



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

**Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 28. november 2013
kl. 17.00
KAB, Billedsalen, 1. sal**

Inviterede Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jytte Magnus, Karsten Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella

Afbud fra

Fra administrationen Forretningsfører Kim Geertsen, kundechef Lene Vennits

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2013	3
2. Bestyrelsens sammensætning	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Orientering fra formanden/siden sidst	3
Sager til drøftelse.....	4
5. Rundt om en afdeling: Finsensgård, Vandværksgården, Tartuhus	4
Sager til beslutning.....	5
6. Solbjerg Have helhedsplan – finansiering frem til skema A	5
7. Solbjerg Have ejerlejlighed nr. 2 – finansiering frem til skema A	6
8. Koncept for introduktionsmøder for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer	7
9. Afholdelse af seminar for organisationsbestyrelsen.....	8
10. BL's bolig dage 2014.....	9
11. Nedsættelse af Karenstid i forbindelse med boligbytte	10
12. Bestyrelseshonorar 2013/14	10

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 28. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

13. Vandregnskab	11
14. Genhusning fra Grønlandsgård	11
15. Repræsentantskabsmøde den 11. december 2013	12
Sager til orientering.....	13
16. Forlig i tvist vedrørende betaling for el; Tartuhus.....	13
17. Ejendomsvurderinger og betydning for husleje	13
18. Godkendelse af regnskab for 2012	14
19. Planlægning af kommende møder	15
20. Mødeevaluering.....	15
21. Eventuelt.....	15

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2013.....	3
Bilag 2: Portræt af afdeling Finsensgård	4
Bilag 2A: Billeder af afdeling Finsensgård	4
Bilag 3: Portræt af afdeling Vandværksgården.....	4
Bilag 3A: Billeder af afdeling Vandværksgården	4
Bilag 4: Portræt af afdeling Tartuhus	4
Bilag 4A: Billeder af afdeling Tartuhus.....	4
Bilag 5: Dispositionsfonden FFB - likviditet med bidrag til Søndermarken.....	6
Bilag 6: Opgørelse Arbejdskapital	6
Bilag 7: Vilkår for eventuelt frasalg af ejerlejlighed nr. 2.....	7
Bilag 8: Bestyrelsens redegørelse (eftersendes).....	12
Bilag 9: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	12
Bilag 10: Underskrevet forlig (begge parter) fra Husen advokater.....	13
Bilag 11: Frederiksberg Kommunes godkendelse af regnskab for 2012.....	14

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2013

Referatet af møde den 26. september 2013 blev distribueret via mail den 9. oktober 2013.

Da der ikke indenfor den fastsatte tidsfrist er fremkommet bemærkninger betragtes dette som godkendt og fremlægges på mødet til underskrift.

Det indstilles,

at referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2013 underskrives.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2013

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af mødet den 26. september 2013.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Laurits Roikum, formand	2014
Kaj Jørgensen, næstformand	2015
Jytte Magnus, bestyrelsesmedlem	2014
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2015
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2014
Bjørn Kalmak Andersen, bestyrelsesmedlem	2014
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2015
Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem	2015
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2014

Det indstilles, at

organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. 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.

4. Orientering fra formanden/siden sidst

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 28. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Under dette punkt er ordet frit til at orientere om overvejelser af forskellige karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden orienterede om sin deltagelse i bisættelsen af Henning Læssø som var holdt smukt i Hennings ånd med masser af musik og mange mennesker.

Sager til drøftelse

5. Rundt om en afdeling: Finsensgård, Vandværksgården, Tartuhus

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man som fast punkt på dagsordenen ønsker en uddybende beskrivelse af én eller flere af selskabets afdelinger.

Formålet med dagsordenspunktet er at udbygge organisationsbestyrelsens kendskab til de enkelte afdelinger og de udfordringer, som de respektive afdelinger står overfor.

Denne gang præsenteres afdelingerne Finsensgård, Vandværksgården og Tartuhus. De forskellige nøgletal, som er medtaget i afdelingsportrætterne er, til organisationsbestyrelsens orientering, altovervejende hentet fra den seneste KAB statistik (udgives årligt og kan findes på KAB fællesskabet - under menuen "værktøjer").

