

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024



Repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024, kl. 17.00 i KAB-Huset, Enghavevej 81, Mødesalen

Inviterede: Broagerhus (3), Nyelandshuse (4), Havremarken (3), Grønlandsgård (2), Søndermarken (6), Finsensgård (2), Vandværksgården (2), Finsenshave (3), Skolevænget (3), Tartuhus (2), Solbjerg Have (5), Solbjerg Have II (2), Vinstrupgård (2), Thielebo Ældreboliger (2), Thielebo Ungdomsboliger (2), Brevduebanen (3), Flintholmgård (2), Solbjerg Have III (2), Betty Nansens Allé 57-61 (2), Lindehaven boliger (3), Adolphinegården (2), Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2 (2), Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4 (2), Stjernen (6), Duetgården (2), Delehusene (2), Tartuhus II (2), Tartuhus III (2) samt organisationsbestyrelsen (9). I alt 84 medlemmer.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst v/formanden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Nedsættelse af stemmeudvalg	3
5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning.....	3
6. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber for 2023 med tilhørende revisionsberetning.....	4
7. Godkendelse af selskabets budget 2025.....	5
8. Indkomne forslag	5
9. Valg af revisor	9
10. Valg af formand.....	9
11. Evt. suppleringsvalg	9
12. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen	9
13. Valg af suppleanter	10
14. Valg af 7 medlemmer til KAB's repræsentantskab.....	10
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab.....	10
16. Eventuelt.....	10
Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Organisationsbestyrelsens beretning.....	3
Bilag 3: FFB protokollat 2023	5
Bilag 4: FFB revideret regnskab 2023	5
Bilag 5: Årsberetning FFB 2023	5
Bilag 6: FFB Budget 2025	5
Bilag 7: Forslag til nye vedtægter	7

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

1. Velkomst v/formanden

Velkomst ved selskabets formand Laurits Roikum.

2. Valg af dirigent

Repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen fremlægges som bilag 1 til godkendelse.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden

4. Nedsættelse af stemmeudvalg

Valg af minimum 3 medlemmer til stemmeudvalg.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet foretager valg af stemmeudvalg.

5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens beretning.

Organisationsbestyrelsens beretning vedlægges som bilag 2.

Bilag 2: Organisationsbestyrelsens beretning

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

6. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskaber for 2023 med tilhørende revisionsberetning

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender 2023 regnskabet for selskabet.

Sagsfremstilling

Selskabets regnskab

Selskabets regnskab for 2023 balancerer med 60.865.411 kr. og slutter med et overskud på 1.124.131 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 11.271.088 kr. heraf udgør den disponible andel 11.193.088 kr. svarende til 3.271 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 92.183.984 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 16.921.100 kr., hvilket svarer til 4.945 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne:

Mange af afdelingerne opnår et positivt resultat.

En væsentlig årsag hertil er større renteindtægter end forventet.

Hovedparten af FFB's midler (det vil sige afdelingernes opsparede, henlagte midler til kommende vedligeholdelsesarbejder) er, som alle øvrige boligorganisationer i KAB-fællesskabet, anbragt i såkaldte investeringsforeninger.

En lovændring pr. 15. september 2022 gør det nu lovpligtigt at overføre kursreguleringer (kurstab/kursgevinst) til opsamlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401), imens renteindtægter fortsat bogføres i resultatopgørelsen. Denne opsplitning af renteindtægt og kursreguleringer gør, at afdelingerne har opnået en større renteindtægt end budgetteret i 2023.

For afdelingerne Broagerhus Børnehave, 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 51-53 ejer 3 erhverv, Lindehaven og Lindehaven, serviceareal gælder, at der ikke er en afdelingsbestyrelse, hvorfor regnskaberne er godkendt af organisationsbestyrelsen.

De enkelte afdelingers komprimerede regnskaber kan ses på FFB's hjemmeside (www.ffb-bolig.dk) på forsiden under "Nyheder" eller rekvireres ved henvendelse til sekretær Mathilde Dam (matda@kab-bolig.dk).

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.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Regnskabsberetningen rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2023 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 og arbejdskapital har været positiv de sidste år. Dog skal vi være opmærksomme på likviditeten, der i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelser på både nybyggerier og renoveringer samt negativt afkast på investeringsforeningerne".

Bilag

Bilag 3: FFB-protokollat 2023
Bilag 4: FFB revideret regnskab 2023
Bilag 5: Årsberetning FFB 2023

7. Godkendelse af selskabets budget 2025

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2025.

Sagsfremstilling

Med budgettet for 2025 stiger det samlede administrationsbidrag, som afdelingerne betaler pr. lejemålsenhed, med ca. 5,2% fra 4.861 kr. til 5.115 kr. i 2025 (dvs. 254 kr. pr. lejemålsenhed).

Bidraget til arbejdskapitalen er uændret med 80 kr. som i 2024. Bidraget til dispositionsfonden bortfalder, da dispositionsfonden har nået minimumsbeholdningen.

Selskabets budget for det kommende år baserer sig på en forventet budgetreserve på 349.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 2,16%.

Bilag

Bilag 6: FFB Budget 2025

8. Indkomne forslag

Forslag A: Forslag om ophævelse af delegation til organisationsbestyrelsen

Stillet af Kim Christensen, Søndermarken

Det foreslås, at repræsentantskabet ophæver delegationen til organisationsbestyrelsen i forhold til punkterne i de gældende vedtægters § 5, stk. 5 [§ 6, stk. 5 i forslaget til nye vedtægter].

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Dette omfatter:

- Godkendelse af afdelingernes regnskaber.
- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- Grundkøb.
- Iværksættelse af nyt byggeri.
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Beslutningskompetencen blev delegeret til organisationsbestyrelsen på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 27/10 2016. Begrundelsen dengang var: "Med delegeringen sikres en smidig ledelse af selskabet med mulighed for et mere dynamisk og mindre bureaukratisk indhold af fremtidige repræsentantskabsmøder."

Med ophævelsen af delegationen sikrer vi, at FFB bliver mere demokratisk, og repræsentantskabet får sin indflydelse tilbage. Delegeringen har kun fjernet repræsentantskabets indflydelse, og gjort repræsentantskabet til et skyggedemokrati.

Bemærkninger fra administrationen

- I forhold til punkterne om grundkøb og om iværksættelse af nyt byggeri kan forslaget vanskeliggøre mulighederne for at deltage i byudviklingen på Frederiksberg, da deltagelse i projekter typisk både forudsætter fortrolighed og beslutninger med kort varsel, hvilket kan være vanskeligt at håndtere når repræsentantskabets skal samles.
- I forhold til punktet om væsentlige forandring af afdelingernes ejendomme kan forslaget betyde længere beboerdemokratiske processer i forhold til beslutninger om f.eks. tagudskiftninger.
- Såfremt forslaget vedtages, udgår de sidste fire linjer i Forslag B.

Forslag B: Forslag til nye vedtægter for FFB

Stillet af organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har fået udarbejdet et forslag til nye vedtægter for FFB, som er vedlagt som Bilag 7. Formålet med forslaget er alene at sikre, at vedtægterne er opdaterede, at forældede bestemmelser er fjernet, og at en lille fejl i de gamle vedtægter er rettet.

Forslaget ligger så tæt på de gældende normalvedtægterne fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet som overhovedet muligt, og der er ikke lagt op til indholdsmæssige ændringer, for eksempel i forhold til sammensætningen af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Bemærkninger fra administrationen

Endelig vedtagelse af de nye vedtægter på dette møde forudsætter, at mindst 2/3 af repræsentantskabet er mødt. Hvis der ikke er tilstrækkeligt fremmøde, skal forslaget bekræftes på et nyt møde inden 2 uger, hvor der ikke er krav til antallet af fremmødte. Derfor indkaldes samtidig med udsendelse af denne dagsorden til et meget kort ekstraordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 26. juni, kl. 17.

Bilag 7: Forslag til nye vedtægter

Forslag C: Forslag om offentliggørelse af organisationsbestyrelsens dagsordener Stillet af Hanne Wolf Stephensen, Tartuhus

Det foreslås at:

- Dagsordener for organisationsbestyrelsesmøderne lægges på FFB's hjemmeside senest 14 dage før mødernes afholdelse, så afdelingerne har mulighed for at se hvad der behandles på møderne.
- Bilag til referaterne lægges op sammen med referaterne, for en bedre forståelse af hvad der er behandlet.

Bemærkninger fra administrationen

Dagsordener for organisationsbestyrelsens møder færdiggøres og udsendes, i dag, én uge før møderne. Hvis repræsentantskabet godkender forslaget, kan det derfor alene gennemføres i en tilpasset form, hvor mødematerialet gøres tilgængeligt én uge før mødet.

Forslag D: Forslag om e-mailadresser til alle afdelinger

Stillet af Kim Christensen, Søndermarken

Det foreslås, at repræsentantskabet beslutter, at alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne får tilbudt en mailadresse betalt af selskabet.

Modsvarende en enkelt mailadresse til hver afdeling som foreslået af KAB. Den foreslåede løsning med KAB-mail har en økonomi på 25.000 kr. for selskabet.

Der indkøbes domæner med afdelingernes navne Søndermarken, Tartuhus, Broagerhus m.v. sammen med mailøsning hos one.com med ubegrænsede mailadresser for 488.- kr. per afdeling

En samlet udgift for selskabet på 12.200.- kr. om året for alle 25 afdelinger og med ubegrænsede mailadresser.

Derved sikres info i afdelingen og afdelingsbestyrelsen, hvis et medlem stopper i bestyrelsen.

Vi passer på hinanden ved at der ikke benyttes private eller arbejdsmail.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Det giver mening for vores beboere når de skal i kontakt med bestyrelsen for deres afdeling, eller andet aktiv i afdelingen.

ERFA-afdelingsformandsmødet kan være tovholder på implementering.

Bemærkninger fra administrationen

- Organisationsbestyrelsen besluttede den 25. maj 2023, at alle afdelingsbestyrelser og afdelingsbestyrelsesmedlemmer tilbydes mailadresser på @ffb-bolig.dk. Derudover kan de enkelte afdelingsbestyrelser alle i dag beslutte at anvende mailadresser både på egne afdelingsdomæner samt på @kab-bolig.dk.
- Administrationen anbefaler, at der alene anvendes mailadresser på @kab-bolig.dk til persondata m.v.

Forslag E: Forslag om økonomisk støtte til ERFA-afdelingsformandsmøder

Stillet af Tina Agerskov, organisationsbestyrelsen og Skolevænget

Det foreslås, at repræsentantskabet beslutter, at selskabet giver økonomisk støtte til forplejning i forbindelse med afholdelse af ERFA-afdelingsformandsmøder.

Møderne har været afholdt 4 gange det sidste år med stor succes. Der er spurgt ind til hvad mødet har givet deltagere, her er bl.a. svaret:

- Erfaring
- Viden
- Ligeværdige kollegaer
- Indsigt
- Fællesskab
- Socialt samvær
- Projekter på tværs
- Vidensdeling
- Tryghed
- Øjenåbner
- Indsigt i hvad der sker i andre afdelinger

Der har været gennemsnitlig været 8 afdelinger repræsenteret på hvert møde. Der forventes at afholde 4 møder om året med forskellige temaer og gerne med besøg i forskellige afdelinger.

Der søges om max 100.- kr. per deltager per møde til forplejning.

Bemærkninger fra administrationen

FFB's budget rummer allerede mulighed for forplejning m.v. til møder på tværs af afdelingerne, dog ikke i en konkret øremærket bevilling til ERFA-formandsmøder.

Forslag F: Forslag om redegørelse af forløb i forhold til stueetagen på Betty I

Stillet af Hanne Wolf Stephensen, Tartuhus

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Jeg ønsker en redegørelse for forløbet i alle de år lokalerne har stået tomme. Hvordan så det oprindelige projekt ud, hvilke funktioner var der oprindeligt planlagt og hvordan bliver det færdige projekt med angivelse af m² og funktioner. Hvilke anvendelsesmuligheder bliver der for afdelingerne og beboere i området. Hvad har det kostet gennem årene med projektering, tomgangshusleje færdiggørelse m.m.

Altså, hvad har det kostet og hvad får vi?

Bemærkninger fra administrationen

Administrationen har påbegyndt besvarelsen af punkterne, så en redegørelse kan omdeles på mødet.

9. 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 2024.

10. Valg af formand

Det indstilles:

- at der foretages af formand

Der vælges formand for to år. Et flertal i organisationsbestyrelsen indstiller Laurits Roikum til genvalg. Næstformand Jørgen Blond har også meddelt sit kandidatur.

11. Evt. suppleringsvalg

Såfremt næstformand Jørgen Blond vælges som formand foretages suppleringsvalg af ny næstformand for ét år.

12. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Det indstilles:

- at der foretages valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Der vælges tre medlemmer af organisationsbestyrelsen for to år. Organisationsbestyrelsen indstiller Tina Agerskov, Hanne Illum og Mark Ditlev Watson til genvalg. Såfremt et af organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer vælges til hhv. formand eller næstformand foretages derudover suppleringsvalg for ét år.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

13. Valg af suppleanter

Det indstilles:

- at der foretages valg af suppleanter.

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

14. Valg af 7 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: Niels Lau Christensen, Sarina Guastella, Tina Ager-skov Vallentin, Kim Christensen, Mark Ditlev Watson, Hanne Dahlgaard og Jørgen Blond

15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab

Det indstilles:

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

Nuværende suppleanter er: Tanja Wulff og Frank Kristoffersen i nævnte rækkefølge

16. Eventuelt



Forretningsorden for FFB's repræsentantskab

§ 1 Indledning

Denne forretningsorden supplerer FFB's vedtægter. Den udformes og ændres alene af repræsentantskabet.

Repræsentantskabets opgaver og beføjelser fremgår af gældende lovgivning.

§ 2 Valg af dirigent og stemmeudvalg

Repræsentantskabet vælger en dirigent, der leder mødet og eventuelle afstemninger i overensstemmelse med mødets dagsorden, denne forretningsorden og FFB's vedtægter.

Repræsentantskabet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af medlemmer fastsættes af dirigenten.

§ 3 Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan fraviges af dirigenten, hvis han skønner, at det vil gavne debattens forløb.

Talere skal holde sig til det punkt på dagsordenen, der er til debat. Indlæg og forslag vedrørende et dagsordenspunkt kan ikke fremsættes, når debatten om det er afsluttet. Dirigenten kan fastsætte begrænsning af taletiden. Dette meddeles forsamlingen, når det sker.

Uden for talerrækken skal dirigenten give ordet til indlæg vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

§ 4 Beslutninger

Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Stemmeretten udøves personligt. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Afgørelser træffes ved simpelt flertal blandt de fremmødte.

Stemmeafgivning sker ved håndsoprækning, hvis ikke dirigenten bestemmer anden afstemningsform, eller en tredjedel af repræsentantskabsmødet vedtager skriftlig afstemning.

Afstemningen skal være skriftlig, hvis der i forbindelse med valg af formand, næstformand, medlemmer til selskabets bestyrelse og suppleanter for disse samt valg af repræsentanter og suppleanter til organisationer, hvor FFB er valgberettiget, opstiller flere kandidater end det antal, der skal vælges.

Ved valg til bestyrelsen skal der stemmes på det antal kandidater, der skal indvælges. Stemmesedlen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre, på den samme kandidat mere end 1 gang eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

De ledige pladser i bestyrelsen besættes af kandidaterne i den rækkefølge, stemmetallene angiver. I tilfælde af stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning.

Hvis der ved valg af formand eller næstformand er opstillet 2 kandidater til posten, og begge får lige mange af de afgivne stemmer, foretages omvalg. Står de atter lige, foretages lodtrækning. Hvis der er opstillet mere end 2 kandidater, og ingen får flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny afstemning mellem de to, der opnåede flest stemmer. Står stemmerne herefter lige, foretages lodtrækning.

Ved afstemning om hovedforslag, hvortil der er stillet ændringsforslag, stemmes først om ændringsforslag og derefter om hovedforslaget med de ændringer, der evt. forinden er vedtaget. Ændringsforslag skal motiveres af forslagsstilleren og afleveres skriftligt til dirigenten.

Til procedureforslag – f.eks. forslag om afvisning eller udsættelse af en sag, om genoptagelse af en sag, om nedsættelse af udvalg, om afslutning af debatten og om udskiftning af dirigenten – kan der ikke stilles ændringsforslag. Ved fremsættelse af flere procedureforslag stemmes om forslagene i den rækkefølge, de er stillet.

§ 5 Forhandlingsprotokollen

I en protokol indføres antallet af mødedeltagere og et kort referat af forhandlingerne med gengivelse af trufne beslutninger. Afstemningsresultater angives præcist.

Protokollen underskrives af dirigent og formand, og kopi sendes til repræsentantskabets medlemmer senest 2 uger efter mødet.

Denne forretningsorden fremlægges for repræsentantskabet ved hvert møde.



Organisationsbestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024

Et halvår med mange nye ansigter og mange initiativer i driften

Det sidste halve år har været travlt – særligt har vores driftsorganisation løbet stærkt, og derfor har vi i denne beretning valgt at fremhæve en række af de mange gode og spændende nye tiltag på tværs af driften.

Nye navne på servicecentrene

Vi har ændret servicecentrenes navne, både for at undgå sammenblanding med konkrete afdelinger og ejerforeninger, og fordi Servicecenter Solbjerg Have er flyttet til Finsenshave og Servicecenter Betty er flyttet til Søndermarken.

De nye navne er:

- FFB Nord (tidligere Servicecenter Stjernen)
- FFB Syd (tidligere Servicecenter Betty)
- FFB Vest (tidligere Servicecenter Solbjerg Have)

Navneændringerne træder officielt i kraft pr. 1. juli – men I vil allerede nu møde dem ude i jeres afdelinger.

Åbnings- og telefontider, og rammerne for driften fremover

Fremover har vi bedt administrationen om at tilrettelægge åbningstider, fremfor at vi i selskabets bestyrelse skal træffe beslutning om hvordan driften konkret skal indrettes. I forhold til åbningstider på de tilbageværende ejendomskontorer afvikles åbningstiden på Vinstrupgård til sommer, mens åbningstiderne på Nyelandshuse og Brevduebanen fortsætter som hidtil.

I forhold til telefon- og åbningstider på de tre servicecentre arbejdes der på en samlet evaluering, som vil blive drøftet i organisationsbestyrelsen i efteråret 2024.

Vi har forsat stort fokus på medarbejderne trivsel og sikkerhed, og så arbejder vi – som en række andre selskaber i KAB-Fællesskabet – med at understøtte det sociale DNA i driften, gennem uddannelse af vores mange dygtige driftsmedarbejdere.

Goddag og farvel til mange

På tværs af vores drift siger både velkommen og farvel med nogle af vores dygtige medarbejdere.

