

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025



FREDERIKSBERG
FORENEDE
BOLIGSELSKABER

Repræsentantskabsmødet torsdag den 12. juni 2025 kl. 17.00 I KAB-Huset, Enghavevej 81, Mødesalen

Inviterede

Brogagerhus (3), Nyelandshuse (4), Havremarken (3), Grønlandsgård (2), Søndermarken (6), Finsensgård (2), Vandværksgården (2), Finsenshave (3), Skolevænget (3),
Tartuhus (2), Tartuhus II (2), Tartuhus III (2),
Solbjerg Have (5), Solbjerg Have II (2),
Solbjerg Have III (2), Vinstrupgård (2),
Thielebo Ældreboliger (2), Thielebo Ungdomsbolig (2),
Brevduebanen (3), Flintholmgård (2),
Betty Nansens Allè 57-61 (2), Betty Nansens Allè 51-53 (2), Betty Nansens Allè 51-53 (2), Lindehaven boliger (3),
Adolphinegården (2), Stjernen (8), Duetgården (2)
Delehusene (2) samt organisationsbestyrelsen (9).
I alt 86 medlemmer.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 12. juni 2025

Udsendt den 19. juni 2025

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst v/formanden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsordenen	3
4. Nedsættelse af stemmeudvalg	3
5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning.....	4
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.	5
7. Godkendelse af selskabets budget 2026.....	6
8. Indkomne forslag	7
9. Ny strategi for FFB	7
10. Valg af revisor	8
11. Valg af næstformand.....	8
12. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold.....	9
13. Valg af øvrige medlemmer til organisationsbestyrelsen.....	9
14. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen.....	9
15. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab	10
16. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab.....	11
17. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab	11
18. Valg af suppleanter til BL's 1. kreds repræsentantskab	12
19. Eventuelt.....	12

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Organisationsbestyrelsens beretning.....	4
Bilag 3: FFB-protokollat 2024	6
Bilag 4: FFB revideret regnskab 2024	6
Bilag 5: Årsberetning FFB 2024	6
Bilag 6: FFB Budget 2026	7
Bilag 7: Strategi for FFB	8
Bilag 8: Proces for strategi	8

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

1. Velkomst v/formanden

Velkomst ved selskabets formand Jørgen Blond.

Beslutning

Formand Jørgen Blond bød velkommen og præsenterede organisationsbestyrelsen samt deltagerne fra administrationen.

2. Valg af dirigent

Repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen indstillede Steen Søndergaard Thomsen, som blev valgt til dirigent.

3. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen fremlægges som bilag 1 til godkendelse.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

Beslutning

Den udsendte forretningsorden blev godkendt. Dirigenten konstaterede herefter, at mødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.

Der var 36 medlemmer af repræsentantskabet til stede.

Specialkonsulent Stine Lund Hansen var referent.

4. Nedsættelse af stemmeudvalg

Valg af minimum 3 medlemmer til stemmeudvalg.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet foretager valg af stemmeudvalg.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

Beslutning

Driftscheferne Thomas Neuman Høgh og John Petersen samt serviceleder Steffan Nielsen blev valgt.

Beboer Sanne Flex fra Søndermarken blev valgt til at overvåge optællingen.

5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning

Formanden fremlægger organisationsbestyrelsens beretning, samt præsenterer resultater fra beboertilfredshedsundersøgelsen

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens beretning.

Organisationsbestyrelsens beretning vedlægges som bilag 2.

Bilag 2: Organisationsbestyrelsens beretning

Beslutning

Formand Jørgen Blond præsenterede kort den udsendte beretning.

Der var følgende hovedpointer i den efterfølgende debat:

- *En beboer spurgte ind til flytningen af det psykiatriske afsnit fra Frederiksberg Hospital. Afdelingen flyttes – sammen med resten af hospitalets funktioner – til Bispebjerg Hospital. Der blev også spurgt ind til planen for udviklingen af det nye bykvarter ved Frederiksberg Have. Organisationsbestyrelsen afklarede, at udviklingen og beslutningerne vedrørende Frederiksberg Have foregår i kommunalt regi.*
- *En beboer spurgte, hvorfor FFB ikke administrerer sig selv. Der blev kommenteret fra flere sider:*
 1. *Så længe der er en fordel ved at have KAB som administrationsselskab, fortsætter FFB samarbejdet.*
 2. *Det handler om at løfte i flok – og med den størrelse, FFB har, får de løst specialiserede opgaver gennem fællesskabet.*
- *En beboer spurgte, hvorfor boligerne på Betty Nansens Allé blev godkendt som tilgængelighedsboliger, når der er en række forhold, der gør dem uegnede som handicappedboliger. Spørgsmålet blev taget til efterretning, og administrationen følger op med henblik på at sikre læring. Organisationsbestyrelsens formand tilføjede, at bestyrelsen fremover vil rykke tættere på både renoverings- og udviklingsprojekter samt i samarbejdet med afdelingerne.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 12. juni 2025