Bilag 2: Portræt af afdeling Finsensgård

Bilag 2A: Billeder af afdeling Finsensgård

Bilag 3: Portræt af afdeling Vandværksgården

Bilag 3A: Billeder af afdeling Vandværksgården

Bilag 4: Portræt af afdeling Tartuhus

Bilag 4A: Billeder af afdeling Tartuhus

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter de udfordringer afdeling Finsensgård, Vandværksgården og Tartuhus står overfor.

Kim Geertsen beklagede indledningsvist at, afdelingsportrætterne var fremsendt meget sent til forudgående kommentering til de enkelte afdelingsformænd. Hanne Wolf Stephensen gav i forlængelse her ad udtryk for, at hun fandt portrætterne for overfladiske til en mere dybdegående.

Kim Geertsen gjorde opmærksom på at organisationsbestyrelsen tidligere har drøftet og besluttet formål og indholdet af portrætterne, som der på gentagne organisationsbestyrelsesmøder efterfølgende er udtrykt tilfreds med.

Organisationsbestyrelsen fandt at en eventuel ændring af formål og indhold i givet fald først bør ske i forbindelse med en eventuel version 2 af afdelingsportrætterne.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Organisationsbestyrelsen drøftede kort et muligt scenarie, hvor det konstateres af en afdeling ikke ønsker at henlægge tilstrækkeligt og hvor det i givet fald vil være organisationsbestyrelsens ansvar at intervenere.

Dette er nu tilføjet referatet.

Sager til beslutning

6. Solbjerg Have helhedsplan – finansiering frem til skema A

Der er senest blevet orienteret om sagens stade på organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2013, hvor der blev redegjort for status på den udmelding om støtte, som er modtaget fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefondens foreløbige udmelding indebærer, at der skal igangsættes en proces, hvor den ansøgte helhedsplans omfang bearbejdes, så den med afsæt i finansieringsskitsen fra Landsbyggefonden kan tilpasses afdelingens økonomiske formåen. Resultatet af dette arbejde vil munde ud i et beslutningsoplæg til Frederiksberg forenede Boligselskaber og afdelingen Solbjerg Have om et projekt til skema A-ansøgning.

På organisationsbestyrelsens møde den 17. maj 2011 godkendte organisationsbestyrelsen, at der etableres en projekteringskredit på 5 mio. kr. til Solbjerg Have. Tidligere har organisationsbestyrelsen ad to gange bevilget 600.000 kr., dvs. i alt 1,2 mio. kr., til arbejdet med helhedsplanen.

Trods flere forsøg er det ikke lykkedes at optage en projekteringskredit. Kreditinstitutterne ønsker generelt i alle projekter en sikkerhed i form af et skema A-tilsagn, før de vil stille en projekteringskredit. Efterfølgende er en af de tidligere bevillinger på 600.000 kr. tilsyneladende trukket tilbage med det resultat, at projektets arbejdskapital nu er reduceret til i alt 600.000 kr.

Der har frem til udgangen af oktober 2013 været et samlet forbrug på helhedsplanen på ca. 1.480.000 kr. hvoraf ca. 430.000 kr. er brugt til forskellige udbedringsarbejder. Det betyder, at sagen i øjeblikket henstår med et samlet underskud på ca. 880.000 kr.

I tiden frem til og med skema A-ansøgning vil der være behov for at få tilknyttet en teknisk rådgiver, som kan bistå afdelingen med den nødvendige bearbejdning af helhedsplanens omfang og udarbejdelsen af grundlaget for skema A-ansøgningen. Der planlægges i øjeblikket et miniudbud om totalrådgivning af alle forventede rådgivningsydelser til gennemførelsen af helhedsplanen, herunder den nødvendige bearbejdning af helhedsplanens omfang. Resultatet af minikonkurrencen om totalrådgivning forventes at kunne foreligge i slutningen af januar 2014, og eventuel kontraktindgåelse med vinderen af udbuddet vil være betinget af, at der foreligger de nødvendige beslutninger inklusive et tilhørende finansielt grundlag. På baggrund af tidligere erfaringer er det administrationens vurdering, at honoraret for teknisk rådgivning frem til skema A-ansøgning vil beløbe sig til ca. 1.120.000 kr. inkl. moms.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 28. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Forudsætningerne for igangsætning af det videre arbejde er følgende: Frederiksberg Kommunes kommunalbestyrelse skal træffe beslutning om deltagelse med sine ejerandele. Det behandles på Kommunalbestyrelsens møde den 9. december 2013. Og den almene afdeling har behov for arbejdskapital til dækning af allerede afholdte og forventede fremtidige udgifter frem til skema A, i alt 2,0 mio. kr. Såfremt sagen får et skema A-tilsagn, vil der kunne optages en projekteringskredit. I så fald indfinansieres organisationens bevilling i den samlede sag og kan herigennem blive tilbagebetalt til boligorganisationen. Skema A-tilsagn forventes i henhold til den aktuelle tidsplan i slutningen af september 2014.