Vi hilser Ditlev Jørgensen velkommen som FFB's nye lokale boligsociale leder, og vi er også glade for at have Nynne Kjøller Stadelund tilbage fra barsel – samtidigt siger vi goddag til Anne Sofie Kring, som netop er begyndt i den stilling Julius Struve havde før.

I driften har vi sagt velkommen til Dennis Handsdal, som siden januar har haft sit daglige arbejde på afdelingerne i FFB Syd.

Desværre siger vi også farvel til en række kendte ansigter; efter et halvt års indsats som tværgående konsulent er tidligere driftschef Peter Guldager endeligt fratrukket, og Heidi Sigersted har ligeledes valgt at finde nye græsgange. Og som den sidste i række af ændringer har driftschef Jesper Hartmann, der startede i september, har valgt at forlade os igen. Vi ønsker alle held og lykke i jeres fremtidige job – og ser vi frem til at byde vores nye driftschef, John Petersen, velkommen den 1. juni.

Bedre muligheder for samarbejde på tværs

De sidste par års samarbejde i driften har tydeliggjort et behov for mere fleksibilitet, så det bliver lettere at arbejde på tværs med en række opgaver, til gavn for alle beboere i FFB. Derfor bliver det nu sådan, at driftschefer og administrative medarbejdere økonomisk fordeles på tværs af hele driftsfællesskabet, i stedet for inden for hvert servicecenter.

Byggepladserne i FFB Syd; Kvarterhuset & Betty

Vi kan, efter mange års arbejde, endelig se de endelige konturer af FFB's nye multifunktionelle kraftcenter "Ved Betty Nansens Plads". Endnu en gang stor tak til Den A.P. Møllerske Støttefond for den generøse bevilling.

Byggeriet kører for fuld kraft, rejsegildet er afholdt og vi forventer at kunne mødes med jer alle i de nye lokaler i 2. halvår 2024. Vi ser frem til efteråret, hvor vi for alvor skal i gang med at arbejde med at udfolde rammerne til gavn for alle beboere i FFB.

Også byggeriet af det nye kvarterhus og Netto er i fuld gang – og, som med Betty, forventer vi at kunne ibrugtage inden året er omme.

Målsætningsprogram

Repræsentantskabet vedtog i december det nye målsætningsprogram "Strategiske indsatsområder 2023 – 2024" – efter sommerferien igangsætter vi arbejdet med et nyt målsætningsprogram, men inddragelse af medarbejde og afdelingsbestyrelser. Samtidigt evaluerer vi det nuværende program – og også den proces vil vi inddrage medarbejde og afdelingsbestyrelser i.

Udvalgene

Som en del af vores arbejde med at få drift og administration tættere på hinanden vil driftscheferne fremover på skift have ansvaret for driftsudvalget. I første omgang er det Maks, der er ved roret.

Det boligsociale udvalg har ligget stille i et halvt års tid, men har nu genoptaget arbejdet med Ditlev & Nynne som tovholdere.

Begge udvalg er åbne for alle FFB's afdelinger, og vi opfordrer endnu en gang til at man melder sig, hvis man vil være med til at udvikle selskabet.

I 2023 har vi også valgt at nedlægge det gamle byggeudvalg, da vi aktuelt ikke har større sager på vej – i stedet har vi oprettet et udvalg der alene ser på byudvikling og nybyggeri. Det udvalg er alene for organisationsbestyrelsens medlemmer, da vi her drøfter muligheder for at bygge nyt.

Evaluering af reoveringssager

Organisationsbestyrelsen afsluttede i sommeren 2022 en samlet politisk evaluering af gennemførelsen af de tre store helhedsplansreoveringer i Solbjerg Have, Søndermarken og Tartuhus. Her et år efter oplever vi et bedre samarbejde med KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse, men vi har også fortsat svære sager, der ikke er endeligt løst – herunder har Tartuhus i den seneste tid særligt været i fokus.

Vi har tiltro til at KAB og FFB's driftsorganisation i det næste år kommer videre med den svære sag, og håber at 2025 bliver året hvor vi kan lukke de svære byggesager i FFB Syd, og koncentrere kræfterne om de nye sager. I de kommende år ser vi først og fremmest ind i

en række tagrenoveringer på tværs af FFB, sager som vi vil følge tæt gennem følgegrupperne.

Nybyggeri

Det er – fortsat - svære tider at bygge nyt i, og der er i den seneste tid sat fokus på at rammebeløbet for hvad det må koste at opføre almene boliger er en udfordring for os, der gerne vil bygge mere alment i hovedstadsområdet. Vi har stadig ambitioner om at bygge på hospitalsgrunden, men økonomien er svær, og derfor tilslutter vi os fuldt ud ønsket om at få set på de økonomiske rammer. Og så håber vi at Frederiksberg Kommune vil tænke kreativt sammen med os og den øvrige almene sektor så vi sammen kan få udviklet det gamle hospitalsområdet med almene bolig for alle. I det små arbejder vi fortsat med mulighederne for at etablere et lille seniorbofælleskab.

Kommunikation

FFB's nye hjemmeside er nu i luften, men der arbejdes fortsat med at justere og forbedre. Derudover er de nye afdelingsskilte ved at blive sat op, og der arbejdes på en plan for generelt at styrke beboerkommunikationen.

Postkassetjek

Vi har gennemført postkassetjek på afdelinger i alle tre servicecentre – og som med pilotprojektet på Nyelandshuse er det vores klare opfattelse, at det hilses velkomment af både jer som afdelingsbestyrelser og af beboerne i afdelingen, som alle bifalder fokuset på at komme ulovlig udlejning til livs. Vi har på den baggrund i organisationsbestyrelsen besluttet at gennemføre postkassetjek i vores øvrige afdelinger med almene familieboliger.

Mulighed for tilskud fra FFB

Husk at man fortsat som afdelingsbestyrelse har mulighed for at søge tilskud fra selskabet til projekter, initiativer og opgaver i afdelingerne. Vi behandler ansøgninger på vores møder i henholdsvis maj og november, og har indtil videre støttet fællesspisninger, loppemarkeder og meget andet godt.

Alt det andet og meget mere kunne der berettes om i denne redegørelse, men i stedet igen en opfordring til at læse mere i vores mødereferater eller kontakte os direkte, hvis der er spørgsmål, ros eller ris 😊

På vegne af organisationsbestyrelsen

***Laurits Roikum
Formand***

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

CVR-Nr.: 24 13 18 15

Revisionsprotokollat for regnskabsåret 2023

af 23. maj 2024
(siderne 1534 - 1546)

Indholdsfortegnelse

1	Revision af årsregnskabet for 2023	1534
1.1	Indledning	1534
1.2	Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v.	1534
1.3	Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.	1534
1.4	Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning	1535
1.5	Revisionens formål	1535
1.6	Revisionens tilrettelæggelse og udførelse	1535
1.7	Forretningsgange og intern kontrol.....	1535
2	Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet.....	1536
2.1	Generelle bemærkninger til årsregnskaberne	1536
2.2	Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne.....	1537
2.3	Tilsynsmyndighedens godkendelse	1539
2.4	Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning.....	1539
2.5	Igangværende forbedringsarbejder og finansiering	1539
3	Forvaltningsrevision	1540
3.1	Forvaltning af boligorganisationens midler	1540
3.2	Egenkontrol.....	1540
3.3	Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7)	1542
4	Ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning).....	1544
5	Forsikringsforhold	1544
6	Øvrige arbejdsopgaver	1544
7	Øvrige oplysninger.....	1544
7.1	Ledelsens regnskaberklæring og andre erklæringer og bekræftelser	1544
7.2	Organisationsbestyrelsens forhandlingsprotokol	1544
7.3	Risiko for besvigelser	1544
7.4	Overholdelse af love og øvrig regulering	1545
7.5	Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	1545
7.6	Øvrige formalia	1545
7.7	Databeskyttelseslovgivning	1546
8	Afslutning	1546

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

1 Revision af årsregnskabet for 2023

1.1 Indledning

Vi har revideret de af ledelsen udarbejdede årsregnskaber for 2023 for 31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber (i det efterfølgende benævnt "boligorganisationen") og tilhørende afdelinger, der omhandler resultatopgørelse, balance og noter, samt sideaktivitet og spørgeskema med særskilt påtegning i boligorganisationen. Årsregnskabet er aflagt efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

1.2 Hovedtal for boligorganisationens resultat m.v.

Årsregnskab udviser følgende hovedtal for boligorganisationen:

	2023	2022
	kr.	kr.
Årets resultat	1.124.131	- 1004.460
Samlede aktiver	304.041.161	277.740.613
Arbejdskapitalen	11.271.088	10.322.340
Dispositionsfonden	92.183.984	82.850.821

1.3 Hovedtal for afdelingernes resultat m.v.

Nummer	Navn	Resultat	Aktiver i alt
31001	Brogagerhus	436.752	39.905.760
31002	Nyelandskshuse	558.223	57.574.588
31003	Havremarken	1.026.615	76.051.275
31004	Grønlandsgård	134.378	53.422.333
31005	Broagerhus Børnehaven	30.586	7.406.698
31006	Søndermarken	1.858.147	864.034.498
31007	Finsensgård	13.490	13.137.120
31008	Vandværksgården	177.621	10.245.016
31009	Finsenshave	76.025	55.599.347
31011	Skolevænget	198.187	27.831.416
31012	Tartuhus	-481.620	134.981.247
31014	Solbjerg Have	276.468	470.046.564
31015	Solbjerg Have II	73.347	35.209.645
31017	Vinstrupgård	242.766	80.741.888
31021	Thielebo Ældreboliger	-40.339	23.043.878
31022	Thielebo Ungdomsboliger	31.312	25.284.571
31023	Brevduebanen	376.515	118.726.831
31026	Flintholmgård	26.410	86.315.491
31028	Solbjerg Have III (ældreboliger)	80.411	76.057.308
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-551.585	172.697.487
31033	Betty Nansens Alle 57-61 - Ejer 1	0	35.766.160
31035	Lindehaven - råbalance	436.028	270.038.701
31036	Adolphinegården	208.259	63.512.084
31037	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 2	-31.621	22.864.734
31038	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3	75.403	29.539.419
31039	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 4	-32.225	32.092.137
31040	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3 - Erhverv	-8.687	14.213.843
31041	Betty Nansens Alle 16 - Serviceareal	-575.773	50.876.566
31051	Stjernen	2.115.617	508.242.119
31053	Duetgården	57.037	78.684.823
31055	Delehusene	-1.562	57.836.543
31056	Tartuhus II	-280.076	21.099.022
31057	Tartuhus III	-231.980	23.529.157

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

1.4 Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Den udførte revision har ikke givet anledning til at modificere vores konklusion, men vi har fremhævet forhold vedrørende revisionen, idet vi heri har understreget, at de i resultatopgørelsen til sammenligning anførte budgetter ikke har været underlagt revision.

Fremhævelsen er anført for at opfylde Erhvervsstyrelsens krav om, i henhold til bekendtgørelsen, at påpege over for regnskabslæseren, at der er ikke-reviderede oplysninger i årsregnskabet.

Hvis ledelsen godkender årsregnskabet i den foreliggende form, og der ikke fremkommer yderligere oplysninger under behandlingen af årsregnskabet med tilhørende årsberetning, vil vi forsyne årsregnskabet med en påtegning uden modifikationer og med ovenstående fremhævelse.

Vi har forsynet årsregnskabet for afdelingerne med revisionspåtegninger uden modifikationer eller fremhævelser af yderligere forhold.

1.5 Revisionens formål

I vores tiltrædelsesprotokol har vi redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem boligorganisationens ledelse og os. Revisionen af årsregnskabet for 2023 er udført i overensstemmelse hermed.

1.6 Revisionens tilrettelæggelse og udførelse

Revisionen har været tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt standarderne for offentlig revision. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet for boligorganisationen og afdelinger ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Som forberedelse til revisionen for 2023 har vi vurderet forventningerne til den økonomiske udvikling for 2023, herunder risici relateret til boligorganisationens og afdelingernes aktiviteter. Vi har endvidere vurderet risici forbundet med regnskabsaflæggelsen og de tiltag, forretningsførere og boligorganisationens ledelse har iværksat til styring heraf.

Vi har på baggrund heraf udarbejdet en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder.

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab for boligorganisationen og afdelingerne opfylder lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, ledelsens regnskabsmæssige skøn samt ledelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Vores revision har primært været baseret på substanshandlinger (analyser og detailtest via stikprøver) udført i forbindelse med regnskabsafslutningen. De udførte handlinger og resultatet af vores revision på de væsentligste områder i regnskabet er omtalt i nedenstående afsnit.

1.7 Forretningsgange og intern kontrol

Som led i revisionen har vi overvejet de interne kontroller, der er forbundet med regnskabsaflæggelsen. Som et bidrag hertil har vi fra KAB's revisor modtaget "Uafhængig revisors ISAE 3402-erklæring vedrørende generelle it-kontroller og

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

udvalgte interne kontroller for perioden fra 1. januar 2023 til 31. december 2023 i relation til KAB's forretningsgange for udvalgte kunder".

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen og afdelingernes forretningsgange er forsvarlige, og at de interne kontroller fungerer tilfredsstillende. Der er ikke konstateret uregelmæssigheder, og ved revisionen har vi derfor ikke foretaget specifikke revisionshandling med henblik på at afdække bevidste fejl.

1.8 Investering i Danske Capital

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har, sammen med Samvirkende Boligselskaber, Nordsjællands Boligselskab samt administrationsselskabet KAB, indgået kollektiv aftale om investering via Danske Capital.

Selskabernes indskud er investeret i obligationer, der opbevares i et fællesejet depot i Danske Bank. Investeringsprofilen for den fælles investering er i følge det oplyste identisk med Investeringsforening 1 KAB – hos Danske Capital.

Regnskabsmæssigt fordeles værdierne af det samlede depot med tilhørende bankkonto i overensstemmelse med den forholdsmæssige fordeling af indskuddene. Det samme gør sig gældende for afkastet.

Den fælles investering er oprettet i forbindelse med etablering af kreditfaciliteter for selskaberne og depotet med tilhørende bankkonto er pantsat til sikkerhed herfor.

Bankkonti og fuldmagtsforhold

Vi har i forbindelse med revisionen konstateret at udvalgte bestyrelsesmedlemmer, administrativt personale m.fl. har enefuldmagt til afdelingernes bankkonti. Ved regnskabsafslutning 31. december 2023 var der et samlet indestående på disse konti kr. 292.438. Vi skal anbefale at man, for at imødegå risikoen for besvigelser indfører fuldmagtsforhold, der sikrer at der kun kan disponeres over kontiene ved 2 personer i forening (A-fuldmagt).

Hvis det af praktiske årsager ønskes at opretholde enefuldmagter på afdelingernes konti, kan vi eksempelvis anbefale at ledelsen regelmæssigt gennemgår kontoudtog for de likvide beholdninger. En sådan gennemgang kan delvis kompensere for de manglende interne kontroller.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol.

2 Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet**2.1 Generelle bemærkninger til årsregnskaberne****Spørgeskema**

I forbindelse med årsafslutningen skal ledelsen besvare et spørgeskema i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi har i forlængelse af den udførte revision af årsregnskabet undersøgt ledelsens besvarelse af dette spørgeskema.

Besvarelsen af nogle af spørgsmålene indebærer et større element af skønsmæssig vurdering, end der normalt er gældende for selve regnskabsaflæggelsen. Vores konklusion vedrørende besvarelsen af disse spørgsmål er derfor også baseret på en tilsvarende mere subjektiv vurdering.

Undersøgelse af spørgeskemaet til årsregnskabet for 2023 har ikke givet anledning til bemærkninger.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

Fordelinger af fællesudgifter lokalkontor

Organisationsbestyrelsen har den 22. august 2019 godkendt samdriftsaftale, som gælder med tilbagevirkende kraft fra den 1. marts 2018. Af aftalen fremgår følgende omkring fordeling af fællesudgifter og fordelingsnøgler:

- Udgifter til det administrative team samt driften af Finsensvej 141 fordeles mellem alle FFB's afdelinger efter antal lejemålsenheder

Vi betragter fordelingen af fællesudgifterne vedrørende lokalkontoret som godkendt i forbindelse med årsregnskaberne godkendelse.

Rådighedsbeløb

Vi skal gøre opmærksom på, at vores revision af udbetalte rådighedsbeløb alene omfatter en kontrol af udbetalingerne og således ikke en revision af beløbets anvendelse.

Møde- og selskabslokaler

Revisionen omfatter ikke særskilte handlinger vedrørende registrering og afregning af indtægter og udgifter for udlejning af møde- og selskabslokaler.

Vaskerier m.v.

Revisionen omfatter ikke særskilte handlinger vedrørende opkrævningssystemet til vaskeri, og revisionen kan ikke sikre, at der registreres indtægter for hver gennemført vask.

Langtidsbudgetter

Disse budgetter er ikke omfattet af vores revision.

2.2 Specifikke bemærkninger til årsregnskaberne

Afdeling 31028 Solbjerg Have III, afdeling 31030 Betty Nansens Allé 57-61, afdeling 31033 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 1, afdeling 31038 Betty Nansens Allé 51-53 – Ejer 3, afdeling 31040 Betty Nansens Allé 51-53 – Ejer 3 Erhverv, afdeling 31053 Duetgården, afdeling 31056 Tartuhus II og afdeling 31057 Tartuhus III.

Anskaffelsessum

Der er i årsregnskaberne for disse afdelinger registreret underfinansiering på henholdsvis t.kr. 32, t. kr. 4.195, t.kr. 3.714, t.kr. 2.189, t.kr. 196, t.kr. 380, t.kr. 45 og t.kr. 6.

Administrator oplyser, at forholdene bliver bragt på plads, når byggeregnskaberne er udarbejdet og godkendte, dog bliver underfinansieringen i 31053 Duetgården afskrevet over 10 år.

Afdeling 31035 Lindehaven, afdeling 31036 Adolphinegården, afdeling 31039 Betty Nansens – Ejer 4, afdeling 31041 Lindehaven Serviceareal og afdeling 31055 Delehusene.

Anskaffelsessum

Der er i årsregnskaberne for disse afdelinger er der registreret overfinansiering på henholdsvis t.kr. 4.769, t. kr. 477, t. kr. 301, t.kr 3.784 og t. kr. 380. Administrator oplyser, at forholdene bliver bragt på plads, når byggeregnskaberne er udarbejdet og godkendte.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

Afdeling 31012 Tartuhus

Der er i afdelingens årsregnskab medtaget forbedringsarbejder for byggesagerne Helhedsplan (Støttet og Ustøttet), hvor den endelige finansiering endnu ikke er afsluttet. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning samt afslutning af den endelige finansiering af disse to byggesager samt tilhørende bogføring i indeværende regnskabsår.