Udsendt den 19. juni 2025

- *En beboer spurgte ind til, hvordan organisationsbestyrelsen forholder sig til Frederiksberg Kommunes plan om udfasning af gas frem mod 2030. Organisationsbestyrelsen oplyste, at der er udarbejdet en proces for håndteringen af udfasningen.*
- *Flere beboere spurgte, om det informationsark om FFB, som organisationsbestyrelsen har udarbejdet, kan udsendes til beboerne. Organisationsbestyrelsen oplyste, at materialet vil blive gjort tilgængeligt via hjemmesiden.*

Beretningen blev godkendt med 35 stemmer for og 1 imod.

Hannibal I. Silva fra organisationsbestyrelsen orienterede efterfølgende repræsentantskabet om en ny beboerundersøgelse.

Punktet var ikke en del af dagsordenen, men blev fremlagt som en orientering for at give indblik i en konkret sag.

Resultaterne af beboerundersøgelsen vil blive gjort tilgængelige via hjemmesiden.

6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender 2024 regnskabet for selskabet.

Sagsfremstilling

FFB's organisationsbestyrelse forelægges regnskab for selskabet. Repræsentantskabet har i 2024 delegeret den endelige godkendelse af afdelingernes regnskaber til selskabet, hvorfor det alene er selskabets regnskab, der skal forelægges FFB's repræsentantskab til endelig godkendelse, mens regnskaber for afdelingerne godkendes af organisationsbestyrelsen.

Selskabets regnskab

Selskabets regnskab for 2024 balancerer med 67.011.608 kr. og slutter med et overskud på 561.018 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 11.541.468 kr. heraf udgør den disponible andel 11.463.468 kr. svarende til 3.315 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 89.894.333 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 9.932.114 kr., hvilket svarer til 2.872 kr. pr. lejemålsenhed.

Særlige forhold:

For afdelingerne Broagerhus Børnehaven, Solbjerg Have II, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4, Betty Nansens Allé 51-

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

53 ejer 3 erhverv, Lindehaven og Lindehaven serviceareal gælder, at der ikke er en afdelingsbestyrelse, hvorfor regnskaberne er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Regnskabsberetning:

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

Regnskabsberetningen rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2024 resultat.

Sammenfattende konkluderes det i regnskabsberetningen;

"Frederiksberg Forenede Boligselskabers samlede udvikling vises i egenkontrollen som værende positiv, men med nogle opmærksomhedspunkter. Selskabets solidaritetsgrad ligger, som tidligere vist, over KAB's gennemsnit. Udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen har været positiv de sidste år. Dog skal vi være opmærksomme på, at likviditeten i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelser på både nybyggerier og renoveringer. Ligeledes er der i de kommende år en række større renoveringer på vej, som må forventes at give træk på selskabets dispositionsfond."

Det videre forløb

Regnskab for både selskab og afdelinger skal indsende til kommunalbestyrelsen efter endelig godkendelse.

Bilag 3: FFB-protokollat 2024

Bilag 4: FFB revideret regnskab 2024

Bilag 5: Årsberetning FFB 2024

Beslutning

Kundechef Pernille Vesterager Neergaard præsenterede boligorganisationens regnskab for 2024.

Der blev efterfølgende stemt om godkendelse af regnskabet.

35 stemte for, og 1 undlod at stemme.

Regnskabet blev herefter godkendt.

7. Godkendelse af selskabets budget 2026

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender selskabets budget for 2026.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

Sagsfremstilling

Selskabets budget for det kommende år baserer sig på en forventet budgetreserve på 353.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 1,60%.

I forhold til selskabets budget for 2025 skal særligt fremhæves:

1. at grundbidraget stiger med 2,7%, bidraget til FFB stiger 1,5% og administrationsbidraget til KAB stiger 2,5%.
2. Administrationsbidraget stiger samlet med ca. 2,27% til 4.859 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.751 kr. pr. lejemålsenhed i 2025.
3. Bidraget til arbejdskapitalen er uændret med 80 kr. pr. lejemålsenhed som i 2025. Der indbetales igen bidrag til dispositionen med 675 kr. pr. lejemålsenhed.

Bilag 6: FFB Budget 2026

Beslutning

Formand Jørgen Blond fremlagde organisationsbestyrelsens forslag til selskabets budget for 2026.