Til organisationsbestyrelsens orientering udgjorde dispositionsfondens likvide midler ultimo 2012 i alt 6.923.692 kr. (se bilag 5) og arbejdskapitalen 6.054.830 kr. (se bilag 6).

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bevilliger et rentefrit lån på 2,0 mio. kr. til dækning af aktuelt underskud og til udarbejdelse af projektgrundlag til skema A-ansøgning.

Bilag 5: Dispositionsfondens FFB - likviditet med bidrag til Søndermarken

Bilag 6: Opgørelse Arbejdskapital

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tiltråde indstillingen således, at der bevilliges et rentefrit lån på 2,0 mio. kr. til dækning af aktuelt underskud og til udarbejdelse af projektgrundlag til skema A-ansøgning.

7. Solbjerg Have ejerlejlighed nr. 2 – finansiering frem til skema A

Som en del af den samlede løsning for gennemførelsen af helhedsplanen i Solbjerg Have har der været ført drøftelser med Frederiksberg Kommune om eventuelt frasalg af ejerlejlighed nr. 2, som består af 79 kommunalt ejede boliger med et samlet ejerlejlighedsareal på ca. 5.400 m². Boligerne er beliggende i henholdsvis stueetagen og på 2. sal i den store L-formede bygning, der omkranser Solbjerg Have mod henholdsvis banen og Lauritz Sørensens Vej. Hvis boligerne sælges ind i en til formålet nyoprettet almen boligafdeling, kan de ombygges og finansieres efter bestemmelserne om nybyggeri af almene ældreboliger med 100 % kommunal anvisningsret.

Der er endnu ikke truffet kommunal beslutning om et eventuelt frasalg. Kommunalbestyrelsen i Frederiksberg Kommune behandler punktet på mødet den 9. december 2013.

For så vidt de specifikke vilkår for en eventuel handel henvises til vedlagt bilag 7 hvoraf hovedlinjerne fremgår (det må understreges, at disse endnu ikke ligger fast) i drøftelser som pt pågår med kommunen i denne sag.

Hvis kommunen beslutter sig for et frasalg, og hvis Frederiksberg forenede Boligselskaber ønsker at indgå i forhandling om køb af disse boliger, vil der være behov for arbejdskapital til dækning af honorar for teknisk rådgivning og omkostninger til udarbejdelse af købsaftale,

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

som skal finde sted i tiden frem til skema A-ansøgning. Det samlede behov for arbejdskapital vurderes til henholdsvis 800.000 kr. til teknisk rådgivning frem til skema A, samt 100.000 kr. til dækning af omkostninger herunder advokat ved køb af ejerlejlighed nr. 2.

Det samlede kapitalbehov for perioden frem til skema A-ansøgning vurderes således til i alt 900.000 kr. forudsat, at kommunen beslutter et frasalg, og forudsat, at Frederiksberg forenede Boligselskaber ønsker at købe. Administrationen har forsøgt at indhente en sindetskrivelse fra kommunen vedrørende skema A-tilsagn for ombygning af ejerlejlighed nr. 2, hvis den ombygges efter ovenstående model. En sådan skrivelse er ikke modtaget. Hvis sagen viser sig ikke at blive til noget, vil der derfor ikke være mulighed for finansiering og dermed tilbagebetaling af de 900.000 kr. Hvis sagen modtager skema-A tilsagn, vil der kunne optages en projekteringskredit, hvorved de 900.000 kr. vil indgå i den samlede finansiering af sagen og herigennem blive tilbagebetalt til boligorganisationen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og træffer beslutning om at indgå i forhandling om køb af ejerlejlighed nr. 2, såfremt Frederiksberg Kommune beslutter at frasælge denne.

at organisationsbestyrelsen bevilliger et rentefrit lån på 900.000 kr. til dækning omkostninger i forbindelse med køb af ejerlejlighed nr. 2 samt udarbejdelse af projektgrundlag til skema A-ansøgning.