Afdeling 31006 Søndermarken, afdeling 31009 Finsenshave, afdeling 31012 Tartuhus og afdeling 31014 Solbjerg Have og afdeling 31035 Lindehaven - konto for skader samt øvrige tilgodehavender

Der er i afdelingernes årsregnskab optaget følgende tilgodehavender vedrørende konto for skader samt øvrige tilgodehavender.

I afdeling 31006 er saldoen t. kr. 12(konto for skader) og t. kr. 24 (øvrige tilgodehavender), i afdeling 31009 er saldoen t. kr. 14, i afdeling 31012 er saldoen t. kr. 218 og i afdeling 31014 er det en kreditsaldo på t. kr. 827 og en saldo for tomgang på t. kr. 325 og i afdeling 31035 er saldoen t. kr. 37. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse konti i indeværende regnskabsår.

Afdeling 31003 Havremarken, afdeling 31012 Tartuhus, afdeling 31017 Vinstrupgård og 31023 Brevduebanen

Afviklingen af de opsparede resultatsaldi i balancen i disse afdelinger bedes justeret og opdateret i forbindelse med budgetlægningen for 2025. Forretningsfører bedes være opmærksom på dette i det kommende budgetter for 2025.

Afdeling 31004 Grønlandsgård, afdeling 31005 Broagerhus Børnehave, afdeling 31036 Adolphinegården, afdeling 31039 Betty Nansen – ejer 4, afdeling 31051 Stjernen og afdeling 31055 Delehusene - diverse gæld samt reservationer

Der er i årsregnskabet for afdeling 31004 medtaget anden henlæggelse på t. kr. 520. Forretningsfører bedes sørge for opfølgning af investering af dette beløb i indeværende regnskabsår.

I afdeling 31005 er der reserveret ejendomsskatter for t. kr. 648 og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

I afdeling 31036 er der medtaget a conto for el-regnskab på t. kr. 26 og forretningsfører oplyser, at der ikke skal udarbejdes el-regnskab. Forretningsfører bedes sørge for, at energi-afdelingen tilbagefører disse bevægelser i indeværende regnskabsår.

I afdeling 31039 er der i årsregnskabet under gæld medtaget en kreditnota på t. kr. 6 vedrørende Energi Danmark og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af dette beløb i indeværende år.

I afdeling 31051 er der i årsregnskabet under gæld medtaget følgende reservation vedrørende individuelle moderniseringssager på mio. t. kr. 6.778 og reservation på t. kr. 66 vedrørende indvendig vedligeholdelse og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af disse reservationer i indeværende år.

I afdeling 31055 er der i årsregnskabet under gæld medtaget en reservation på t. kr. 70 og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af denne reservation i indeværende regnskabsår.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber, tilgodehavender

Der er i årsregnskabet for selskabet optaget følgende mellemværender på konto 726 på t. kr. 850. Kontoen er udlignet til t. kr. 69 i nyt år og forretningsfører bedes sørge for opfølgning og udligning af den resterende saldo på denne konto i nyt regnskabsår.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

2.3 Tilsynsmyndighedens godkendelse

Tilsynsmyndigheden, Frederiksberg Kommune, har den 18. september 2023 fremsendt deres skriftlige godkendelse af årsregnskaberne for 2022 med følgende bemærkninger:

Kommunen kan herefter godkende årsregnskaberne med følgende to bemærkninger:

- ✓ *Boligorganisationen bør generelt være opmærksom på, at saldiene på kontiene for afdelingernes opsamlede resultater ikke bliver for store, hvad enten saldiene er positive eller negative*
- ✓ *Boligorganisationen bør følge Landsbyggefondens henstillinger og besvare de spørgsmål, som fonden har fremført i brev af 23. august 2023 efter sin gennemgang af regnskaberne for 2022. Se vedhæftede kopi.*

2.4 Fraflyttere og istandsættelse ved fraflytning

Tilgodehavender, som sendes til inkasso, afskrives samtidig i bogføringen. Det forhold, at tilgodehavenderne afskrives, påvirker ikke processen for inddrivelse.

Det er baggrunden for, at der i afdelingernes årsregnskaber ikke længere, eller kun i meget begrænset omfang, er optaget tilgodehavender til inkasso. Og ligeledes som konsekvens heraf, er der ikke længere bundet en forpligtelse på dispositionsfonden.

Der er afdeling 31009, 31014, 31033, 31035, 31037, 31038, 31040, 31041 og 31051 ikke henlagt tilstrækkeligt til tab på debitorer og det kan betyde, at de opsavede henlæggelser ikke er tilstrækkelige til dækning af fremtidige tab. Forretningsfører bedes være opmærksom på dette i det kommende budgetter for 2025.

2.5 Igangværende forbedringsarbejder og finansiering

I henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen skal forbedringsarbejder optaget i årsregnskabet være fuldt finansieret ved eventuel optagelse af lån eller anden finansiering.

Per 31. december 2023 andrager igangværende forbedringsarbejder og finansiering heraf følgende:

Afdeling	Navn	Forbedrings- arbejder (Konto 303) kr.	Forbedrings-lån (Konto 413) kr.	Egenfinan- siering kr.	Trækningsret Jyske Bank kr.	Lånetilbud hjemtaget kr.	Andet kr.	Over- /under- finansiering kr.
31001	Brogagerhus	26.371.040	25.162.162	1.208.878	1.208.879	0	0	-1
31002	Nyelandskuse	37.125.271	37.125.271	0	0	0	0	0
31003	Havremarken	55.078.532	53.472.702	1.605.830	1.605.830	0	0	0
31004	Grønlandsgård	43.497.267	42.895.863	601.404	601.404	0	0	0
31005	Broagerhus Børnehaven	5.256.881	0	5.256.881	0	0	5.256.881	0
31006	Søndermarken	759.724.029	655.619.974	104.104.055	65.660.000	0	38.444.055	0
31007	Finsensgård	3.633.271	3.194.831	438.440	438.439	0	1	0
31008	Vandværksgården	3.945.404	3.110.407	834.997	835.000	0	-3	0
31009	Finsenshave	35.819.723	34.368.896	1.450.827	1.440.000	0	10.827	0
31011	Skolevænget	14.590.013	13.855.702	734.311	734.000	0	311	0
31012	Tartuhus	86.429.581	70.130.676	16.298.905	474.376	0	15.824.529	0
31014	Solbjerg Have	304.328.014	234.377.821	69.950.193	51.932.000	0	18.018.193	0
31015	Solbjerg Have II	582.019	0	582.019	582.000	0	19	0
31017	Vinstrupgård	3.327.715	3.327.715	0	0	0	0	0
31022	Thielebo Ungdomsboliger	93.750	0	93.750	94.000	0	-250	0
31023	Brevduebanen	401.401	401.401	0	0	0	0	0
31030	Betty Nansens Alle 57-61	11.565.805	1.153.808	10.411.997	5.503.000	6.070.000	-1.161.003	0
31035	Lindehaven - råbalance	5.453.425	0	5.453.425	685.000	0	4.768.425	0
31037	Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 2	169.086	0	169.086	169.000	0	86	0
31041	Betty Nansens Alle 16 - Serviceareal	50.876.566	0	50.876.566	3.784.000	0	47.092.566	0
31051	Stjernen	150.586.961	126.197.492	24.389.469	27.186.000	0	-2.796.531	0
		1.598.855.754	1.304.394.721	294.461.033	162.932.928	6.070.000	125.458.106	-1

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

Beløbet på egenfinansiering beskriver det beløb som per regnskabsafslutningsdato ikke er finansieret med lån eller anden finansiering optaget i årsregnskabet. Egenfinansieringen afdækkes ved, at der er trækingsret i banken, tilstrækkelig fri likviditet i boligorganisationen og byggekreditter samt ved "andet", som dækker over lånoptagelse i boligorganisationen, tilsagn om anvendelse af egen trækingsret hos LBF, modtagne lånetilbud fra realkreditinstitutter og godtgjorte forbedringer af lejemål, der løbende afskrives over driften.

Vores gennemgang af de optagne forbedringsarbejder, herunder den igangværende regnskabs-udarbejdelse og forventede finansiering har ikke givet anledning til bemærkninger.

3 Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevision er et ledelsesværktøj, der har sit udgangspunkt i ledelsesfaste målsætninger og interne styrings- og kontrolforanstaltninger. De generelle principper i forvaltningsrevision omfatter målsætninger, forretningsgangbeskrivelser, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen mv.

3.1 Forvaltning af boligorganisationens midler

Vi har i forbindelse med revisionen stikprøvevist vurderet, om boligorganisationen og afdelingernes dispositioner er i overensstemmelse med almindelige normer for, hvad der under hensyntagen til boligorganisationen og afdelingernes art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler, under hensyn til pris, kvalitet og kvantitet.

For vores gennemgang og vurderingen af det arbejde, som boligorganisationens ledelse har foretaget, har vi taget udgangspunkt i referaterne fra bestyrelsesmøder og bestyrelsens beretning.

Vi har ved revisionen stikprøvevist påset og vurderet:

- at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved boligorganisationen og afdelingernes forvaltning
- at der ved boligorganisationen og afdelingernes drift er udvist sparsommelighed
- at der ikke er udøvet aktiviteter uden for boligorganisationen og afdelingernes formål

3.2 Egenkontrol

Det fremgår af driftsbekendtgørelsen, at revisor ved sin forvaltningsrevision skal undersøge, om boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed. Derudover omfatter forvaltningsrevisionen en gennemgang af boligorganisationens implementerede økonomistyring samt boligorganisationens egenkontrol i form af det udførte arbejde i forbindelse med til stadighed at fremme kvalitet og effektivitet.

Det er ledelsen, der har ansvaret for forvaltningen og regnskabsaflæggelsen. Revisors rolle er at foretage en vurdering heraf, hvilket betyder en udvidelse revisionen af årsregnskabet til også at omfatte en vurdering af, om boligorganisationen tager skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning af boligorganisationens midler og drift.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret dispositioner, der efter vores opfattelse ligger uden for rammerne af normale økonomiske hensyn. Det er vores opfattelse, at boligorganisationen har tilrettelagt/følger forretningsgange og systemer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

Frederiksberg Forenede Boligselskaber's udførte egenkontrol

For vores gennemgang og vurderingen af det arbejde, som boligorganisationens ledelse har foretaget, har vi taget udgangspunkt i bestyrelsens årsberetning for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023, hvori der er redegjort for den udførte egenkontrol mv. og referaterne fra bestyrelses- og repræsentantskabsmøder.

Af årsberetningen fremgår økonomiske nøgletal for boligorganisationen, herunder udvikling i soliditetsgrad, arbejdskapital, dispositionsfond og likvide beholdninger samt udvikling i ind- og fraflytninger. Der henvises til afsnit 2.1 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af de økonomiske nøgletal.

Bestyrelsen har i forbindelse med arbejdet med forvaltningsrevision haft fokus på huslejudviklingen, samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved fraflytninger i afdelingerne. Målsætningen for disse samlede henlæggelser har været, at de skal være 2-3 gange større end de årligt budgetterede henlæggelser. Derudover har bestyrelsen besluttet en henlæggelsespolitik, som indebærer at der årligt skal henlægges min. 225 kr. pr. m² til vedligehold af bygningerne. Der henvises til afsnit 2.2 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af afdelingernes tal.

Målet er samlet for FFB at effektivisere i takt med åbningen af nye afdelinger gennem at drifte de nytilkommende afdelinger indenfor rammer af eksisterende ressourcer. Samlet set betyder det en væsentlig effektivitetsforbedring med udgangen af 2022. Selskabet har tidligere fastlagt den ambition, at det gennemsnitlige antal boliger per medarbejder i driften skulle øges fra ca. 72 i 2017 til ca. 87 i 2022. Det er næsten indfriet, da antallet i perioden er fra ca. 72 til over 85, svarende til en stigning på 19%.

Fremadrettet venter en stor opgave med fortsat at holde huslejen i ro og mange af selskabets beboere er presset økonomisk og med øget inflation og markant stigende priser i samfundet er der behov for, fortsat at holde huslejudviklingen i ro.

Organisationsbestyrelsen har i det lys sat som mål for 2023 – 2026 at udviklingen i de enkelte afdelingers samlede driftsudgifter skal holdes i ro samt at målsætningen herefter revideres en gang årligt. Da en lang række afdelinger er eller bliver renoveret med væsentlige huslejestigninger til følge, så er det ikke vurderingen, at effektiviseringen fører til et lavere huslejeniveau end i dag, men effektiviseringen betyder, at huslejerne ikke vil stige i samme grad, som hvis driftsorganisationen ikke blev effektiviseret. Der henvises til afsnit 2.4 i bestyrelsens udarbejdede årsberetning for detaljeret beskrivelse af effektiviseringspotentiale.

Bestyrelsens samlede vurdering af den udførte egenkontrol vurderes som værende positiv med nogle opmærksomhedspunkter. Selskabets soliditetsgrad ligger over KAB's gennemsnit og udviklingen i både arbejdskapital og dispositionsfond har været positiv de sidste år. Dog skal vi være opmærksomme på, at likviditeten har i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelse på både nybyggerier og renoveringer.

Vores gennemgang af boligorganisationens egenkontrol har dels omfattet gennemgang af ovennævnte områder, herunder dokumentation for at de oplyste beløb er i overensstemmelse med de underskrevne regnskaber for de regnskabsår der er oplyst i årsberetningen.

Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

KAB's udførte egenkontrol

KAB har som administrator udført egenkontrol med udgangspunkt i KAB's nye strategiske ramme – Fælles værdi, der udspringer af KAB's vision om at levere bedre boliger for alle – med respekt for klima, (bio)diversitet og menneskers trivsel.

Strategien præciserer KAB's tre primære virkefelter: Udlejning & Økonomi, Ledelse & Rådgivning samt Ejendomsdrift & Byggeri. Med udgangspunkt i de administrerede enheders synsvinkel er hovedformålet at skabe øget værdi for kunderne.

Samtidig forpligter KAB-fællesskabet sig til en ESG-ramme om bæredygtig udvikling. Det inkluderer transparens om KAB-fællesskabets påvirkning gennem rapportering, data og dokumentation.

Udover foranstående har KAB i 2023 igangsat / fortsat nedenstående indsatser, der skal bidrage til en fortsat fremtidig sparsommelig, produktiv og effektiv drift.

- KAB-Digital (digital transformation med henblik på reduktion af kompleksitet og standardiserede processer)
- Bygningsservice (ensartet servicering til sikring af ejendommenes vedligeholdelsesstand i sammenhæng med et forsvarligt og korrekt henlæggelsesniveau.

KAB's udførte egenkontrol anses som en del af den af boligorganisationens udførte egenkontrol. Der henvises i den forbindelse til "2023 Forvaltningsrapport". KAB's revisors gennemgang heraf har ikke givet anledning til bemærkninger.

På baggrund af vores gennemgang af ovennævnte er det vores vurdering at de omhandlede emner er veldokumenterede og relevante for boligorganisationen. Vores gennemgang har ikke givet anledning til yderligere bemærkninger.

3.3 Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision, jf. standard for offentlig revision (SOR 6 og 7)

Den lovpligtige revision omfatter både finansiel revision, juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Forvaltningsrevisionen og den juridisk-kritiske revision er udført integreret og sideløbende med den finansielle revision på udvalgte lovmæssige og væsentlige områder. Det er i de faglige standarder for forvaltningsrevision samt juridisk-kritisk revision, fastlagt, at revisor over en 5-års periode skal gennemgå en række fast definerede emner, som en del af den samlede revisionsproces.

Følgende emner er valgt i 2023:

- Juridisk-kritisk revision: "Gennemførelse af salg" samt "Afgørelser om tildeling af tilskud"
- Forvaltningsrevisionen: "Mål og resultatstyring" samt "Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden"

Disse områder er en del af de faste emner jf. ovenfor.

For indeværende og de foregående 4 år kan plantemaer og emner skitseres som følger:

Plantema / Emne	2019	2020	2021	2022	2023
SOR 6 - Juridisk-kritisk revision					
Gennemførelse af indkøb - Indkøbsfunktion	•			•	
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner - Lønudbetaling			•		
Gennemførelse af salg - Husleje		•			•

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

Afgørelser om tildeling af tilskud mv.					•
Væsentlige regelbrud	nej	nej	nej	nej	nej

Plantema / Emne	2019	2020	2021	2022	2023
SOR 7 - Forvaltningsrevision					
Aktivitets- og ressourcestyring - Budgetter og vedligeholdelsesplaner			•		
Mål- og resultatstyring - Økonomiopfølgning		•			•
Styring af offentlige indkøb - Indkøbsprocessen	•			•	
Styring af tilskudsordning fra dispositionsfonden					•
Væsentlige forvaltningsmangler	nej	nej	Nej	nej	nej

I forbindelse med den finansielle revision af regnskab 2023 er der gennemført en forvaltningsrevision og juridisk-kritisk revision på de valgte områder, med fokus på økonomiopfølgning i forhold til vedtagne budgetter, målsætningsprogrammer, tildelte tilskud fra dispositionsfonden mv., samt at opkrævning af beboer (husleje) er opkrævet på et kontraktmæssigt korrekt grundlag og i overensstemmelse med gældende priser.

Huslejeniveau fastlægges i vedtagne driftsbudgetter og ved ændringer i forhold til tidligere år varsles dette 3 måneder før huslejereguleringen træder i kraft. Huslejen opkræves herefter systemmæssigt i UNIK en gang månedligt.

Der arbejdes med økonomiopfølgning og opfølgning på målsætningsprogrammer på flere niveauer og der sker en samlet afrapporteres i bestyrelsens årsberetning som beskrevet i afsnittet omkring boligorganisationens egenkontrol ovenfor.

Afdelingerne kan med udgangspunkt i en ansøgning til et konkret projekt tildeles et tilskud fra dispositionsfonden og/eller tilskud fra egen trækingsret til delvis finansiering heraf. Organisationsbestyrelsen træffer med udgangspunkt i ansøgningen samt dispositionsfondens aktuelle og forventede fremtidige udvikling beslutning om eventuel tildeling af tilskud /ansøgning om anvendelse af egen trækingsret hos LBF.

KAB's revisor har overfor ALBJERG afgivet erklæring omkring huslejeopkrævningen for 2023, hvor PWC erklærer at der på huslejeopkrævningsområdet er "kontroller, som i alle væsentlige henseender sikrer, at indtægter fra husleje i afdelinger er fuldstændige og nøjagtige, herunder periodiseret korrekt og vedrører boligorganisationen".

Vores gennemgang har ikke konstateret forhold som giver anledning til at formode,

- At fastlagt forretningsgange ikke følges
- At opkrævning af husleje sker i overensstemmelse med besluttede huslejereguleringer
- At ledelsen under hensyntagen til sparsommelighed, produktivitet og effektivitet tilrettelægger en passende monitorering af mål og resultater for boligorganisationen.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

4 Ledelsesberetningen (bestyrelsens årsberetning)

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

5 Forsikringsforhold

Boligorganisationens og afdelingernes forsikringsforhold er ikke omfattet af vores revision.