Der blev herefter stemt om forslaget. 35 stemte for, og én undlod at stemme.

Budgettet blev dermed godkendt.

8. Indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling.

9. Ny strategi for FFB

Det indstilles:

- at "Strategi for FFB - fælles om trivsel, inddragelse og bæredygtighed" godkendes af repræsentantskabet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. januar 2025 en proces for tilblivelsen af en ny strategi for FFB med fokus på bred inddragelse af beboerdemokratiet (se bilag 2). Processen blev skudt i gang til Beboerdemokratidagen den 2. februar 2025, hvorefter driftsudvalget og det boligsociale udvalg drøftede og kvalificerede temaerne. Ud fra de samlede inputs og justeringer blev et udkast til strategien sammenskrevet og det blev fremlagt diskuteret til et fyraftensmøde for beboerdemokrater den 29. april 2025.

Med de ændringsforslag og justeringer, der blev givet til kende til fyraftensmøde og med respekt for de input, der er kommet tidligere i processen, indstiller

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

organisationsbestyrelsen "Strategi for FFB - fælles om trivsel, inddragelse og bæredygtighed" til godkendelse i repræsentantskabet.

Bilag 7: Strategi for FFB

Bilag 8: Proces for strategi

Beslutning

Der blev spurgt ind til, hvordan beboerne er blevet inddraget. Tina forklarede, at der har været inddragelse gennem Børnerådet, ved at invitere alle beboere og afdelinger til en Demokratidag samt ved at holde inspirationsaftener.

Derudover nævnte hun ERFRA, hvor formændene for afdelingsbestyrelserne mødes for at tale om problemer og finde løsninger sammen.

Formand Jørgen Blond fremlagde kort et forslag til Ny strategi.

34 personer stemte for forslaget, og 2 undlod at stemme.

Strategien blev derefter godkendt.

10. Valg af revisor

Det indstilles:

- at der foretages valg af revisor.

Det indstilles til repræsentantskabet, at Albjerg Revisionspartnerselskab vælges som revisor for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen foreslog at genvælge Albjerg Revisionspartnerselskab som revisor.

Forslaget blev vedtaget, da 36 personer stemte for valget af Albjerg Revisionspartnerselskab.

11. Valg af næstformand

Det indstilles:

- at der foretages valg af næstformand.

På valg er: Tina Agerskov

Beslutning

Da ingen andre stillede op, blev Tina Agerskov valgt.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

12. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold

Det indstilles:

- at der foretages valg af et organisationsbestyrelsesmedlem med særlig viden om boligforhold.

På valg er: John Bøgelund Sørensen

Beslutning

John Bøgelund Sørensen blev valgt.

13. Valg af øvrige medlemmer til organisationsbestyrelsen

Det indstilles:

- at der foretages valg af øvrige medlemmer til organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er Niels Lau Christensen, Louise Clarke og Thomas Jean Nielsen.

Beslutning

Der var ingen modkandidater.

<i>Niels Lau Christensen</i>	<i>- blev valgt</i>
<i>Louise Clarke</i>	<i>- blev valgt</i>
<i>Thomas Jean Nielsen</i>	<i>- blev valgt.</i>

14. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

Det indstilles:

- at der foretages valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

Nuværende suppleanter er: Gitte Rasmussen (1. suppleant) og Kim Christensen (2. suppleant)

Beslutning

1. suppleant Gitte Rasmussen genopstillede ikke.

2. suppleant Kim Christensen genopstillede.

Derudover stillede Hanne Schønnemann (Solbjerghave) og Mia Nielsen (Tartuhus) op. Der blev afholdt afstemning om fordelingen af posterne som 1., 2. og 3. suppleant:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

<i>Mia Wahl Nielsen (Tartuhus)</i>	<i>fik 14 stemmer - blev valgt som 1. suppleant</i>
<i>Hanne Schønnemann (Solbjerghave)</i>	<i>fik 12 stemmer - blev valgt som 2. suppleant</i>
<i>Kim Christensen (Søndermarken)</i>	<i>fik 10 stemmer - blev valgt som 3. suppleant</i>

15. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab

Det indstilles:

- at der foretages valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Repræsentantskabet er KAB's øverste myndighed. Repræsentantskabet består af KAB's organisationsbestyrelse samt 2 repræsentanter for hver af de administrerede boligorganisationer/foretagender.

I de administrerede boligorganisationer vælges herudover en repræsentant for hvert påbegyndt antal på 500 lejemål ud over de første 1.000 lejemål.