Bilag 7: Vilkår for eventuelt frasalg af ejerlejlighed nr. 2

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tiltrådte indstillingen således, at der bevilliges et rentefrit lån på 900.000 kr. til dækning omkostninger i forbindelse med køb af ejerlejlighed nr. 2 samt udarbejdelse af projektgrundlag til skema A-ansøgning.

8. Koncept for introduktionsmøder for nyvalgte bestyrelsesmedlemmer

Til det videre arbejde med kvalificering og implementering af de besluttede initiativer indenfor området "Beboerdemokratiet" blev det på organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2013 besluttet, at nedsætte et udvalg bestående af Laurits Roikum, Klaus Linder, Bjørn Kalmark og Sarina Guastella.

Udvalget har på møder henholdsvis den 3. september og 14. november 2013 drøftet de tre teamer som danner udgangspunkt for udvalgets arbejde;

1. Afholdelse af introduktionsmøder for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer
2. Udvikle/vedtage handlingsplan for rekruttering af nye aktive
3. Udvikle og afprøve nyt tilbud for aktiv deltagelse/involvering i det beboerdemokratiske arbejde

Til dette møde forligger indstilling til "afholdelse af introduktionsmøder for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer" efter nedenstående koncept.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Deltagerkreds.

Nye medlemmer (samt suppleanter) af afdelingsbestyrelserne. Formandskabet samt forretningsfører er værter for mødet

Formål og indhold

Formål med velkomstmødet er at introducere de nyvalgte medlemmer til FFB og selskabets kontor/lokaladministration.

Det er vigtigt at mødet opleves som gejstskabende og understøtte den enkeltes lyst til at engagere sig positivt i bestyrelsesarbejde. Det er derfor vigtigt at dosere informationsmængden på mødet og skabe en uformel atmosfære med plads til dialog og åbne spørgsmål.

Velkomstmødet skal give/bibringe den enkelte;

- En grundlæggende forståelse, struktur, rolle og ansvarsfordeling mellem selskabet, afdelingen og administrationen.
- Viden om hvor nyttige informationer og hjælp kan hentes (selskabets samt KABs hjemmeside, deltagelse i kurser, diverse pjecer og håndbøger mv.).

Møde hyppighed, tid og sted.

Velkomstmødet afholdes årligt i november måned (i forlængelse af afdelingsmøderne i september og oktober måned) på selskabets kontor i tidsrummet 17.15 – 19.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om afholdelse af introduktionsmøder for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer efter det opridsede koncept.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstilling, således at der afholdes introduktionsmøder for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer efter det opridsede koncept.

9. Afholdelse af seminar for organisationsbestyrelsen

Der var på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 12. november 2013 tilslutning til at søge et seminar for organisationsbestyrelsen gennemført i weekenden den 22. og 23. februar 2013.

Det blev på mødet givet det nedsatte Beboerdemokratiet udvalg i opdrag, at fremkomme med oplæg til indholdet af seminaret.

Efter drøftelse på udvalgets møde den 14. november forslås følgende teamer/program:

- *Opfølgning på de overordnede strategiske målsætninger med tilhørende konkrete initiativer for selskabets arbejde for perioden 2013 til 2015 (som blev fastlagt på organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2013 på baggrund af visions- og målsætningsseminaret den 27. og 28. oktober 2012).*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Hvor langt er vi nået i løbet af de 8 måneder, hvilke initiativer er taget og hvordan er det gået, er der behov for at korrigere målsætningerne og/eller ændre på besluttede initiativer inden for nogle af 6 strategiske indsatsområder (økonomi, boligen og det bygningsmæssige, beboerdemokrati, det boligsociale og beboersammensætningen, ledelse- dialog og samarbejde samt drift og administration).