6 Øvrige arbejdsopgaver

Siden afgivelse af revisionsprotokollat af den 25. maj 2023 har vi ud over revisionspåtegning på årsregnskaber for boligorganisationen og afdelingerne ydet følgende ydelser:

Erklæringer med sikkerhed omfattede:

- Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens indberetning af afdelingernes lån (BLIS) til Landsbyggefonden
- Erklæring vedrørende revision af boligorganisationens indberetninger af afdelings- og selskabsregnskaber (LUIS) til Landsbyggefonden
- Erklæringer vedrørende revision af boligorganisationens byggeregnskaber
- Erklæringer vedrørende revision af boligorganisationens reguleringskonti

7 Øvrige oplysninger**7.1 Ledelsens regnskabserklæring og andre erklæringer og bekræftelser**

Vi har indhentet regnskabserklæring fra boligorganisationens, herunder afdelingernes forretningsfører. Vi har endvidere indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens bank. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.

7.2 Organisationsbestyrelsens mødereferater

Vi har gennemgået mødereferater til og med den 23. november 2023 bl.a. med det formål at sikre, at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, og at beslutningerne er kommet rigtigt til udtryk i årsregnskaberne.

Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.

7.3 Risiko for besvigelser

Under revisionen har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om risikoen for besvigelser, og denne har over for os oplyst, at der efter dennes vurdering ikke er betydelig risiko for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

Boligorganisationens forretningsfører har endvidere oplyst, at denne ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser, og har bekræftet dette skriftligt over for os i forretningsførerens regnskabserklæring.

Vi tillader os, at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Uanset ovenstående skal vi gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol. Ledelsens kontroller er især vigtige i virksomheder, der ikke har etableret effektiv funktionsadskillelse, fordi det som udgangspunkt øger muligheden og risikoen for besvigelser.

7.4 Overholdelse af love og øvrig regulering

Under vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om lovgivning, hvor en eventuel manglende overholdelse vil kunne have en væsentlig indvirkning på årsregnskaberne, samt om ledelsens kendskab til eventuel overtrædelse af sådan lovgivning.

Boligorganisationens forretningsfører har oplyst, at denne ikke har kendskab til overtrædelse af sådan lovgivning, og har bekræftet dette over for os i forretningsførerens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om overtrædelse af lovgivning eller anden regulering af væsentlig betydning for informationerne i årsregnskabet.

Vi tillader os, at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

7.5 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Under vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om, hvorvidt boligorganisationen og afdelingerne overholder bogføringslovgivningen, herunder lovgivningen om opbevaring af regnskabsmateriale.

Boligorganisationens forretningsfører har oplyst, at bogføringsloven, herunder lovgivningen om opbevaring af regnskabsmateriale overholdes, og har bekræftet dette over for os i forretningsførerens regnskabserklæring.

Vi har under vores revision ikke konstateret forhold, der indikerer, at boligorganisationen og afdelingerne ikke på alle væsentlige områder opfylder bogføringslovgivningen.

7.6 Øvrige formalia

Ledelsesansvar

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmerne af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

Pligt til at føre bøger mv.

I overensstemmelse med gældende regler har vi påset, at ledelsen har overholdt sine pligter til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller, samt at reglerne om fremlæggelse og underskrivelse af revisionsprotokollen er overholdt.

31000 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Revisionsprotokollat af den 23. maj 2024

7.7 Databeskyttelseslovgivning

I forbindelse med vores revision har vi forespurgt boligorganisationens forretningsfører om, hvorvidt boligorganisationen og afdelingerne overholder databeskyttelseslovgivningen. Forretningsfører har i denne forbindelse oplyst, at ledelsen har taget stilling til databeskyttelseslovgivningen og vurderer, at bestemmelserne heri overholdes af boligorganisationen og afdelingerne.

8 Afslutning

Vi skal oplyse:

- At vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,
- At vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- At statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 23. maj 2024

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-Nr.: 35 38 28 79

Dorthe Brandt Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr.: 32774

Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-Nr.: 15008

Nærværende revisionsprotokollat, siderne 1534 - 1546, er gennemlæst af nedennævnte medlemmer af ledelsen på møde den / 2024.

Organisationsbestyrelsen:

Laurits Roikum
Formand

Jørgen Blond
Næstformand

John Bøgelund Sørensen

Niels Lau Christensen

Mark Ditlev Watson

Tina Agerskov Vallentin

Mikkel David Blondin

Hanne Illum Aastrøm

Louise Clarke

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2023
Regnskabsperiode fra 01-01-2023
Regnskabsperiode til 31-12-2023

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0243			Kommunenr.	147
Frederiksberg Forenede B/S		KAB		Frederiksberg Kommune	
2450 København SV		Enghavevej 81		Smallegade 1	
		2450 København SV		2000 Frederiksberg	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	38 21 21 21
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk			
CVR-nr.	24131815	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal lejemål	á lejemåls- enheder	Antal leje- målsenheder
Almene familieboliger	194.852	2.547	1	2.547,00
Almene ungdomsboliger	6.944	166	1	166,00
Almene ældreboliger	20.696	308	1	308,00
Plejeboliger	10.030	155	1	155,00
I alt	232.522	3.176		3.176,00

Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	7.120	27 pr. påbeg. 60 m ²		126,00
Institutioner	4.632	13 pr. påbeg. 60 m ²		80,00
Fællesfaciliteter	47	3		
Garager/carporte m.v.		182	1/5	36,40
Kældre/lagerum m.v.		71	1/20	3,55
Øvrige lejemål i alt	11.799	296		245,95

Lejemål i alt	244.321	3.472		3.421,95
----------------------	----------------	--------------	--	-----------------

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	149.931	188	191
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	674.059	445	475
511	2	Personaleudgifter	2.285.933	1.993	1.993
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	11.921.451	11.794	12.160
		<i>Tillægssydelse</i>	1.662.236	1.400	1.491
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	107.847	117	116
		<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	731.032	500	500
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	467.150	473	505
514	5	Kontorlokaleudgifter	6.000	0	0
516	6	Særlige aktiviteter	336.250	342	348
521	7	Revision	337.500	325	332
530		Bruttoadministrationsudgifter	18.679.390	17.577	18.111
532	8	Renteudgifter	7.484.353	1.154	3.335
533	9	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	29.161.634	25.130	26.360
540		Ordinære udgifter i alt	55.325.377	43.861	47.806
Ekstraordinære udgifter					
541	10	Ekstraordinære udgifter	4.415.903	0	0
541		Ekstraordinære udgifter i alt	4.415.903	0	0
550		Udgifter i alt	59.741.280	43.861	47.806
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	1.124.131	150	388
560		Udgifter og overskud i alt	60.865.411	44.011	48.194
Indtægter					
Ordinære indtægter					
601	11	Administrationsbidrag	16.929.430	16.528	17.057
602	12	Lovmæssige gebyrer m.v.	122.827	449	454
603	8	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	9.248.241	1.304	3.723
604	9	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	29.161.634	25.130	26.360
605	13	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	321.591	0	0
606	14	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	409.441	500	500
610		Ordinære indtægter i alt	56.193.164	43.911	48.094



Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
		Ekstraordinære indtægter			
611	15	Ekstraordinære indtægter	4.672.247	100	100
		Ekstraordinære indtægter i alt	4.672.247	100	100
620		Indtægter i alt	60.865.411	44.011	48.194

Konto	Noter	Balance pr. 31- 12-2023	Balance pr. 31- 12-2022
Aktiver			
Anlægsaktiver			
714	16 Lån til afdelinger	6.286.881	6.581
715	17 Kapitalindskud, sideaktiviteter	116.000	116
716	18 Indskud i Landsbyggefonden	68.938.003	64.821
Anlægsaktiver i alt		75.340.884	71.518
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
721	19 Afdelinger i drift	79.963.519	76.120
722	20 Afdelinger under opførelse	12.329	12
725	21 Debitorer	-31.690	-105
726	22 Andre tilgodehavender	849.963	58
727	Forudbetalte udgifter	345.427	615
730	Tilgodehavende renter	268.753	88
		<u>81.408.301</u>	<u>76.789</u>
731	23 Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	135.854.275	118.444
732	Likvide beholdninger		
	24 <i>Bankbeholdning</i>	11.437.701	10.990
740	Omsætningsaktiver i alt	228.700.277	206.223
750	Aktiver i alt	304.041.161	277.741
Passiver			
Egenkapital			
803	25 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	92.183.984	82.851
805	26 Arbejdskapital	11.271.088	10.322
810	Egenkapital i alt	103.455.073	93.173
Kortfristet gæld			
821	27 Afdelinger i drift	186.607.507	178.357
823	KAB s.m.b.a.	954.288	49
824	28 Bankgæld	44.700	0
825	Leverandører	65.982	175
826	29 Skyldige omkostninger	11.599.694	4.746
829	Feriepengeforpligtelse	181.010	111
830	30 Anden kortfristet gæld	1.132.907	1.130
840	Kortfristet gæld i alt	200.586.088	184.567
850	Passiver i alt	304.041.161	277.741

Noter	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	40.155	55	55
	Mødeudgifter	63.198	45	45
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	91.730	45	65
	Bestyrelsesudvalg	1.320	0	0
	Kontingenter	6.250	33	43
	Kurser, organisationsbestyrelse	125.944	45	45
	Kurser, afdelingsbestyrelse	91.865	60	60
	Kurser, ejendomsfunktionærer	138.276	70	70
	Interne seminarer	88.021	50	50
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	27.300	42	42
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	674.059	445	475
2	511 Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	2.417.554	1.932	1.932
	Manuelle korrektioner vedr. løn	-592.465	0	0
	Refusion sygedagpenge	-337.470	0	0
	Andre udgifter til social sikring	13.825	0	0
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	188.272	10	10
	Forskydning til feriepengetilsvar, fkt.	70.106	0	0
	Kørselsgodtgørelse	534	1	1
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	11.534	8	8
	Julefrokost	18.047	30	30
	Kaffe, the mv.	0	2	2
	Diverse	10.444	10	10
	Øvrige personaleomkostninger	4.059	0	0
	Fremmed assistance	481.494	0	0
	Personaleudgifter i alt	2.285.933	1.993	1.993
3	512 Forretningsførelse			
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag (Sats 22.145 kr.)	752.925	702	746
	Stor pakke med ejendomsleder Sats 3.745 kr.	11.175.774	11.099	11.421
	Prisnedsættelse i.f.m. ejerforening - Central eller smal drift Sats -17.641 kr.	-17.641	-18	-18
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum Sats 3.745 kr.	10.393	11	11
		11.921.451	11.794	12.160

Noter Konto	Resultat 2023	Urevideret	
		Budget 2023	Budget 2024
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser Sats 174 kr.	358.451	367	366
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, fremmed aflæs Sats 114 kr.	5.687	6	6
Fraflyttere varme Sats 174 kr.	36.332	39	41
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser Sats 174 kr.	258.665	144	171
Honorar vandregnskab - grundregnskab, fremmed aflæse Sats 114 kr.	5.687	6	6
Fraflyttere vand Sats 174 kr.	15.905	16	19
Varmecentral og antennepositioner	517	2	2
Forretningsførelse, antenneudgifter	107.847	117	116
	<u>789.092</u>	<u>697</u>	<u>727</u>
Valgfrie ydelser			
Noter i forbindelse med udarbejdelse af budgetforslag for afdeling	0	3	3
Deltagelse i møde med afdelingen	0	17	17
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdeling	32.000	32	32
Diverse	17.500	0	0
	<u>49.500</u>	<u>52</u>	<u>52</u>
Valgfrie ydelser energi			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	288.698	214	232
Honorar varmeregnskab, individuelt Sats 91 kr.	206.705	221	213
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt Sats 91 kr.	24.829	18	20
Honorar vandregnskab, individuelt Sats 91 kr.	133.079	124	138
Fraflyttere vandregnskab, individuelt Sats 91 kr.	11.557	8	12
Ressourceadministration	225.181	183	213
CTS-Hosting	41.444	0	0
	<u>931.492</u>	<u>768</u>	<u>828</u>
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	731.032	500	500
Forretningsførelse i alt	14.422.567	13.811	14.267

Noter	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Kontorholdsudgifter/IT-drift	20.537	5	5
	Brochurer, blade og tryksager	18.750	25	25
	Kontorartikler	260	6	6
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	253.482	220	240
	Diverse	6.349	5	5
	Småanskaffelser u. 15.000	3.679	10	10
	Aviser mv.	6.771	0	0
	Taxa, anden befordring	25.336	25	25
	Forsikringer	7.547	10	10
	Mobiltelefoner/PDA	22.848	20	20
	Telefonomkostninger	1.638	20	20
	Vedligeholdelse m.v. IT	0	20	20
	Forbrugsmaterialer til IT m.v.	0	20	20
	Internetforbindelse og telefonanlæg	3.300	0	0
	PC-A pakke	80.866	45	86
	PC-B pakke	15.786	42	13
	Kontorholdsudgifter i alt	467.150	473	505
5	514 Kontorlokaleudgifter			
	Lejede lokaler, leje	6.000	0	0
	Kontorlokaleudgifter i alt	6.000	0	0
6	516 Særlige aktiviteter			
	Tilskud boligsocial Søndermarkskvarteret	336.250	332	338
	Ekstraordinære udgifter	0	10	10
	Særlige aktiviteter i alt	336.250	342	348
7	521 Revision			
	Revision	337.500	325	332
	Revision i alt	337.500	325	332

Noter	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
8	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	37.114	0	0
	Renteudgifter, Afdelinger	6.960.260	996	3.335
	Renteudgift af mellemregning forretnings	38.462	0	0
	Renteudg, Bankgæld	0	158	0
		<u>7.484.353</u>	<u>1.154</u>	<u>3.335</u>
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-698.610	-107	-729
	Bankbeholdning	-533.353	0	-66
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-7.567.760	-1.197	-2.928
	Renter fra LBF, egen trækingsret	-448.517	0	0
		<u>-9.248.241</u>	<u>-1.304</u>	<u>-3.723</u>
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed			
	Resultat 2023	-515		
	Budget 2023	-44		
	Budget 2024	-113		
	Nettorenteindtægt	1.763.888	150	388
9	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden			
	/604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden og nybyggerifonden			
	Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	2.152.013	2.064	2.194
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	6.988.917	1.650	1.675
	Indbetalinger til Landsbygefonden, jf.	13.628.696	15.423	16.099
	Pligtmæssige bidrag til Landsbygefonden	6.114.760	5.716	6.115
	Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	277.248	277	277
	Henlæggelser i alt	29.161.634	25.130	26.360
10	541 Ekstraordinære udgifter			
	Indretning lokale Adolphinegården	1.018	0	0
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	1.032.190	0	0
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	868.188	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	2.061.877	0	0
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	452.631	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	4.415.903	0	0

Noter	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
11	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	18.679.390	17.577	18.111
	-lovæssige gebyrer (602)	-122.827	-449	-454
	-beboerrådgiver	-14.980	-332	-338
	-byggesagshonorar (605/606)	-731.032	-500	-500
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	17.810.550	16.296	16.819
	Pr. lejermåsenhed (grundydelse)	5.205	4.762	4.915
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejermåsenhed grundydelse 3.264	11.168.526	11.092	11.414
	Obligatoriske ydelser	681.245	580	611
	Valgfrie ydelser	32.000	49	52
	Valgfrie energiydelser	931.492	768	828
	Diverse	90.000	0	0
	Administrationsbidrag fra afdelinger	4.026.167	4.039	4.152
	Egne afdelinger i drift i alt	16.929.430	16.528	17.057
12	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	107.847	117	116
	Diverse indtægter	14.980	332	338
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	122.827	449	454
13	605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	321.591	0	0
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	321.591	0	0
14	606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.			
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	49.000	0	500
	Byggesagshonorar, uøstøttede forbedringsa	63.051	500	0
	Byggesagshonorar, støttede forbedringsar	297.390	0	0
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt	409.441	500	500

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
15	611 Ekstraordinære indtægter			
	Difference vedrørende skattekontoen	26.124	0	0
	Endelig afregning boligsocial helhedsplan (6008)	1.238	0	0
	Flygtningeboliger	230.000	100	100
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	1.032.190	0	0
	Dækket af disp.fonden v/fraflytninger	868.188	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	2.061.877	0	0
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	452.631	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	4.672.247	100	100

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
16	714 Lån til afdelinger		
	Lån til Broagerhus børnehave	5.256.881	5.551
	Lån til Tartuhus	930.000	930
	Lån til Stjernen	100.000	100
	Lån til afdelinger i alt	6.286.881	6.581
<p>Ovenstående afdelinger har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist</p>			
17	715 Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	KAB	116.000	116
	Kapitalindskud i alt	116.000	116
18	716 Indskud i Landsbyggefonden		
	Bundne A- og G-indskud	16.398.611	16.399
	<i>Egen trækningsret</i>		
	Primo saldo	48.422.019	47.183
	Årets tilgang	3.668.856	3.429
	Årets afgang	0	-2.190
	Tilskrevne renter	448.517	0
	Ultimo	52.539.392	48.422
	Indskud i Landsbyggefonden i alt	68.938.003	64.821
19	721.1 Afdelinger i drift		
	Mr. afd. 31006 Søndermarken	36.156.598	29.895
	Mr. afd. 31014 Solbjerg Have	28.911.267	22.630
	Mr. afd. 31030 Betty Nansens Alle 57-61	10.512.290	11.017
	Mr. afd. 31033 Betty Nansens Alle 51-53	1.403.780	8.266
	Mr. afd. 31038 B. N. Allé 51-53 Ejer 3	1.455.423	1.588
	Mr. afd 31040 B. N. Allé 51-53 Ejer 3 E	0	859
	Mr. afd 31041 Betty N. Allé 16 service	1.524.160	1.865
	Afdelinger i drift i alt	79.963.519	76.120
20	722 Afdelinger under opførelse		
	Mr. afd. 31034 Tartuhus ombygning erhv.	12.329	12
	Afdelinger under opførelse i alt	12.329	12
21	725 Debitorer		
	Forudbetalt løn	-31.690	-105
	Debitorer i alt	-31.690	-105

1.000 kr.

