19,9	7,14	4,6	3,57	4,8	32,9	26,7
2020	202	4.577	15,0	14,7	29,0	23,2	16,6	27,9	24,4	6,05	7,8	5,3	11,9	24,2
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

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 5.281 i 2021 til 4.385 i 2022. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Frederiksberg Forenede BS er der i 2022, 229 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2019 - 2022

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Frederiksberg Forenede BS og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2019	3.057	57.699	6	194	2	50
2020	3.161	58.182	10	177	6	45
2021	3.232	58.559	11	147	4	38
2022	3.358	58.880	13	162	4	38

*(familie, ældre og ungdom)

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Mødeevaluering

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere

21. Planlægning af kommende møder

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 14. september 2023

Torsdag den 23. november 2023

Torsdag den 25. januar 2024

Torsdag den 21. marts 2024

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Torsdag den 23. maj 2024

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 8. juni 2023
Torsdag den. 7. december 2023

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Udpegning af følgegruppemedlemmer

(punkt til beslutning)

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen drøfter, og træffer beslutning om, udpegning af medlemmer til følgegrupper til evt. nye projekter samt supplering af eksisterende følgegrupper

Sagsfremstilling:

Organisationsbestyrelsen besluttede på møde 30. marts 2023 at følgegrupper i større sager fremtidigt nedsættes bestående af tre OB-medlemmer suppleret med to lokale kræfter.

Videre proces:

Kundecenteret giver projektledere for de relevante projekter besked om evt. nye følgegruppemedlemmer, og den videre mødeplanlægning foretages af projektlederen, i dialog med følgegrupperne.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Tina Agerskov og Mark Watson udgør ny følgegruppe for tagudskiftning på Broagerhus. Afdelingsbestyrelsen anmodes om at indstille øvrige medlemmer til organisationsbestyrelsens godkendelse forud for næste organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der på næste organisationsbestyrelsesmøde behandles generelle principper for nedsættelse af følgegrupper samt en opdateret liste over følgegrupperne.

23. Eventuelt

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. maj 2023
Udsendt den 12. juni 2023

Intet at referere.