- *Den fremtidige udlejning og anvisning.* Hvordan ser beboersammensætningen i selskabets afdelinger ud i dag? Hvad kendetegner og karakteriser den, hvilke afdelinger er særligt udfordret, hvad er vigtigt at tage højde for i forbindelse med kommende aftaler om udlejning og anvisning?
- *Nyt tilbud for aktiv deltagelse/involvering i det beboerdemokratiske arbejde.* Deltagelse i det beboerdemokratiske arbejde er ikke alene et spørgsmål om at lade sig vælge til en bestyrelse. Dette er blot én ud af mange måder at involvere sig.

Udfordringen er derfor også at hjælpe beboerne til, på ad hoc basis, at kunne involvere sig i netop de spørgsmål og initiativer som måtte optage den enkelte og efterfølgende finde veje til at støtte/rådgive disse i deres indsats. Men hvilke type aktiviteter/initiativer kunne beboerne tænkes at lade sig involvere i og hvordan understøtter vi dem bedst?

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om temaerne for organisationsbestyrelses seminar den 22. og 23. februar 2014 og delegerer til det nedsatte beboerdemokratiudvalg at forestå den videre planlægning.

Organisationsbestyrelsen fandt de foreslåede temaer relevante og velegnede til drøftelse på det kommende seminar for organisationsbestyrelsen. Efter foreslag fra Lene Vennits vil også spørgsmålet om optimering af den dagligt drift af afdelingern endvidere også indgå som et tema.

10. BL's bolig dage 2014

BL afholdt den 30. august 2013 en workshop om udstillingen "Boligdage 2014", hvortil interesserede boligorganisationer er inviteret.

Fra FFB deltog Poul Larsen, som på organisationsbestyrelsesmødet vil give en kort orientering om de vigtigste budskaber i forhold til en eventuel udstilling på den kommende konference.

Se i øvrigt pjece om Almene Boligdage 2014 her <http://www.e-pages.dk/bl/239/>.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel deltagelse i BL's bolig dag 2014.

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at deltage selvstændigt på BL's bolig dage 2014.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

11. Nedsættelse af Karenstid i forbindelse med boligbytte

Med afsæt i drøftelserne på det ekstraordnære organisationsbestyrelsesmøde den 12. november 2013 forslås, at karenstiden – perioden hvor man skal have boet i afdelingen før man må bytte bolig - nedsættes fra nuværende 3 år til 2 år.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel nedsættelse af karenstiden for bytte af bolig fra 3 til 2 år.

Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte karenstiden for bytte af bolig fra 3 til 2 år.

12. Bestyrelseshonorar 2013/14

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2014.

Reguleringsindekset for september 2013 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 74,92 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 44,94 kr. pr. lejemålsenhed.

Til organisationsbestyrelsens orientering besluttede organisationsbestyrelsen på sit møde den 21. november 2012 ikke at ønske honoraret reguleret i 2013 og formanden, Laurits Roikum, meddelte endvidere at han afstod for udbetaling af honorar. Der blev i forlængelse heraf besluttet at fordele honoraret ligeligt mellem de øvrige medlemmer.

Bestyrelseshonoraret 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 bestyrelsen.

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel regulering af bestyrelseshonoraret og fordelingen af dette.

Organisationsbestyrelsen besluttede at honoraret reguleres og fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsesens medlemmer i det formanden dog afstår fra honorar (som dermed ikke indgår i fordelingen).

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 28. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

13. Vandregnskab

I en konkret afgørelse i beboerklagenævnet i Roskilde kommune, hvor et vandregnskab er blevet kendt ugyldigt grundet fordelingen af "ikke målbart vandforbrug" i fordelingsregnskabet, har klageren fået medhold i, at der ikke skal ske efterbetaling af udgifter til vandforbrug.

Årsagen er, at der stilles meget specifikke krav til dokumentationen af, hvordan dette forbrug er opstået. Dette krav kan være meget vanskeligt at opfylde. Konsekvensen, når et regnskab kendes ugyldigt, er, at boligselskabet/afdelingen fortaber retten til at inddrive efterbetalinger – også selvom disse skyldes et regulært merforbrug på det målte vandforbrug. Disse efterbetalinger havner derfor kollektivt i bebyggelsen.