Noter Konto			Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022	
22	726 Andre tilgodehavender				
	Andre tilgodehavender/J.J.		27.791	0	
	Andre tilgodehavender		822.172	58	
	Andre tilgodehavender i alt		849.963	58	
23	731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning				
		Nominel	Kurs		
	Specialforeningen SEB (2 KAB)	28.996.574	112,72	27.488.640	48.358
	Tilgang			5.196.589	0
	Afgang			0	20.870
				<u>32.685.229</u>	<u>27.489</u>
	Dansk Capital (1 KAB)	28.863.337	113,80	29.836.022	50.836
	Tilgang			3.010.110	0
	Afgang			0	21.000
				<u>32.846.131</u>	<u>29.836</u>
	Nykredit Portefølje (3 KAB)	27.830.185	115,91	25.202.693	47.413
	Tilgang			7.055.218	0
	Afgang			0	22.210
				<u>32.257.912</u>	<u>25.203</u>
	Danske Capital	35.917.108	105,98	35.917.108	39.863
	Tilgang			2.147.895	0
	Afgang			0	3.946
				<u>38.065.003</u>	<u>35.917</u>
	Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt			135.854.275	118.444
24	732 Bankbeholdning				
	DDB 4001 251651			4.992.787	10.519
	DB Bankkonto 5			25.953	32
	NYK 8117 1688973 - CIBOR3 - CIBOR3			6.024.839	0
	DB 1172 1281 depotafkast DC			394.122	438
	Bankbeholdning i alt			11.437.701	10.990

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
25	803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	Dispositionsfond - saldo primo	82.850.821	82.046
	<i>Tilgang:</i>		
	Bidrag, afdelinger	2.152.013	2.007
	Rentetilskrivning	37.114	0
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	20.617.613	15.213
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	6.114.760	5.716
	Renter af egen trækingsret fra LBF	448.517	0
		29.370.018	22.935
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	2.061.877	2.202
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	1.032.190	792
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	868.188	1.122
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	13.628.696	13.538
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	2.445.904	2.286
	Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækingsret)	0	2.190
		20.036.854	22.130
	Saldo ultimo	92.183.984	82.851
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.		
	Broagerhus Børnehave	5.256.881	5.551
	Tartuhus	930.000	930
	Stjernen	100.000	100
	Indskud i forretningsførerorganisation/byfornyelsesselskab	38.000	38
	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	68.938.003	64.821
	Bunden del i alt	75.262.884	71.440
	Disponibel likvid del	16.921.100	11.411
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	4.945	3.326
	Disponibel likvid del til disposition	16.921.100	11.411
	Eventual forpligtigelse i forbindelse med afdelingernes tilgodehavender til inkasso (se efterfølgende specifikation)	0	35
	Eventual forpligtigelse i forbindelse med godkendte ikke udbetalte tilskud til afdelingerne (se efterfølgende specifikation)	4.664.400	2.552
	Til organisationens fri disposition	12.256.700	8.824

1.000 kr.

Noter Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
Skolevænget, udlæg udarb. Beslutningsgr. renovering, bevilliget 15.09.22	74.375	0
Tartuhus, huslejestøtte	184.000	0
Grønlandsgård, huslejestøtte	853.000	0
Projektudvikling Nordre Fasanvej, bevilliget 25.05.23	125.000	0
Stjernen, tilskud køkkenmodernisering etape 4 og 6, bevilliget 20.09.11	857.600	0
Overskud boligsocial helhedsplan Søndermarks Kvarteret 2017-2022	-32.098	0
	<u>2.061.877</u>	<u>0</u>

Godkendte ikke udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. 4.664.400 er fordelt således:

Stjernen, tilskud til køkkener, bevilliget 20.09.11	864.400	1.722
Solbjerg Have risikovilligt udlæg til LAR projekt, bevilliget 27.01.22	600.000	600
Udlæg beslutningsgr. udvendig elevator for 3 afdelinger, bevilliget 15.09.22	150.000	150
Lån til realisering af "ved Betty Nansens Plads", bevilliget 26.01.23	3.000.000	0
Grøn omstilling i etageboliger, bevilliget 14.09.23	50.000	0
Skolevænget, udlæg udarb. Beslutningsgr. renovering, bevilliget 15.09.22	0	80
	<u>4.664.400</u>	<u>2.552</u>

26 805 Arbejdskapital

Arbejdskapital - saldo primo	10.322.340	10.916
<i>Tilgang:</i>		
Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	1.124.131	0
Bidrag fra afdelingerne til Arbejdskapital	277.248	540
	<u>1.401.379</u>	<u>540</u>
<i>Afgang:</i>		
Årets underskud	0	1.004
Div. tilskud, jf. spec.	452.631	129
	<u>452.631</u>	<u>1.134</u>
Saldo ultimo	<u>11.271.088</u>	<u>10.322</u>
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	3.294	3.009
<i>Garantikapital i KAB</i>	<u>78.000</u>	<u>78</u>
Bunden del i alt	<u>78.000</u>	<u>78</u>
Disponibel del (K-indberetning)	<u>11.193.088</u>	<u>10.244</u>
Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>3.271</u>	<u>2.986</u>
Til organisationens fri disposition	11.193.088	10.244

1.000 kr.

Noter Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
<i>Godkendte udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. 436.481 er anvendt således:</i>		
<i>Ekstra termografi på Tartuhus, bevilliget 25.05.23</i>	44.775	0
<i>Tilskud til fællesspisning i Solbjerg Have, bevilliget 25.05.23</i>	6.700	0
<i>Tilskud til Eventyrlig oase for alle andre i fællesskabet, Skolevænget bevilliget 24.11.22</i>	60.000	0
<i>Opdatering af hjemmeside, bevilliget 25.05.23</i>	12.602	0
<i>Stjernen, tilskud til gavlmaleri, bevilliget 23.11.23</i>	40.000	0
<i>Vores bidrag - indberetning 2023, bevilliget 30.03.23</i>	7.500	0
<i>Sundhedsfremmende foranstaltninger, bevilliget 30.03.23</i>	50.000	0
<i>Tartuhus, tilskud til sommerfest, bevilliget 25.05.23</i>	11.400	0
<i>Solbjerg Have Temaseminar for beboere, bevilliget 23.11.23</i>	17.243	0
<i>Udviklingsforløb for selskabets tværgående driftsledelse, bevilliget 23.11.23</i>	55.759	0
<i>Midlertidigt driftssupport, bevilliget 25.05.23</i>	146.652	0
	452.631	0
<i>Godkendte ikke udbetalte tilskud til afdelingerne på kr. 602.962 er fordelt således:</i>		
<i>Hjertestartere til alle afdelinger, bevilliget 28.03.21</i>	48.875	0
<i>Postkassetjek, bevilliget 26.01.23</i>	60.000	0
<i>Tilskud til fællesspisning i Solbjerg Have, bevilliget 25.05.23</i>	800	0
<i>Opdatering af ffb-bolig.dk m.v., bevilliget 25.05.23</i>	37.398	0
<i>Budgetopfølgning pr. 30/6 2023, bevilliget 03.07.23</i>	4.150	0
<i>Budgetopfølgning pr. 30/6 2024, bevilliget 03.07.23</i>	4.150	0
<i>Midlertidigt driftssupport, bevilliget 25.05.23</i>	53.348	0
<i>Udviklingsforløb for selskabets tværgående driftsledelse, bevilliget 23.11.23</i>	44.241	0
<i>Rammebeløb nye afdelingsskilte, bevilliget 23.11.23</i>	300.000	0
	552.962	0

1.000 kr.

Noter Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
27 821.1 Afdelinger i drift (indsat)		
Mr. afd. 31001 Broagerhus	9.254.078	8.732
Mr. afd. 31002 Nyelandshuse	16.040.595	14.560
Mr. afd. 31003 Havremarken	14.873.663	15.759
Mr. afd. 31004 Grønlandsgård	8.287.279	7.593
Mr. afd. 31005 Broagerhus Børnehaven	1.940.750	1.192
Mr. afd. 31007 Finsensgård	6.466.755	6.537
Mr. afd. 31008 Vandværksgården	2.981.473	3.861
Mr. afd. 31009 Finsenshave	7.136.347	5.476
Mr. afd. 31011 Skolevænget	6.977.035	6.643
Mr. afd. 31012 Tartuhus	4.199.098	4.767
Mr. afd. 31015 Boliger for yngre Handic	1.406.124	1.517
Mr. afd. 31017 Vinstrupgård	11.719.783	10.153
Mr. afd. 31021 Thielebo Ældreboliger	1.280.149	1.258
Mr. afd. 31022 Thielebo Ungdomsboliger	2.000.359	2.009
Mr. afd. 31023 Brevduebanen	6.986.076	6.427
Mr. afd. 31026 Flintholmgård	1.794.754	1.899
Mr. afd. 31028 Solbjerghave, ældrebolig	3.484.898	5.291
Mr. afd. 31035 Lindehaven	12.798.558	9.432
Mr. afd. 31036 Adolphinegården	3.525.897	3.360
Mr. afd. 31037 B. N. Allé 51-53 Ejer 2	566.063	522
Mr. afd. 31039 B. N. Allé 51-53 Ejer 4	899.663	1.175
Mr. afd. 31040 B. N. Allé 51-53 Ejer 3 E	504.378	0
Mr. afd. 31051 Stjernen	56.141.793	54.578
Mr. afd. 31053 Duetgården	818.283	717
Mr. afd. 31055 Venligbolig Plus	1.677.904	1.396
Mr. afd. 31056 Tartuhus II	1.049.541	982
Mr. afd. 31057 Tartuhus III	1.796.212	2.522
Afdelinger i drift i alt	186.607.507	178.357
28 824 Bankgæld		
AL Formueflex	44.700	0
Bankgæld i alt	44.700	0
29 826 Skyldige omkostninger		
Mr. afd. 31058 Fordeling Betty, boliger	90.174	16
Mr. afd. 31060 Fordeling SH, boliger	38.598	0
Mr. afd. 31062 Fordeling Stjernen, boli	34.192	0
Afrekning moms	0	22
Skyldige omkostninger	11.377.129	4.709
Diverse periodiseringer	59.600	0
Skyldige omkostninger i alt	11.599.694	4.746

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
30	830 Anden kortfristet gæld		
	Feriepenge	-42.467	-44
	A-skat	470.553	0
	AMB	142.183	0
	ATP	38.405	38
	Pensionsbidrag	185.464	160
	Barselsfond	13.769	15
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	325.000	961
	Anden kortfristet gæld i alt	1.132.907	1.130

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 1.124.131, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at

København, den 23.05.2024

KAB
s.m.b.a.

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Pernille Vesterager Neergaard
Kundeansvarlig

Bolette Katrine Jørgensen
Controller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Frederiksberg Forenede B/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederiksberg Forenede B/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltnings-revision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 23.05.2024

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for

Afdeling 31001, Broagerhus
Afdeling 31002, Nyelandshuse
Afdeling 31003, Havremarken
Afdeling 31004, Grønlandsgård
Afdeling 31005, Broagerhus Børnehave
Afdeling 31006, Søndermarken
Afdeling 31007, Finsensgård
Afdeling 31008, Vandværksgården
Afdeling 31009, Finsenshave
Afdeling 31011, Skolevænget
Afdeling 31012, Tartuhus
Afdeling 31014, Solbjerg Have
Afdeling 31015, Solbjerg Have II
Afdeling 31017, Vinstrupgård
Afdeling 31021, Thielebo Ældreboliger
Afdeling 31022, Thielebo Ungdomsboliger
Afdeling 31023, Brevduebanen
Afdeling 31026, Flintholmgård
Afdeling 31028, Solbjerg Have III (ældreboliger)
Afdeling 31030, Betty I
Afdeling 31033, Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 1
Afdeling 31035, Lindehaven boliger
Afdeling 31036, Adolphinegården
Afdeling 31037, Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2
Afdeling 31038, Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3
Afdeling 31039, Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4
Afdeling 31040, Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv
Afdeling 31041, Lindehaven serviceareal
Afdeling 31051, Stjernen
Afdeling 31053, Duetgården
Afdeling 31055, Delehusene
Afdeling 31056, Tartuhus II
Afdeling 31057, Tartuhus III

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den 23.05.2024

I bestyrelsen:

Laurits Roikum
Formand

Jørgen Blond
Næstformand

John Bøgelund Sørensen

Niels Lau Christensen

Mark Ditlev Watson

Tina Agerskov Vallentin

Mikkel David Blondin

Hanne Illum Aastrøm

Louise Clarke



Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København, den 13.06.2024

Dirigent

Laurits Roikum
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen			
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
1	Ja		
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
Afdelinger			
		Nej	
2	Ja		
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
3		Nej	
		Nej	
		Nej	

Noter til spørgeskema

1 **Punkt 5**

Der henvises til note 26, konto 803220.

Der er dækket lejetab for afdelingerne Broagerhus, Nyelandshuse, Havremarken, Grønlandsgård, Søndermarken, Vandværksgården, Finsenshave, Skolevænget, Tartuhus, Solbjerg Have, Solbjerg Have II, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Brevduebanen, Solbjerg Have ældreboliger, Lindehaven, Stjernen, Duetgården og Delehusene.

2 **Punkt 9b**

		Underskuds saldi	Underfinan- sierung
31001	Broagerhus	0	1.257.804
31002	Nyelandshuse	0	78.538
31003	Havremarken	0	1.605.830
31004	Grønlandsgård	0	601.404
31006	Søndermarken	0	104.154.497
31007	Finsensgård	7.270	438.440
31008	Vandværksgården	0	845.342
31009	Finsenshave	0	1.471.206
31011	Skolevænget	0	734.311
31012	Tartuhus	333.418	16.940.905
31014	Solbjerg Have	218.290	51.949.620
31015	Solbjerg Have II	0	582.019
31021	Thielebo Ældreboliger	55.691	0
31022	Thielebo Ungdomsboliger	57.162	93.750
31023	Brevduebanen	0	46.969
31028	Solbjerghave, ældreboliger	0	31.673
31030	Betty Nansens Alle 57-61	788.483	12.238.835
31033	Betty Nansens Alle 51-53	0	3.714.160
31035	Lindehaven boliger	0	684.879
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	0	169.086
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	0	2.188.972
31040	Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv	0	196.301
31041	Lindehaven serviceareal	0	3.783.566
31051	Stjernen	0	24.439.945
31053	Duetgården	76.364	379.600
31055	Delehusene	84.148	0
31056	Tartuhus II	0	45.543
31057	Tartuhus III	0	5.927
		<hr/>	<hr/>
		1.620.827	228.679.122

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2025

Noter til spørgeskema

3	Punkt 12c	Fraflyttere til inkasso	Henlagt til fracflyttere
	31001 Broagerhus	0	0
	31002 Nyelandshuse	0	830.406
	31003 Havremarken	0	77.551
	31004 Grønlandsgård	0	235.513
	31006 Søndermarken	0	455.761
	31007 Finsensgård	0	90.285
	31008 Vandværksgården	0	49.258
	31009 Finsenshave	0	96.738
	31011 Skolevænget	0	145.342
	31012 Tartuhus	0	192.655
	31014 Solbjerg Have	0	161.938
	31015 Solbjerg Have II	0	56.331
	31017 Vinstrupgård	0	210.839
	31021 Thielebo Ældreboliger	0	117.090
	31022 Thielebo Ungdomsboliger	0	41.946
	31023 Brevduebanen	0	200.797
	31026 Flintholmgård	0	107.783
	31028 Solbjerghave, ældreboliger	0	19.946
	31030 Betty Nansens Alle 57-61	0	145.290
	31033 Betty Nansens Alle 51-53	0	7.083
	31035 Lindehaven boliger	0	17.938
	31036 Adolphinegården	0	29.096
	31039 Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	0	13.377
	31051 Stjernen	0	88.241
	31053 Duetgården	0	104.187
	31055 Delehusene	0	7.849
	31056 Tartuhus II	0	9.517
	31057 Tartuhus III	0	7.750
		<hr/>	<hr/>
		0	3.520.508

På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.



Forretningsførerens påtegning:

København, den 23.05.2024

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Pernille Vesterager Neergaard
Kundeansvarlig

Bolette Katrine Jørgensen
Controller

Bestyrelsens påtegning:

København, den 23.05.2024

Laurits Roikum
Formand

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Frederiksberg Forenede B/S

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Frederiksberg Forenede B/S for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den 23.05.2024

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774



Konto	Noter	Urevideret		
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
Udgifter				
Ordinære Udgifter				
516	Administrationsomkostninger			
	Administrationsbidrag boligorganisation	0	0	0
Ordinære udgifter i alt		0	0	0
	Overskud før ekstraordinære poster	0	0	0
	Årets overskud	0	0	0
Udgifter og overskud i alt		0	0	0
Indtægter				
Ordinære indtægter				
601	Bruttoomsætning (før fradrag af moms)	0	0	0
	Evt. moms sideaktivitet	0	0	0
	Nettoomsætning	0	0	0
Andre driftsindtægter				
	Rådgivning og håndværkvisdomhed, brutto	0	0	0
Renteindtægter m.v.				
	Renteindtægter m.v. sideaktivitet	0	0	0
	Renteindtægter m.v. sideaktivitet	0	0	0
Ordinære indtægter i alt		0	0	0
	Underskud før ekstraordinære poster	0	0	0
	Årets underskud	0	0	0
Indtægter og underskud i alt		0	0	0



1.000 kr.

Konto	Noter	31-12-2023	31-12-2022
Aktiver			
Anlægsaktiver			
720	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	116.000	116
Aktiver i alt		116.000	116
Passiver			
820	Egenkapital		
	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	116.000	116
Passiver i alt		116.000	116

Forretningsførerens påtegning:

København, den 23.05.2024

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Pernille Vesterager Neergaard
Kundeansvarlig

Bolette Katrine Jørgensen
Controller

Bestyrelsens påtegning:

København, den 23.05.2024

Laurits Roikum
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Frederiksberg Forenede B/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Frederiksberg Forenede B/S, sideaktivetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 23.05.2024

Albjerg

Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Regnskabsberetning



Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Regnskabsberetning for FFB 1. januar 2023 – 31. december 2023

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Indholdsfortegnelse

1. Beretning ved formanden	3
2. Egenkontrol	3
2.1 Økonomisk nøgletal	4
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	7
2.3 Effektiviseringspotentiale.....	11
2.4 Sammenfatning af egenkontrol.....	12
3. Driftsberetning fra afdelingerne.....	12
4. Økonomisk resultat.....	12

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

1. Beretning ved formanden

Organisationsbestyrelsens beretning v/formanden fremlægges separat i forbindelse med selskabets repræsentantskabsmøde.

2. Egenkontrol

I henhold til driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

I det følgende afsnit redegøres der for dette.

Effektiviseringsaftaler

Som opfølgning på den første effektiviseringsaftale fra 2014 til 2020 har regeringen, BL og KL besluttet, at den almene sektor skal spare yderligere 1,5 mia. kr. på de afgrænsede driftsudgifter fra 2021 til og med 2026. Af de 1,5 mia. kr. forventes de 300 mio. kr. at komme fra energieffektiviseringer. Der skal således effektiviseres for ca. 7 % på de afgrænsede driftsudgifter.

Boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet har fra 2014 til 2020 gennemsnitligt sparet 12 % på de afgrænsede driftsudgifter, dog dækker det over store variationer. Målet for besparelsen i perioden var 8,2 %.