De valgte repræsentanter skal være beboere i en KAB-administreret boligorganisation/foretagende. Antallet af repræsentanter udregnes på baggrund af antallet af lejemål i drift pr. 1. januar og gælder for hele kalenderåret.

Nuværende valgte medlemmer er: Tina Agerskov, Kim Christensen, Niels Lau Christensen, Sarina Guastella, Birgitte Rasmussen, Theresa Vestergaard, Mark Ditlev Watson og Jørgen Blond (sidstnævnte er som medlem af KAB's bestyrelse født medlem).

Beslutning

Kim Christensen (Søndermarken) og Theresa Vestergaard (Stjernen) genopstillede ikke.

10 kandidater stillede op til valg:

<i>Tina Agerskov (Skolevænget)</i>	<i>fik 35 stemmer - blev valgt</i>
<i>Niels Lau Christensen (Søndermarken)</i>	<i>fik 30 stemmer – blev valgt</i>
<i>Sarina Guastella (Solbjerg Have I)</i>	<i>fik 25 stemmer – blev valgt</i>
<i>Birgitte Rasmussen (Nyelandshuse)</i>	<i>fik 22 stemmer – blev ikke valgt</i>
<i>Mark Ditlev Watson (Grøndlandsgård)</i>	<i>fik 29 stemmer – blev valgt</i>
<i>Hannibal I. Silva (Søndermarken)</i>	<i>fik 29 stemmer - blev valgt</i>
<i>Gitte Rasmussen (Nyelandshuse)</i>	<i>fik 10 stemmer – blev ikke valgt</i>
<i>Thomas Jean Nielsen (Stjernen)</i>	<i>fik 31 stemmer – blev valgt</i>
<i>Hanne Dahlgaard (Havremarken)</i>	<i>fik 17 stemmer – blev ikke valgt</i>
<i>Michel Schaumburg-Müller (Solbjerghave I)</i>	<i>fik 29 stemmer 29 – blev valgt</i>

Ud over de syv valgte medlemmer er Jørgen Blond født medlem i kraft af sin plads i KAB's bestyrelse.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

16. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab

Det indstilles:

- at der foretages valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab.

Nuværende valgte suppleanter er: Hannibal I. Silva (1. suppleant) og Hanne Dahlgaard (2. suppleant).

Beslutning

Hanne Schønnemann (Solbjerghave) blev valgt som 1. suppleant og Hanne Dahlgaard (Havremakren) blev valgt som 2. suppleant.

17. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab

Det indstilles:

- af organisationsbestyrelsen, i det omfang det enkelte medlem modtager valg, samt yderligere personer, vælges som FFB's medlemmer til BL's 1. valgkredsmøder.

På kredsmøder kan FFB, efter BL's vedtægter § 7, stk. 8, lade sig repræsentere med 2 stemmeberettigede personer for hvert påbegyndt antal af 500 lejemål i kredsen. Hermed har FFB med sine 3.214 lejemål mulighed for at vælge i alt 14 personer til at deltage i valgkredsmøderne.

Det har siden 2010 været kutyme, at den siddende organisationsbestyrelse vælges som FFB's medlemmer til BL's 1. valgkredsmøder.

Nuværende valgte medlemmer er: Jørgen Blond, Kim Christensen, Niels Lau Christensen, Louise Clarke, Sarina Guastella, Frank Kristoffersen, Birgitte Rasmussen, Laurits Roikum, Anders Baldur Tolderlund, Tina Agerskov Vallentin, Mark Ditlev Watson og Tanja Wulff.

Beslutning

Tanja Wulff og Laurits Roikum genopstillede ikke.

Følgende stillede op og blev valgt:

*Jørgen Blond (Stjernen)
Kim Christensen (Søndermarken)
Niels Lau Christensen (Søndermarken)
Louise Clarke (Vinstrupgård)
Sarina Guastella (Solbjerg Have)
Frank Kristoffersen (Skolevænget)*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 12. juni 2025
Udsendt den 19. juni 2025

Birgitte Rasmussen (Nyelandshuse)
Anders Baldur Tolderlund (Stjernen)
Tina Agerskov Vallentin (Skolevænget)
Mark Ditlev Watson (Grøndlandsgård)
Hannibal I. Silva (Søndermarken)
Michel Schaumburg-Müller (Solbjerghave)

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

Det indstilles:

- at der foretages valg af to suppleanter til BL's 1. kreds repræsentantskab

Beslutning

Thomas Jean Nielsen (Stjernen) blev valgt som 1. suppleant og Hanne Schønnemann (Solbjerg Have I) blev valgt som 2. suppleant.

19. Eventuelt

Formand Jørgen Blond afrundede mødet.