KAB anbefaler derfor, at alle afdelinger fremadrettet i Frederiksberg Forenede Boligselskaber kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet. Det "ikke målte" forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift. Når disse udgifter medtages i afdelingens driftsudgifter, så fordeles det efter samme principper som alle andre driftsudgifter i afdelingen, og afdelingen eliminerer risikoen for at få underkendt fordelingsregnskabet.

Hvad er ikke målt forbrug?

Enhver boligafdeling har et afregningspunkt med leverandøren (Forsyningsselskabet). Alt vand, som passerer dette punkt, skal der betales for. Der opstår imidlertid ofte en forskel på det vand, der skal betales for i forhold til det vand, der forbruges/skønnes forbrugt i boligerne. Dette er definitionen på ikke målt forbrug.

Hvorfor opstår denne difference?

De fleste boligafdelinger har tappesteder, der ikke er underlagt måling. Det kan være tappesteder på fællesarealerne, i skralderum, containergårde, vaskerum m.m. Men det kan også være vand, der forsvinder som følge af defekter og utætheder i afdelingens distributionssystem.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter at alle afdelinger fremadrettet kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet, og det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift.

Organisationsbestyrelsen besluttede at alle afdelinger fremadrettet kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet, og det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet som en udgift.

14. Genhusning fra Grønlandsgård

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. december 2011 blev det besluttet at der i de følgende afdelinger kunne stilles boliger til rådighed for genhusning i forbindelse med renoveringen af afdeling Grønlandsgård; Broagerhus, Nyelandshuse, Havremarken, Finsensgård, Vandværksgården, Finsenshave og Skolevænget.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 28. november 2013

Udsendt den 18. november 2013

Status er pr dags dato at 24 ud af 48 beboere er blevet genhuset (9 permanente genhusninger, 13 midlertidige samt 1 i tilbud). Det er dermed lykket på fem måneder at skaffe genhusning til halvdelen af afdelingens beboere. Uanset, at der fortsat er 7 måneder til forventet byggestart og der derfor kan være grund til forsigtig optimisme, bør der træffes beslutning om supplerende initiativer såfremt der måtte blive behov herfor i tilfælde af stilstand i fraflytningen fra de syv udpegede genhusningsafdelinger.

Der indstilles på den baggrund, at

- organisationsbestyrelsen åbner op for at genhuse til andre afdelinger end de syv udpegede
- organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til, hvis det skønnes påkrævet, at rette henvendelse til andre boligselskaber med anmodning om at stille boliger til rådighed for midlertidig genhusning
- organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til at indlede dialog med Frederiksberg kommune om midlertidigt stop for kommunal anvisning til udvalgte afdelinger
- organisationsbestyrelsen bifalder, at karenstiden for beboere i afdeling Nyelandshuse der ønsker at blive genhuset i noget mindre midlertidigt fjernes.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

15. Repræsentantskabsmøde den 11. december 2013

Dagsordenen foreslås, at have følgende punkter:

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

Bilag 8: Bestyrelsens redegørelse (eftersendes)

Bilag 9: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede dagsorden og beslutter indholdet af redegørelsen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde samt drøfter øvrige forhold i relation til mødets forløb og indhold.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede dagsorden og tiltrådte indholdet af redegørelsen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde og besluttede at fremhæve projektet om særbo-liger til drøftelse på mødet.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

Sager til orientering

16. Forlig i tvist vedrørende betaling for el; Tartuhus

Der er indgået forlig (se bilag 8) mellem KAB og FFB/afdeling Tartuhus i sagen vedrørende institutionernes betaling af el.

Med forliget godtgøres afdelingen 500.000 kr. "til fuld og endelig afgørelse af parternes mellemværende vedrørende institutionernes betaling for el i perioden fra ejendommens etablering og til dato".

Sagens omkostninger er endvidere aftalt afholdt af KAB.

De af organisationsbestyrelsen, på tidligere møder, bevilliget midler til dækning af ekstern advokatbistand vil herefter blive tilbagebetalt til selskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 10: Underskrevet forlig (begge parter) fra Husen advokater

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede samtidigt beslutningen fra mødet den 6. juni 2013 om ikke at søge en fast advokat tilknyttet da man finder det mere hensigtsmæssigt på ad hoc basis – afhængigt af de potentielle enkelte sagers specifikke karakter - at inddrag juridisk bistand.