KAB har et signaturprojekt, Pas på Huslejen 2.0 - bæredygtig drift, under den strategiske ramme Lad Det Gro. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye "varer på hylderne", som boligafdelingerne kan vælge at benytte sig af. KAB støtter op om bæredygtig drift og arbejder med at det bliver et naturligt valg for boligorganisationerne og driften at tænke i effektiv, smart og bæredygtig drift.

Ekstern granskning

Som udløber af driftsbekendtgørelsen foregår der i øjeblikket en ekstern granskning af 20 bygningsdele. Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der bliver udarbejdet en granskningsrapport for hver afdeling. Granskningsrapporterne bliver en del af styringsdialogmaterialet og bliver således forankret i organisationsbestyrelsen.

Resultaterne fra granskningsrapporterne indarbejdes i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger og tænkes sammen samt indarbejdes i bygningseftersynene, som KAB udarbejder, for de boligorganisationer, der har stor pakke.

Styringsdialog og røde afdelinger

For at minimere antallet af røde afdelinger har KAB særligt fokus på de syv konti, der bliver anvendt til at danne grundlaget for, om en afdeling er rød, gul eller grøn.

For afdelinger, der er røde tre år i træk, skal der i henhold til effektiviseringsaftalen udarbejdes 4-årige effektiviseringshandleplaner for de enkelte afdelinger, og disse handleplaner bliver en del af styringsdialogmaterialet. KAB støtter op om arbejdet både gennem ledelsesinformation og forslag til tiltag, som kan iværksættes, for at en afdeling bliver mere effektiv.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Målaftaler

I KAB er der indført målaftaler for de enkelte chefer, og for kundecheferne er der fokus på effektiviseringer og opfølgning på styringsdialogmaterialet og benchmarking i forhold til røde, grønne og gule afdelinger.

Nogle afdelinger kan stort set ikke være andet end røde, da de rummer få boliger, sårbare beboere, der kræver ekstra bemanning, m.v. Der er dog afdelinger, som er røde, hvor der er mulighed for at ændre dette. KAB har et mål om, at 10 % af de gule afdelinger i 2021 bliver grønne i 2024. Derudover skal der udarbejdes effektiviseringshandleplaner for alle de røde afdelinger.

2.1 Økonomisk nøgletal

Et selskabs soliditetsgrad viser, hvor modstandsdygtig selskabet er over for eventuelle tab. Selskabets solidaritetsgrad ligger over KAB's gennemsnit og udgør 34,03 % af passiverne. Soliditetsgraden fortæller, hvor stor egenkapitalen er i forhold til passiverne eller hvor stor en andel egenkapitalen (103 mio. kr.) udgør af passiverne (304 mio. kr.). Foruden egenkapitalen består passiverne af afdelingernes opsparinger eller indlån (der ligger i selskabet 186 mio. kr.).

Tabel 1: Soliditetsgrad

Frederiksberg Forenede B/S	2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapital	81.144.000	88.562.000	92.961.000	93.173.000	103.455.000
Passiver	377.925.000	284.229.000	323.384.000	277.741.000	304.041.000
Soliditetsgrad	21,47	31,16	28,75	33,55	34,03
Indeks	100,00	145,12	133,88	156,24	158,50
Soliditetsgrad*	24,00	23,71	25,54	25,29	26,16

* KAB gennemsnit

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne der er investeret i fremmedkapital i forhold til egenkapital (Soliditetsgrad = egenkapital x 100 / passiver).

Selskabets egenkapital består af arbejdskapital og dispositionsfond.

Det er nødvendigvis ikke et godt tegn af selskabets soliditetsgrad er steget i 2023, og slet ikke når det ses i forhold til udviklingen i likviditeten (tabel 3). Likviditeten er faldet med 71 mio. kr. fra 2019 til 2023. Det skyldes til dels helhedsplanerne i Søndermarken og Solbjerg Have samt faldende kurser på værdipapirer i 2021 og 2022. Til renoveringerne har det ikke været muligt at hjemtage store nok byggelån og dermed ligger fællesskabets kasse ud. I 2023 har likviditeten forbedret sig med lånehjemtagelse af flere store renoveringer og stigende kurser på værdipapirer. Likviditeten (værdipapirer) er bl.a. afdelingernes midler, der er indeholdt heri, så jo større likviditet, jo flere henlæggelser m.m. i afdelingerne.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Frederiksberg Forenede B/S	2019	2020	2021	2022	2023
Arbejdskapital	9.072.000	9.899.000	10.916.000	10.322.000	11.271.000
Indeks	100,00	109,12	120,33	113,78	124,24

Udvikling i arbejdskapitalen har været positiv på nær i 2022. Det skyldes et større underskud i regnskabet for 2022 grundet negativ kursregulering på investeringsforeningerne. Den store stigning i 2021 skyldes overskud i regnskabet samt ændret regnskabspraksis, hvor bevilligede tilskud bliver stående i arbejdskapitalen til de bruges og ikke som tidligere flyttes til en reservationskonto. Arbejdskapitalen er fra 2019 til 2023 steget med ca. 24 %.

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Frederiksberg Forenede B/S	2019	2020	2021	2022	2023
Værdipapirer	215.252.000	150.670.000	186.470.000	118.444.000	135.854.000
Bankbeholdning m.m.	3.310.000	-28.876.000	-26.307.000	10.990.000	11.393.000
Likviditet	218.562.000	121.794.000	160.163.000	129.434.000	147.247.000
Indeks	100,00	55,73	73,28	59,22	67,37

Udvikling i likviditeten er i 2023 stigende. Det store fald i likviditeten fra 2019 til 2021 og skyldes udlæg til flere store nybyggerisager samt renoveringer/helhedsplaner. Udviklingen er med 2021 begyndt at vende, da flere store sager er ved at nå deres afslutning og være fuldt lånefinansieret. Faldet i likviditeten i 2022 skyldes dels den dårlige kursregulering og at byggelånet i Søndermarken er udløbet, før det har været muligt at hjemtage et realkreditlån. I 2023 er likviditeten forbedret, da en del af renoveringssagerne nu er fuldt lånefinansieret og der har været en positiv kursregulering. Grunden til at likviditeten ikke er forbedret yderligere er, at der fortsat mangler hjemtagelse af realkreditlån i Søndermarken og ikke alle nybyggerisager er endeligt finansieret.

Derudover skal det bemærkes der igen står en positiv saldo på bankkontoen, da der med regnskabsåret 2023 er positiv forrentning på indestående i banken.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

Frederiksberg Forenede B/S	2019	2020	2021	2022	2023
Dispositionsfond	72.072.000	78.663.000	82.046.000	82.851.000	92.184.000
Indeks	100	109,15	113,84	114,96	127,91

Udvikling i dispositionsfonden har været positiv i flere år og er steget med 28 % siden 2019. I 2021 skyldes stigningen ændret regnskabspraksis, hvor bevilligede tilskud bliver stående i dispositionsfonden til de bruges og ikke som tidligere flyttes til en reservationskonto. Derudover er der indbetalinger fra afdelingerne og udamortiserede lån. Store dele af dispositionsfonden er bundet (ca. 82 %) heraf en stor del i trækingsretsmidler.

Selvom selskabets dispositionsfond ligger på et stabilt niveau er den fortsat for lav i forhold til Landsbyggefondens krav, når det gælder den disponible del. Med udgangen af 2023 er den disponible dispositionsfond 4.945 kr. pr. lejemålsenhed mod kravet på 6.205 kr. Det arbejdes der på at forbedre.

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejemål

Frederiksberg Forenede B/S	2019	2020	2021	2022	2023
Udlejninger (%)	6,51%	10,42%	18,97%	13,44%	10,11%
Fraflytninger (%)	8,89%	13,14%	15,22%	13,53%	10,30%
*Udlejningsrate	0,73	0,79	1,25	0,99	0,98

Udlejningsraten er forholdet mellem udlejninger og fraflytninger. Raten er tæt på 1, hvilket betyder, at der er balance herimellem. Grunden til at udlejningsraten i 2019-2020 var under 1 skyldes, at flere boliger blev tilbageholdt til genhusning ifbm. med helhedsplanreoveringer. Med afslutningen af disse reoveringer er lejemålene igen blevet udlejet og derfor er udlejningsraten i 2021 over 1. I 2022 og 2023 kommer der igen balance imellem udlejninger og fraflytninger.

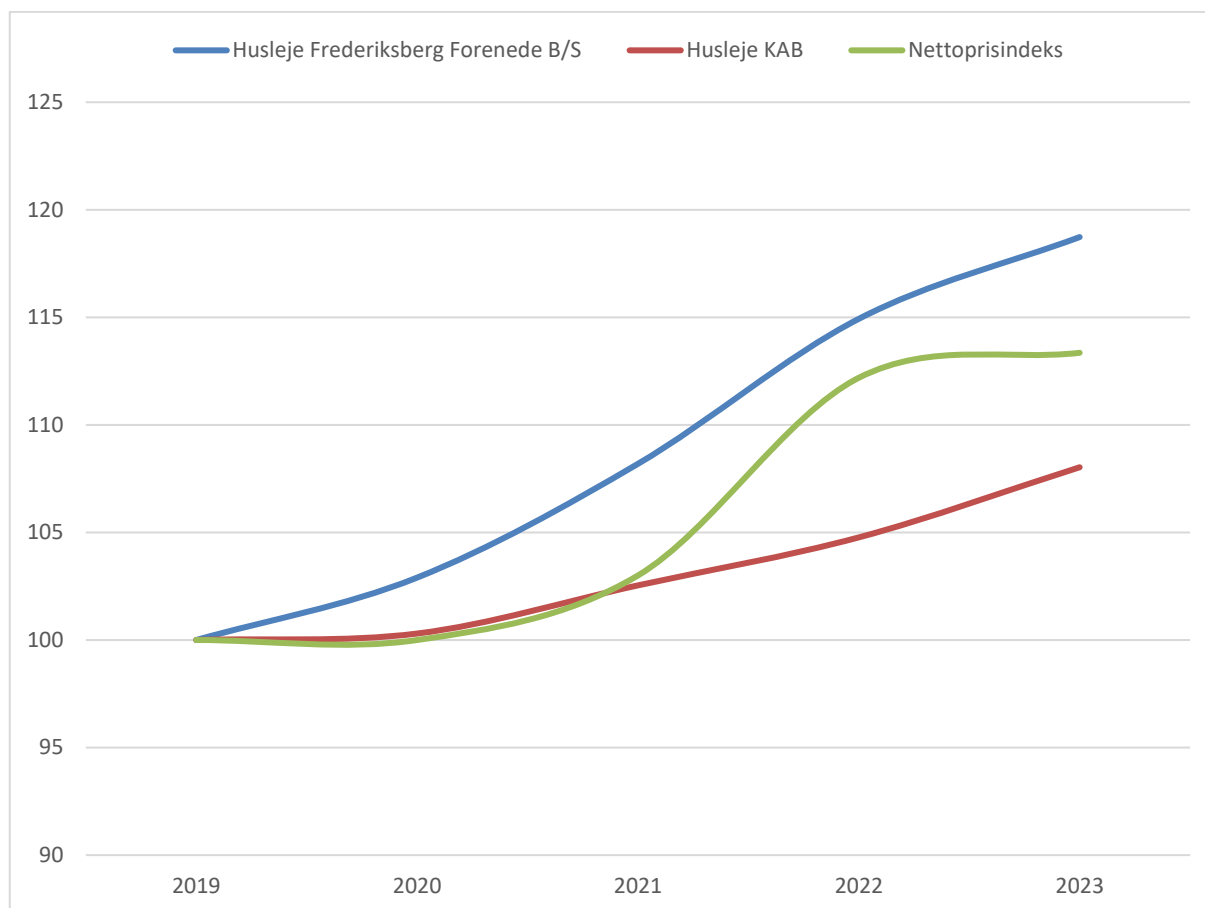
Udvikling i huslejen

Nedenstående graf viser udviklingen i huslejeniveauet for FFB's boligafdelinger sammenlignet med øvrige KAB administrerede afdelinger. Af grafen fremgår det, at FFB's boligafdelinger procentvis er steget mere i husleje end nettoprisindekset samt de øvrige boligafdelinger i KAB fællesskabet.

Det skyldes FFB i perioden 2020-2023 har været igennem 3 helhedsplanreoveringer samt større reoveringer af boligmassen, med dertilhørende huslejestigninger.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Tabel 6: Udvikling i huslejen



2.2 Økonomisk styringsrapport

De årlige nøgletal i den økonomiske styringsrapport giver organisationsbestyrelsen et overblik over udviklingen i boligorganisationen og -afdelingerne.

Igen i år har der været fokus på afdelingernes henlæggelser og tab ved fraflytning. Huslejeudviklingen i afdelingerne er desuden taget med, for at organisationsbestyrelsen kan følge udviklingen.

Huslejeudvikling i afdelingerne

Udviklingen i husleje er fastsat i de godkendte budgetter for 2023. 3 afdelinger har ikke fået en huslejestigning i 2023 mens de øvrige afdelinger har oplevet stigninger i større eller mindre omfang. For afdelingen Søndermarken gælder det at de i slutningen 2021 har modtaget en større huslejestigning efter endt helhedsplan. For afdelingen Finsenshave skyldes den store huslejestigning delvist endt renoveringssag, afdelingen Betty

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Nansens Alle 51-53 ejer 2 skyldes den store huslejestigning midlertidig nedlæggelse af bolig til fælleskøkken.

2. Huslejudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
31001	Broagerhus	800	100	888	111	924	115
31002	Nyelandshuse	782	100	801	102	817	105
31003	Havremarken	949	100	960	101	977	103
31004	Grønlandsgård	868	100	920	106	970	112
31005	Broagerhus Børnehaven	2.258	100	2.258	100	2.298	102
31006	Søndermarken	863	100	963	112	998	116
31007	Finsensgård	797	100	832	104	865	108
31008	Vandværksgården	802	100	828	103	846	105
31009	Finsenshave	661	100	759	115	801	121
31011	Skolevænget	826	100	827	100	859	104
31012	Tartuhus	931	100	971	104	1.033	111
31014	Solbjerg Have	1.081	100	1.126	104	1.133	105
31015	Solbjerg Have II	1.201	100	1.261	105	1.282	107
31017	Vinstrupgård	1.134	100	1.157	102	1.182	104
31021	Thielebo Ældreboliger	1.246	100	1.281	103	1.312	105
31022	Thielebo Ungdomsboliger	956	100	1.008	105	1.072	112
31023	Brevduebanen	1.234	100	1.270	103	1.317	107
31026	Flintholmgård	1.109	100	1.138	103	1.161	105
31028	Solbjerghave, ældreboliger	1.275	100	1.293	101	1.305	102
31030	Betty Nansens Alle 57-61	1.382	100	1.417	103	1.417	103
31033	Betty Nansens Alle 51-53	1.411	100	1.446	102	1.469	104
31035	Lindehaven boliger	0	100	1.530	0	1.534	0
31036	Adolphinegården	1.235	100	1.236	100	1.236	100
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	1.364	100	1.610	118	1.646	121
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	1.416	100	1.481	105	1.514	107
31039	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	1.499	100	1.575	105	1.606	107
31040	Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv	1.387	100	1.549	112	1.574	113
31041	Lindehaven serviceareal	0	100	1.774	0	1.927	0
31051	Stjernen	841	100	857	102	877	104
31053	Duetgården	1.221	100	1.270	104	1.307	107
31055	Delehusene	1.432	100	1.449	101	1.507	105

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31056	Tartuhus II	1.235	100	1.271	103	1.271	103
31057	Tartuhus III	1.232	100	1.248	101	1.248	101

Afdelingernes henlæggelser

Af nedenstående tabel kan aflæses, at alle afdelinger på nær Nyelandshuse, Grønlandsgård, Broagerhus Børnehaven, Søndermarken, Tartuhus, Vinstrupgård, Thielebo Ældreboliger, Betty Nansens Alle 57-61, Betty Nansens Alle 51-53, Ejer 3, Betty Nansens Alle 51-53, Ejer 3 Erhverv og Stjernen har haft stigende eller samme henlæggelsesniveau set i forhold til 2021 regnskabet. Søndermarkens og Grønlandsgård henlæggelser er nedsat da de tidligere har været sat op pga. store overskud i afdelingen samt i forbindelse med helhedsplan i Søndermarken. Afdelingerne Nyelandshuse, Vinstrupgård, Thielebo Ældreboliger, Betty Nansens Alle 57-61, Betty Nansens Alle 51-53, Ejer 3, Betty Nansens Alle 51-53, Ejer 3 erhverv og Stjernen har nedsat deres henlæggelser, for at mindske huslejestigninger. Tartuhus har nedsat henlæggelserne da institutionerne er solgt fra.

Lovgivningsændringen i 2022 omkring kursreguleringer af investerede midler, der nu kører på de opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, har den betydning, at man kan se afdelinger, hvis henlæggelser for året 2022 (konto 120) er større end saldoen på opsparingen (konto 401).

Der arbejdes fortsat på at forbedre henlæggelserne i flere FFB afdelinger.

3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)

Finansenhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)
31001	Broagerhus	183	703	183	658	183	734
31002	Nyelandshuse	179	877	164	586	167	676
31003	Havremarken	215	586	232	644	232	730
31004	Grønlandsgård	266	1.472	218	1.424	225	1.608
31005	Broagerhus Børnehaven	1.413	5.654	413	4.040	452	4.375
31006	Søndermarken	227	644	94	543	96	426
31007	Finsensgård	226	999	234	1.040	289	996
31008	Vandværksgården	321	429	321	603	321	422
31009	Finsenshave	145	537	174	190	184	380
31011	Skolevænget	176	556	176	421	176	366
31012	Tartuhus	215	845	153	621	153	610
31014	Solbjerg Have	55	190	69	217	75	231
31015	Solbjerg Have II	220	490	244	428	292	501
31017	Vinstrupgård	348	1.299	333	1.259	333	1.411
31021	Thielebo Ældreboliger	300	653	300	611	289	701
31022	Thielebo Ungdomsboliger	179	768	185	694	196	638
31023	Brevduebanen	211	647	212	658	212	673

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31026	Flintholmgård	127	228	142	162	164	164
31028	Solbjerghave, ældreboliger	60	60	171	66	86	155
31030	Betty Nansens Alle 57-61	93	93	118	118	150	66
31033	Betty Nansens Alle 51-53	100	100	72	146	72	117
31035	Lindehaven boliger	0	0	70	23	80	80
31036	Adolphinegården	102	102	135	70	147	222
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	71	71	146	81	81	84
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	125	125	83	177	83	187
31039	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	79	79	126	88	89	111
31040	Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv	100	100	73	152	92	191
31041	Lindehaven serviceareal	0	0	53	53	64	64
31051	Stjernen	180	674	173	646	173	705
31053	Duetgården	152	251	152	217	165	271
31055	Delehusene	76	82	101	101	101	101
31056	Tartuhus II	56	56	150	125	156	156
31057	Tartuhus III	88	88	219	124	156	156

Tab ved fraflytning

De generelt store udgifter til tab ved fraflytninger i perioden 2021 til 2022 skyldes, at der er afskrevet et meget stort antal sager med fraflyttere til inkasso samt flere dyre dødsbo-sager. For afdelinger med udgifter over 357 kr. pr. lejemålsenhed dækker selskabet udgiften derover. Det gælder for Broagerhus, Finsensgård, Vandværksgården, Tartuhus, Solbjerg Have, Solbjerg Have II, Vinstrupgård, Brevduebanen, Lindehaven, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4, Stjernen og Delehusene for i alt 868.188 kr. I 2022 blev der dækket med 1.122.412 kr.

4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Fi-nans-enhed	Afdelingsnavn	2021	2022	2023
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
31001	Broagerhus	1.315,38	1.420,44	509,73
31002	Nyelandshuse	132,48	7,11	259,23
31003	Havremarken	373,54	1.116,06	69,27
31004	Grønlandsgård	46,76	1.765,66	-43,56
31005	Broagerhus Børnehaven	0,00	0,00	0,00
31006	Søndermarken	181,85	515,80	205,44
31007	Finsensgård	96,76	-4,87	2.076,82
31008	Vandværksgården	0,00	1.182,48	2.051,17

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31009	Finsenshave	199,80	184,90	200,24
31011	Skolevænget	852,81	991,64	9,58
31012	Tartuhus	38,17	1.041,90	1.010,02
31014	Solbjerg Have	684,05	562,28	1.315,56
31015	Solbjerg Have II	931,05	1.865,96	622,47
31017	Vinstrupgård	546,43	6,31	728,94
31021	Thielebo Ældreboliger	126,49	74,34	16,62
31022	Thielebo Ungdomsboliger	1.774,20	1.737,55	268,47
31023	Brevduebanen	304,43	299,51	780,09
31026	Flintholmgård	375,81	0,00	29,76
31028	Solbjerghave, ældreboliger	11,92	2.818,13	208,84
31030	Betty Nansens Alle 57-61	-45,38	-0,42	123,23
31033	Betty Nansens Alle 51-53	0,00	0,00	0,00
31035	Lindehaven boliger	0,00	114,49	438,34
31036	Adolphinegården	0,00	52,76	234,91
31037	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2	0,00	1.130,11	701,36
31038	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 3	0,00	0,00	0,00
31039	Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4	0,00	843,19	443,28
31040	Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv	0,00	0,00	0,00
31041	Lindehaven serviceareal	0,00	0,00	0,00
31051	Stjernen	507,42	658,78	639,76
31053	Duetgården	1,69	1,34	-1,34
31055	Delehusene	87,76	90,71	476,53
31056	Tartuhus II	0,00	0,00	0,00
31057	Tartuhus III	0,00	0,00	0,00

2.3 Effektiviseringspotentiale

Målet er samlet for FFB, at effektivisere i takt med åbningen af nye afdelinger gennem at drifte de nytilkommende afdelinger indenfor rammer af eksisterende ressourcer. Samlet set betyder det en væsentlig effektivitetsforbedring med udgangen af 2021.

Selskabet har tidligere fastlagt den ambition, at det gennemsnitlige antal boliger pr. medarbejder i driften skulle øges fra ca. 72 i 2017 til ca. 87 i 2022. Det er næsten indfriet, antallet er i perioden øget fra ca. 72 til over 85, svarerende til en stigning på 19 pct.

Fremadrettet venter der dog en stor opgave med fortsat at holde huslejen i ro. Mange af selskabets beboere er presset økonomisk og med øget inflation og markant stigende priser i samfundet er det behov for, fortsat at holde huslejeudviklingen i ro.

Organisationsbestyrelsen har i det lys sat som mål for perioden 2023- 2026 at udviklingen i de enkelte afdelingers samlede driftsudgifter skal holdes i ro samt, at målsætningen herefter revideres en gang årligt.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Med beslutningen lever selskabets samtidigt op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsens som forpligter os til, at der for hver enkelt afdeling opstilles 4-årige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter.

Da en lang række afdelinger er eller bliver renoveret med væsentlige huslejestigninger til følge, så er det ikke vurderingen, at effektiviseringen vil føre til et lavere huslejeniveau end i dag. Men effektiviseringen betyder, at huslejerne ikke vil stige i samme grad, som hvis driftsorganisation ikke blev effektiviseret.

2.4 Sammenfatning af egenkontrol

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 og arbejdskapitalen har været positiv de sidste år. Dog skal vi være opmærksom på, at likviditeten der i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelser på både nybyggerier og renoveringer.

3. Driftsberetning fra afdelingerne

Er løbende fremlagt på årets organisationsbestyrelsesmøder.

4. Økonomisk resultat

Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

De enkelte regnskaber udviser følgende:

31 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Selskabets regnskab for 2023 balancerer med 60.865.411 kr. og slutter med et overskud på 1.124.131 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 11.271.088 kr. heraf udgør den disponible andel 11.193.088 kr. svarende til 3.271 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 92.183.984 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 16.921.100 kr., hvilket svarer til 4.945 kr. pr. lejemålsenhed.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31-1 Broagerhus

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 9.141.083 kr. og ender med et overskud på 434.062 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 230.209 kr.

Status balancerer med 39.905.760 kr.

31-2 Nyelandshuse

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 12.188.327 kr. og ender med et overskud på 558.223 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 925.712 kr.

Status balancerer med 57.574.588 kr.

31-3 Havremarken

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 14.132.159 kr. og ender med et overskud på 1.026.615 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 973.871 kr.

Status balancerer med 76.051.275 kr.

31-4 Grønlandsgård

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 3.936.815 kr. og ender med et overskud på 134.378 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 121.292 kr.

Status balancerer med 53.422.333 kr.

31-5 Broagerhus Børnehave

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 673.216 kr. og ender med et overskud på 30.586 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 30.586 kr.

Status balancerer med 7.406.698 kr.

31-6 Søndermarken

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 47.996.127 kr. og ender med et overskud på 1.858.147 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 748.084 kr.

Status balancerer med 864.034.498 kr.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31-7 Finsensgård

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 4.732.697 kr. og ender med et overskud på 13.490 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 7.270 kr.

Status balancerer med 13.137.120 kr.

31-8 Vandværksgården

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 4.388.431 kr. og ender med et overskud på 177.621 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 278.645 kr.

Status balancerer med 10.245.016 kr.

31-9 Finsenshave

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 9.607.392 kr. og ender med et overskud på 76.025 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 251.726 kr.

Status balancerer med 55.599.347 kr.

31-11 Skolevænget

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 8.254.199 kr. og ender med et overskud på 198.187 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 234.868 kr.

Status balancerer med 27.831.416 kr.

31-12 Tartuhus

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 8.942.468 kr. og ender med et underskud på 481.620 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 333.418 kr.

Status balancerer med 134.981.247 kr.

31-14 Solbjerg Have

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 33.959.787 kr. og ender med et overskud på 276.790 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 218.290 kr.

Status balancerer med 470.038.966 kr.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31-15 Solbjerg Have II

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 2.845.586 kr. og ender med et overskud på 73.347 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 173.706 kr.

Status balancerer med 35.209.645 kr.

31-17 Vinstrupgård

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 7.985.377 kr. og ender med et overskud på 242.766 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering og det resterende overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 495.780 kr.

Status balancerer med 80.741.888 kr.

31-21 Thielebo Ældreboliger

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 2.105.228 kr. og ender med et underskud på 40.339 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 55.691 kr.

Status balancerer med 23.043.878 kr.

31-22 Thielebo Ungdomsboliger

Driftsregnskabet for 2022 balancerer med 2.032.491 kr. og ender med et overskud på 31.312 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 57.162 kr.

Status balancerer med 25.284.571 kr.

31-23 Brevduebanen

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 9.598.415 kr. og ender med et overskud på 376.515 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 446.097 kr.

Status balancerer med 118.726.831 kr.

31-26 Flintholmgård

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 5.300.624 kr. og ender med et underskud på 26.410 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 79.920 kr.

Status balancerer med 86.315.491 kr.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31-28 Solbjerg Have, ældreboliger

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 4.181.918 kr. og ender med et overskud på 80.411 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 2.236.642 kr.

Status balancerer med 76.057.308 kr.

31-30 Betty Nansens Alle 57-61

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 7.736.808 kr. og ender med et underskud på 551.585 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 788.483 kr.

Status balancerer med 172.697.487 kr.

31-33 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 1

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 2.234.645 kr. og ender med et overskud på 79.073 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 614.455 kr.

Status balancerer med 35.766.160 kr.

31-35 Lindehaven

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 13.164.770 kr. og ender med et overskud på 436.028 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 5.001.761 kr.

Status balancerer med 270.038.701 kr.

31-36 Adolphinegården

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 3.234.097 kr. og ender med et overskud på 208.259 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 2.030.449 kr.

Status balancerer med 63.512.084 kr.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

31-37 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 2

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 1.265.417 kr. og ender med et underskud på 31.621 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 325.531 kr.

Status balancerer med 22.864.734 kr.

31-38 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 1.962.448 kr. og ender med et overskud på 75.403 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 547.849 kr.

Status balancerer med 29.539.419 kr.

31-39 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 4

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 2.832.442 kr. og ender med et underskud på 32.225 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 513.257 kr.

Status balancerer med 32.092.137 kr.

31-40 Betty Nansens Allé 51-53 Ejer 3 Erhverv

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 860.267 kr. og ender med et underskud på 8.687 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 68.710 kr.

Status balancerer med 14.213.843 kr.

31-41 Lindehaven serviceareal

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 4.002.273 kr. og ender med et underskud på 575.773 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 537.701 kr.

Status balancerer med 50.879.566 kr.

Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

31-51 Stjernen

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 53.064.938 kr. og ender med et overskud på 2.115.617 kr., hvoraf 1.577.532 kr. anvendes til underfinansiering af byggesager og 538.084 kr. overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede overskud i afdelingen udgør herefter 0 kr.

Status balancerer med 508.242.119 kr.

31-53 Duetgården

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 3.864.746 kr. og ender med et overskud på 57.037 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 76.364 kr.

Status balancerer med 78.684.823 kr.

31-55 Delehusene

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 3.513.187 kr. og ender med et underskud på 1.562 kr., der overføres til opsamlet resultat. Det opsamlede underskud i afdelingen udgør herefter 84.148 kr.

Status balancerer med 57.836.543 kr.

31-56 Tartuhus II

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 1.382.964 kr. og ender med et underskud på 280.076 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 462.840 kr.

Status balancerer med 21.099.022 kr.

31-57 Tartuhus III

Driftsregnskabet for 2023 balancerer med 1.503.437 kr. og ender med et underskud på 231.980 kr., der overføres til en midlertidig henlæggelseskonto da byggeregnskabet ikke er faldet endeligt på plads. Det opsamlede overskud på henlæggelseskontoen i afdelingen udgør herefter 548.481 kr.

Status balancerer med 23.529.157 kr.

Regnskabsberetning



Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er under behandling af afdelingsbestyrelserne.

Revisionsbemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Driftsbudgetter:

De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske budgetmøder samt af boligorganisationens bestyrelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet for boligorganisationen og dens afdelinger.

Regnskabsberetning



Repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 16. juni 2024.

Organisationsbestyrelsen har tidligere på et organisationsbestyrelsesmøde godkendt såvel årsberetning samt årsregnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

København, den 16. juni 2024

Organisationsbestyrelse:

Dirigent:

.....
Navn

Almene boligorganisationer

Budgetår 2025
Budgetperiode fra 01-01-2025
Budgetperiode til 31-12-2025

Budget for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0243			Kommunenr.	147
Frederiksberg Forenede B/S		KAB		Frederiksberg Kommune	
2450 København SV		Enghavevej 81		Smallegade 1	
		2450 København SV		2000 Frederiksberg	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	38 21 21 21
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk			
CVR-nr.	24131815	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal lejemål	á lejemåls- enheder	Antal leje- målsenheder
Almene familieboliger	195.775	2.585	1	2.585,00
Almene ungdomsboliger	6.944	166	1	166,00
Almene ældreboliger	20.696	308	1	308,00
Plejeboliger	10.030	155	1	155,00
I alt	233.445	3.214		3.214,00

Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	7.120	27 pr. påbeg. 60 m ²		126,00
Institutioner	4.632	13 pr. påbeg. 60 m ²		80,00
Fællesfaciliteter	47	3		
Garager/carporte m.v.		182	1/5	36,40
Kældre/lagerum m.v.		71	1/20	3,55
Øvrige lejemål i alt	11.799	296		245,95

Lejemål i alt	245.244	3.510		3.459,95
----------------------	----------------	--------------	--	-----------------

Udarbejdet den 03. maj 2024 af Bolette Katrine Jørgensen, Kundeøkonomi

Konto	Noter	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
Udgifter				
Ordinære udgifter				
501	Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	197.000	191	150
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	574.000	475	674
511	2 Personaleudgifter	2.217.000	1.993	2.286
512	3 Forretningsførelse:			
	<i>Grundydelse</i>	12.481.000	12.160	11.921
	<i>Obligatorisk tillægsydelse</i>	705.000	611	681
	<i>Valgfri tillægsydelse</i>	911.000	880	981
	<i>Lovmæssige gebyrer</i>	115.000	116	108
	<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	500.000	500	731
513	4 Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	590.000	505	467
514	5 Kontorlokaleudgifter	6.000	0	6
516	6 Særlige aktiviteter	348.000	348	336
521	7 Revision	344.000	332	338
530	Bruttoadministrationsudgifter	18.988.000	18.111	18.679
532	8 Renteudgifter	4.319.000	3.335	7.484
533	9 Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	22.055.000	26.360	29.162
540	Ordinære udgifter i alt	45.362.000	47.806	55.325
Ekstraordinære udgifter				
541	10 Ekstraordinære udgifter	0	0	4.416
541	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	4.416
550	Udgifter i alt	45.362.000	47.806	59.741
551	Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	349.000	388	1.124
560	Udgifter og overskud i alt	45.711.000	48.194	60.865
Indtægter				
Ordinære Indtægter				
601	11 Administrationsbidrag	18.035.000	17.057	16.929
602	12 Lovmæssige gebyrer m.v.	453.000	454	123
603	8 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	4.668.000	3.723	9.248
604	9 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	22.055.000	26.360	29.162
605	13 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	0	0	322
606	14 Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	500.000	500	409
610	Ordinære indtægter i alt	45.711.000	48.094	56.193



Konto	Noter	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
	Ekstraordinære indtægter			
611	15 Ekstraordinære indtægter	0	100	4.672
	Ekstraordinære indtægter i alt	0	100	4.672
620	Indtægter i alt	45.711.000	48.194	60.865

Noter	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	55.000	55	40
	Mødeudgifter	45.000	45	63
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	90.000	65	92
	Bestyrelsesudvalg	0	0	1
	Kontingenter	24.000	43	6
	Kurser, organisationsbestyrelse	100.000	45	126
	Kurser, afdelingsbestyrelse	90.000	60	92
	Kurser, ejendomsfunktionærer	100.000	70	138
	Interne seminarer	50.000	50	88
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	20.000	42	27
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	574.000	475	674
2	511 Personaleudgifter			
	Lønninger, adm. personale	1.932.000	1.932	2.418
	Manuelle korrektioner vedr. løn	0	0	-592
	Refusion sygedagpenge	0	0	-337
	Andre udgifter til social sikring	0	0	14
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	10.000	10	188
	Forskydning til feriepengetilsvar, fkt.	0	0	70
	Kørselsgodtgørelse	1.000	1	1
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	12.000	8	12
	Julefrokost	30.000	30	18
	Kaffe, the mv.	2.000	2	0
	Personaleaktiviteter	45.000	0	0
	Diverse	10.000	10	10
	Øvrige personaleomkostninger (Workshop psykologisk tryghed)	75.000	0	4
	Fremmed assistance (Beboerkommunikation)	100.000	0	481
	Personaleudgifter i alt	2.217.000	1.993	2.286
3	512 Forretningsførelse			
	Grundydelse - Pakker og moduler			
	Grundbidrag	789.000	746	753
	34 afdelinger á 22.743 kr.			
	Stor pakke med ejendomsleder	11.698.000	11.421	11.176
	3.456 lejemaalenheder á 3.384 kr.			
	Prisnedsættelse i.f.m. ejerforening - Central eller smal drift	-18.000	-18	-18
	1 lejemaalenheder á -17.994 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	12.000	11	10
	4 lejemaalenheder á 3.384 kr.			
	Grundydelse - Pakker og moduler i alt	12.481.000	12.160	11.921

Noter Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	375.000	366	358
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, fremmed aflæs 50 lejemålsenheder á 119 kr.	6.000	6	6
Fraflyttere varme	40.000	41	36
Honorar vandregnskab - grundregnskab, KAB aflæser 1.417 lejemålsenheder á 183 kr.	259.000	171	259
Honorar vandregnskab - grundregnskab, fremmed aflæse 50 lejemålsenheder á 119 kr.	6.000	6	6
Fraflyttere vand	17.000	19	16
Varmecentral og antennepositioner	2.000	2	1
Obligatoriske tillægsydelser i alt	705.000	611	681
Valgfrie tillægsydelser - diverse			
Noter i forbindelse med udarbejdelse af budgetforslag for afdeling	3.000	3	0
Deltagelse i møde med afdelingen	19.000	17	0
Udarbejdelse af budget og regnskab for fordelingsafdeling	32.000	32	32
Udarbejdelse af budgetkontrol	4.000	0	0
Diverse	0	0	18
Valgfrie tillægsydelser - diverse i alt	58.000	52	50
Valgfrie tillægsydelser - energi			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	239.000	232	289
Honorar varmeregnskab, individuelt	218.000	213	207
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	22.000	20	25
Honorar vandregnskab, individuelt 1.489 lejemålsenheder á 95 kr.	142.000	138	133
Fraflyttere vandregnskab, individuelt	13.000	12	12
Ressourceadministration	219.000	213	225
CTS-Hosting	0	0	41
Valgfrie tillægsydelser - energi i alt	853.000	828	931
Valgfri tillægsydelser i alt	911.000	880	981
Lovpligtige gebyrer			
Forretningsførelse, antenneudgifter	115.000	116	108
Lovpligtige gebyrer i alt	2.111.000	2.049	2.299
Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	500.000	500	731
Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	500.000	500	731
Forretningsførelse i alt	16.708.000	16.200	16.613