17. Ejendomsvurderinger og betydning for husleje

Rigsrevisionen fremlagde i august 2013 en beretning, der viste, at Skat i tre ud af fire tilfælde fastsætter forkerte ejendomsvurderinger. I forlængelse heraf har der den seneste tid i medierne været en række historier om forkerte ejendomsvurderinger. KAB har også deltaget i debatten med omtale af Skats fejlagtige ejendomsvurderinger og den almene sektors betaling af grundskyld (ejendomsskat). KAB har både i de landsdækkende aviser, TV2 og DR påpeget tilfældighederne i systemet og kommunikeret, at almene lejere også bærer en væsentlig del af de samlede ejendomsskattebetalinger.

KAB har igennem årene haft en fastlagt procedure for håndtering af Skats vurderinger og eventuel påklage af vurderinger. KAB vil også fremover være opmærksom på, at ejendomsskatten fastsættes korrekt.

Hvis man er privat husejer, betaler man ejendomsværdiskat og grundskyld (ejendomsskat). Når man er lejer i en almen bolig, betaler man kun grundskyld, men det er alligevel store beløb, der er tale om.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

I KAB-fællesskabet udgør udgiften til grundskyld i gennemsnit ca. 70 kr./m² pr. år. Den gennemsnitlige leje er i 2013 på 913 kr./m², så grundskylden svarer i gennemsnit til ca. 8 % af huslejen.

Det betyder, at hvis man betaler en årlig leje på 55.000 kr. for en 60 m² lejlighed, er de ca. 4.400 kr. grundskyld. Der er store forskelle fra kommune til kommune, så selvom gennemsnittet er 8 % af huslejen, kan grundskylden svinge fra 0,5 % til 24 % af huslejen.

I ca. 10 år har KAB rejst sager mod Skat og haft held til at få nedsat grundværdien og dermed den stigning i grundskylden, som Skats vurderinger udløser. Til at føre sagerne har KAB indgået et samarbejde med rådgivningsfirmaet Rafn & Søn, der foreløbig har rejst 180 sager. Heraf er 110 sager indtil videre endt med en tilbagebetaling på 25 mio. kr. Herudover har KAB indgået et samarbejde med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius samt Property Consult.

Som følge af Skats fejlagtige ejendomsvurderinger har Regeringen besluttet, at der skal etableres et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2015. Dette vil ske på baggrund af anbefalinger, som et udvalg af uafhængige eksperter skal fremlægge senest d. 1. juni 2014.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

18. Godkendelse af regnskab for 2012

Med brev af 10. oktober 2013 (vedlagt som bilag 9) har Frederiksberg Kommune v/Bygge-, plan- og Miljøafdelingen taget regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for regnskabsåret 2012 til efterretning.

Det anføres i godkendelsen, at man på den forstående styringsdialog ønsker en drøftelse af målopfyldelse/forvaltningsrevision.

I revisionsprotokollen har revisor anført en generel anbefaling om at "bestyrelsen sikrer, at KAB's anvisningsregler for møde- og selskabsudlejning følges". Da denne bemærkning har foranledigt ønske om en redegørelse herom skal det her oplyses, at der er tale om en generel bemærkning som revision har anført som standard i alle revisionsprotokoller.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 11: Frederiksberg Kommunes godkendelse af regnskab for 2012

I det kundechef Lene Vennits oplyste at hun, efter aftale med afdeling Søndermarken, vil vende tilbage med en nærmere procedure i forhold til udlejningen af møde og selskabslokaler blev orienteringen taget til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 28. november 2013
Udsendt den 18. november 2013

19. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 13. marts 2014	Finsensvej
Torsdag den 12. juni 2014	Finsensvej
Torsdag den 25. september 2014	Finsensvej
Torsdag den 27. november 2014	KAB

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 26. juni 2014	KAB	Billedsalen
Onsdag den 10. december 2014	KAB	Billedsalen

Det indstilles,

I det datoen for repræsentantskabsmødet her er ændret fra oprindeligt 11. december til nu 10. december blev orienteringen til efterretning.

20. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet

Intet at referere

21. Eventuelt

Intet af referere