Noter	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Kontorholdsudgifter/IT-drift	20.000	5	21
	Brochurer, blade og tryksager	75.000	25	19
	Kontorartikler	1.000	6	0
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	255.000	240	253
	Diverse	6.000	5	6
	Småanskaffelser u. 15.000	10.000	10	4
	Aviser mv.	0	0	7
	Taxa, anden befordring	25.000	25	25
	Forsikringer	10.000	10	8
	Mobiltelefoner/PDA	25.000	20	23
	Telefonomkostninger	10.000	20	2
	Vedligeholdelse m.v. IT	20.000	20	0
	Forbrugsmaterialer til IT m.v.	20.000	20	0
	Internetforbindelse og telefonanlæg	0	0	3
	PC-A pakke	99.000	86	81
	PC-B pakke	14.000	13	16
	Kontorholdsudgifter i alt	590.000	505	467
5	514 Kontorlokaleudgifter			
	Leje af lokale i Adolphinegården	6.000	0	6
	Kontorlokaleudgifter i alt	6.000	0	6
6	516 Særlige aktiviteter			
	Tilskud boligsocial Søndermarkskvarteret	338.000	338	336
	Ekstraordinære udgifter	10.000	10	0
	Særlige aktiviteter i alt	348.000	348	336
7	521 Revision			
	Revision	344.000	332	338
	Revision i alt	344.000	332	338

Noter	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
8	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	271.000	0	37
	Renteudgifter, Afdelinger	4.048.000	3.335	6.960
	Renteudgift af mellemregning KAB	0	0	38
	Egen trækingsret	0	0	449
		4.319.000	3.335	7.484
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-1.514.000	-729	-699
	Bankbeholdning	-114.000	-66	-533
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-3.040.000	-2.928	-7.568
	Renter fra LBF, egen trækingsret	0	0	-449
		-4.668.000	-3.723	-9.248
	Nettorenteudgift pr. lejemåsenh.			
	Budget 2025	101		
	Budget 2024	112		
	Resultat 2023	510		
	Nettorenteindtægt	-349.000	-388	-1.764
9	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden			
	/604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden og nybyggerifonden			
	Afd's bidrag til disp.fond (803.2)	0	2.194	2.152
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	2.160.000	1.675	6.989
	Indbetalinger til Landsbygefonden, jf.	13.258.000	16.099	13.629
	Pligtmæssige bidrag til Landsbygefonden	6.360.000	6.115	6.115
	Afd. bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	277.000	277	277
	Henlæggelser i alt	22.055.000	26.360	29.162
10	541 Ekstraordinære udgifter			
	Ekstraordinære udgifter	0	0	1
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	0	0	1.032
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	0	0	868
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	0	0	2.062
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	0	0	453
	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	4.416

Noter	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
11	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	18.988.000	18.111	18.679
	-lovmæssige gebyrer (602)	-453.000	-454	-123
	-beboerrådgiver	-338.000	-338	-15
	-byggesagshonorar (605/606)	-500.000	-500	-731
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	17.697.000	16.819	17.811
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.115	4.861	5.148
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægssydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse	11.692.000	11.414	11.169
	Obligatoriske ydelser	705.000	611	681
	Valgfrie ydelser	54.000	52	122
	Valgfrie energiydelser	853.000	828	931
	Bidrag til boligorganisationen	3.965.000	3.429	3.348
	Grundbidrag afdelingerne	766.000	723	679
	Administrationsbidrag Boligorganisationen pr. lejemålsenhed:			
	Grundbidrag lejemål	221	208	196
	Bidrag til boligorganisation	1.146	989	967
		1.367	1.197	1.163
	Administrationsbidrag KAB			
	Stor Pakke med ejendomsleder	3.384	3.304	3.233
	Administrationshonorar i alt	18.035.000	17.057	16.929
12	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	115.000	116	108
	Diverse indtægter	338.000	338	15
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	453.000	454	123
13	605 Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.			
	Byggesagshonorar, nybyggeri	0	0	322
	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v. i alt	0	0	322
14	606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.			
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	500.000	500	49
	Byggesagshonorar, understøttede forbedringsa	0	0	63
	Byggesagshonorar, støttede forbedringsar	0	0	297
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt	500.000	500	409

Noter	Konto	Budget 2025	Budget 2024	Regnskab 2023
15	611 Ekstraordinære indtægter			
	Ekstraordinære indtægter	0	0	27
	Flygtningeboliger	0	100	230
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	0	0	1.032
	Dækket af disp.fonden v/raflytninger	0	0	868
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	0	0	2.062
	Tilskud m.v. arbejdskapital (805.600)	0	0	453
	Ekstraordinære indtægter i alt	0	100	4.672

Budgettet for 2025 viser følgende stigninger:

	i % pr. år	Budget 2025	Budget 2024
Administrationsbidrag			
Boligorganisationen pr. lejemålsenhed:			
Grundbidrag lejemål	6,4%	221	208
Bidrag til boligorganisation	15,9%	1.146	989
Administrationsbidrag KAB:			
Stor Pakke med ejendomsleder	2,4%	3.384	3.304

Godkendt på OB-mødet:

Dato / 20

Formand for OB underskrift

Dirigentens underskrift



Forslag til: Vedtægter for Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Kapitel 1

Navn, hjemsted og formål

§ 1. Boligorganisationens navn er Frederiksberg Forenede Boligselskaber, herefter kaldet FFB.

Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Frederiksberg Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

Kapitel 2

Medlemskab og kapitalforhold

§ 4. Som medlemmer af boligorganisationen anses dennes lejere og enhver, der er opnoteret på organisationens venteliste.

Stk. 2. Senest ved indgåelse af lejekontrakt skal organisationen udlevere et eksemplar af organisationens vedtægter til det pågældende medlem.

§ 5. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

Kapitel 3

Boligorganisationens ledelse

Repræsentantskabet

§ 6. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.

Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og repræsentanter for hver afdeling med boliglejemål, jf. §§ 12 og 15. Hver afdeling har som udgangspunkt 1 repræsentant. Herudover har hver afdeling yderligere 1 repræsentant for hver 100 påbegyndte boliglejemål. De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.

Stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

- 1) Valg af revisor.
- 2) Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
- 3) Boligorganisationens administrations- og byggepolitik.
- 4) Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
- 5) Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
- 6) Boligorganisationens grundkøb.
- 7) Boligorganisationens iværksættelse af nyt byggeri.
- 8) Nedlæggelse af en afdeling.
- 9) Ændring af vedtægterne.
- 10) Opløsning af boligorganisationen.
- 11) Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.
- 12) Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.

Stk. 4. Repræsentantskabet godkender organisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5) Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Stk. 6. Repræsentantskabet kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de områder, der er nævnt i stk. 5, til organisationens bestyrelse.

Stk. 7. Repræsentantskabet kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af organisationens bestyrelse, skal udøves af repræsentantskabet.

§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Valg af repræsentanter og suppleanter til organisationer, hvor FFB er valgberettiget.
- 8) Eventuelt.

Den til enhver tid siddende formand for bestyrelsen er født medlem af KAB's repræsentantskab.

Stk. 2. Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

§ 8. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Stk. 2. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når et tidligere repræsentantskabsmøde har besluttet det, eller når mindst 1/5 af repræsentantskabsmedlemmerne skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodningen er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden. Når ekstraordinært repræsentantskabsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært repræsentantskabsmøde, jf. dog § 12, stk. 4, 5. pkt.

Stk. 3. Dagsordenen for repræsentantskabsmødet skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at repræsentantskabsmedlemmerne indkaldes eller kort tid derefter.

§ 9. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 8, stk. 1.

§ 10. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme.

§ 11. Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, afholdes nyt møde inden 2 uger. På dette møde kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse.

Bestyrelsen

§ 12. Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 8 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan maksimalt vælges 2 medlemmer fra samme boligafdeling. Herudover vælger repræsentantskabet 1 medlem blandt personer med særlig viden om boligforhold. Samtidig med valg af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Stk. 2. Bestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i organisationen. Formanden eller næstformanden skal være beboer i organisationen.

Stk. 3. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 3) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 4. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

Stk. 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter.

Stk. 6. Suppleanter indkaldes, hvis et medlem ved fravær i mindst 2 måneder af helbredsgrunde eller på grund af offentligt hverv, studie- eller forretningsrejse eller lignende er ude af stand til at deltage i bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen træffer selv beslutning om, hvorvidt betingelserne for suppleantens indtræden er til stede.

Stk. 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 13. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Bestyrelsen er desuden ansvarlig for at udarbejde og indsende dokumentationsmateriale til brug for styringsdialogen med kommunalbestyrelsen til kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Hvert år godkender bestyrelsen årsregnskaber for organisationen og for dens enkelte afdelinger efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen og eventuelt afdelingsmødet, jf. § 15, stk. 4. Herudover foretager bestyrelsen inden regnskabsårets udløb den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder, jf. § 15, stk. 1. Endelig vedtager bestyrelsen hvert år inden regnskabsårets udløb budget for organisationen.

Stk. 3. Som leder af den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører eller en direktør. Det bestemmes ved forretningsordenen, hvorvidt nødvendig medhjælp for forretningsføreren eller direktøren kan antages af denne eller skal ansættes af bestyrelsen.

Stk. 4. Organisationens og dens afdelinger forpligtes ved underskrift af den samlede bestyrelse. Er der ansat en forretningsfører eller direktør, kan organisationen tegnes af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene skal være bestyrelsens formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren eller direktøren. Organisationens bestyrelse kan meddele en forretningsfører, herunder en almen administrationsorganisation, fuldmagt til at forpligte organisationen og de enkelte afdelinger.

§ 14. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har forretningsføreren adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 4 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Kapitel 4

Afdelingernes ledelse

§ 15. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes

afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen.

Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 3) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 4) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- 5) Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer.
- 6) Eventuelt.

Stk. 3. Fremsætter mindst 2/3 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i § 18, stk. 4.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at årsregnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Er dette besluttet, skal der inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning afholdes yderligere et ordinært afdelingsmøde i den pågældende afdeling (regnskabsmødet). Afdelingsmødet træffer i sådanne tilfælde tillige beslutning om, på hvilket af de to ordinære afdelingsmøder valg af afdelingsbestyrelse og eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer skal finde sted (valgmødet). Afholdes der to ordinære afdelingsmøder, sker fremlæggelse af årsberetning på regnskabsmødet.

Stk. 5. Afdelingsmødet træffer beslutning om afdelingsbestyrelsens størrelse. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Valgbare som medlemmer til afdelingsbestyrelsen er boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

Stk. 6. Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 18, stk. 3, træffer anden beslutning.

Stk. 7. Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen finder anledning til det, når mindst 1/5 af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når afdelingsmødet på et tidligere tidspunkt har truffet beslutning herom, eller når organisationens bestyrelse anmoder afdelingsbestyrelsen herom. Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden. Efterkommer afdelingsbestyrelsen ikke inden 2 uger en anmodning om indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, foretages indkaldelsen af organisationens bestyrelse. Når ekstraordinært afdelingsmøde har været afholdt, kan nyt ekstraordinært afdelingsmøde om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde, jf. dog § 20, stk. 3, 5. pkt.

§ 16. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.

Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 18, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.

Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:

- 1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.
- 2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.
- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.

5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

§ 17. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 15, stk. 4, udsendes desuden det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 15, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge før afdelingsmødet.

§ 18. Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

Stk. 2. Adgang har tillige boligorganisationens ledelse og repræsentanter for denne. Afdelingsmødet kan beslutte, at andre kan deltage i mødet. Organisationens ledelse kan ligeledes beslutte, at andre kan deltage i mødet. De personer, der er nævnt i 1.-3. pkt., har ikke stemmeret.

Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet, har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

Stk. 4. Afdelingsmødets beslutninger træffes på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede, jf. dog § 16. Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af emner, der er til behandling på afdelingsmødet, skal træffes ved efterfølgende urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvor hver husstand ligeledes har 2 stemmer uanset størrelse. Når et forslag har været undergivet urafstemning, kan ny urafstemning om samme forslag først finde sted efter afholdelse af ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Stk. 5. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

§ 19. Afdelingsbestyrelsen godkender driftsbudget og årsregnskab for afdelingen. Afdelingsbestyrelsen har til brug herfor ret til at se ethvert bilag vedrørende afdelingens budget og regnskab.

Stk. 2. Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse.

Stk. 3. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes. Afdelingsmødet kan herunder træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, hvis afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 4. Medfører et arbejde eller en aktivitet en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere, hvis mindst 1/4 af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere fremsætter krav herom.

Stk. 5. Udførelsen af kollektive anlæg, som bliver fælles for flere afdelinger, kan gennemføres efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Stk. 6. Afdelingsmødet fastsætter en husorden og vælger vedligeholdelsesordning for afdelingen.

Stk. 7. Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence på en række områder til en eller flere beboergrupper.

§ 20. Er der i en afdeling ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har en afdelingsbestyrelse nedlagt sit hverv, uden at ny afdelingsbestyrelse er valgt, varetager boligorganisationens bestyrelse de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Består afdelingen udelukkende af ældreboliger, der bebos af svage og plejkrævende beboere, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afdelingsbestyrelsen udpeges af kommunalbestyrelsen blandt beboere, pårørende eller andre, der vil kunne varetage beboernes interesse.

Stk. 2. Repræsentantskabet kan efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger bestemme, at 2 eller flere afdelinger, som udgør en samlet bebyggelse med fælles varmforsyning, kollektive anlæg eller lignende, skal anses som én afdeling med hensyn til beboernes beføjelser, således at afdelingerne skal have fælles afdelingsmøder og fælles afdelingsbestyrelse.

Stk. 3. Hvert andet år afgår afdelingsbestyrelsens formand. Af afdelingsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som

medlemmerne er valgt i. Genvalg kan finde sted. Et afdelingsbestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af afdelingsmødet.

Stk. 4. Afdelingsbestyrelsen kan i en forretningsorden træffe nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv. Indeholder forretningsordenen ikke bestemmelser om beboernes ret til at gøre sig bekendt med dagsordenen for og referat af afdelingsbestyrelsens møder, eller findes der ingen forretningsorden, skal afdelingsbestyrelsen sørge for, at dagsordenen for afdelingsbestyrelsens møder gøres tilgængelige for afdelingens beboere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Afdelingsbestyrelsen skal ligeledes sørge for, at der udarbejdes referat af møderne, og at disse referater gøres tilgængelige for afdelingens beboere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Stk. 5. Organisationens ledelse skal yde afdelingsbestyrelsen nødvendig bistand i forbindelse med udøvelsen af dennes funktioner.

Stk. 6. Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Stk. 7. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er god orden i afdelingen. Eventuel påtale sker til organisationens ledelse.

Stk. 8. Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde. Hvervet som medlem af afdelingsbestyrelsen er ulønnet.

Kapitel 5

Valg af revisor

§ 21. Boligorganisationens og dens afdelingers regnskaber revideres af en godkendt revisor, der vælges på repræsentantskabsmødet. Revisor afgår hvert år, medmindre vedkommende genvælges.

Kapitel 6

Årsregnskab

§ 22. Regnskabsåret for boligorganisationen og dens afdelinger er kalenderåret.

Stk. 2. Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for organisationen og dens enkelte afdelinger.

§ 23. Hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, forelægger denne udkast til årsregnskabet for bestyrelsen.

Stk. 2. Det godkendte regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor. Hvis der er ansat en forretningsfører eller direktør, underskriver denne også regnskabet.

§ 24. Det godkendte årsregnskab skal sammen med bestyrelsens årsberetning, revisors beretning og udskrift af revisionsprotokol senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning indsendes til kommunalbestyrelsen til gennemgang. Regnskabsmaterialet skal ligeledes indsendes til Landsbyggefonden.

Kapitel 7

Likvidation

§ 25. Likvidation af boligorganisationen eller dens afdelinger finder sted efter de regler, der er fastsat herom for almene boligorganisationer.

Disse vedtægter suppleres med reglerne i lov om almene boliger m.v. og de bestemmelser, der er fastsat i medfør heraf.

Vedtaget af boligorganisationens repræsentantskab den 13. juni 2024 og bekræftet den 26. juni 2024.

Repræsentantskabet har besluttet at delegerer kompetencen i forhold til alle de i § 6, stk. 5 nævnte områder til organisationens bestyrelse, jf. § 6, stk. 6. Dette med præcisering af, at punkt 3 og punkt 8 i § 6, stk. 5 forudsætter forudgående beslutning på de respektive afdelingers afdelingsmøder.

Formandens underskrift

Repræsentantskabsmødet den 26. juni 2024, kl. 17.00 i KAB-Huset, Enghavevej 81, Mødesalen

Inviterede: Broagerhus (3), Nyelandshuse (4), Havremarken (3), Grønlandsgård (2), Søndermarken (6), Finsensgård (2), Vandværksgården (2), Finsenshave (3), Skolevænget (3), Tartuhus (2), Solbjerg Have (5), Solbjerg Have II (2), Vinstrupgård (2), Thielebo Ældreboliger (2), Thielebo Ungdomsboliger (2), Brevduebanen (3), Flintholmgård (2), Solbjerg Have III (2), Betty Nansens Allé 57-61 (2), Lindehaven boliger (3), Adolphinegården (2), Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 2 (2), Betty Nansens Allé 51-53 - Ejer 4 (2), Stjernen (6), Duetgården (2), Delehusene (2), Tartuhus II (2), Tartuhus III (2) samt organisationsbestyrelsen (9). I alt 84 medlemmer.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. juni 2024

Udsendt den 4. juni 2024

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst v/formanden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Godkendelse af forretningsorden	3
4. Nedsættelse af stemmeudvalg	3
5. Endelig behandling af forslag til nye vedtægter (som udsendt til mødet den 13. juni 2024).....	3

Hermed indkaldes i henhold til de gældende vedtægters § 10 til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 26. juni 2024, kl. 17, med endelig behandling af organisationsbestyrelsens forslag til nye vedtægter.

Såfremt mindst 2/3 af repræsentantskabet medlemmer (56 medlemmer ud af 84) er mødt ved mødet den 13. juni, eller forslaget til nye vedtægter forkastes på dette møde, så aflyses det ekstraordinære møde.

Det ekstraordinære møde den 26. juni har alene til formål at tage endelig stilling til forslaget, som præsenteres på mødet den 13. juni. Det ekstraordinære møde forventes således at blive ganske kort.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 26. juni 2024
Udsendt den 4. juni 2024

1. Velkomst v/formanden

Velkomst ved selskabets formand.

2. Valg af dirigent

Repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen fremlægges til godkendelse.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet godkender forretningsordenen.

4. Nedsættelse af stemmeudvalg

Valg af minimum 3 medlemmer til stemmeudvalg.

Det indstilles:

- at repræsentantskabet foretager valg af stemmeudvalg.

5. Endelig behandling af forslag til nye vedtægter (som udsendt til mødet den 13. juni 2024)

Organisationsbestyrelsen har fået udarbejdet et forslag til nye vedtægter for FFB. Formålet med forslaget er alene at sikre, at vedtægterne er opdaterede, at forældede bestemmelser er fjernet, og at en lille fejl i de gamle vedtægter er rettet.

Forslaget ligger så tæt på de gældende normalvedtægterne fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet som overhovedet muligt, og der er ikke lagt op til indholdsmæssige ændringer, for eksempel i forhold til sammensætningen af repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen.